Guide sur l'Amortissement Excédentaire en LMNP

Ce guide explique en détail le concept d'amortissement excédentaire et comment l'utiliser efficacement.

Guide sur l'Amortissement Excédentaire en LMNP

Introduction

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) permet aux investisseurs immobiliers de bénéficier d'avantages fiscaux significatifs. Parmi ces avantages, l'amortissement des biens est un outil puissant pour réduire le revenu imposable. Ce guide vise à expliquer en détail le concept d'amortissement excédentaire et comment l'utiliser efficacement.

Guide sur l'Amortissement Excédentaire en LMNP

Qu'est-ce que l'Amortissement en LMNP ?

L'amortissement est un processus comptable qui permet de répartir le coût d'un bien sur sa durée de vie utile. En LMNP, cela signifie que vous pouvez déduire chaque année une partie de la valeur de votre bien immobilier, ainsi que de son mobilier et de ses équipements, de vos revenus locatifs.

Guide sur l'Amortissement Excédentaire en LMNP

Les Principes de l'Amortissement

1. Amortissement du Bien Immobilier:

Le bien immobilier, hors terrain, est amorti généralement sur une période de 20 à 30 ans. Cela représente environ 3% à 5% par an de la valeur du bien.

2. Amortissement des Équipements et du Mobilier:

Les équipements et le mobilier sont amortis sur des périodes plus courtes, généralement de 5 à 10 ans. Par exemple, le mobilier peut être amorti à 20% par an sur 5 ans.

Guide sur l'Amortissement Excédentaire en LMNP

L'Amortissement Excédentaire

L'amortissement excédentaire se produit lorsque le montant total des amortissements dépasse les revenus locatifs annuels. Dans ce cas, l'excédent d'amortissement ne peut pas être déduit de l'année en cours mais est reportable indéfiniment sur les années suivantes, sans limite de durée. Cela permet de réduire le revenu imposable des années futures, offrant ainsi un avantage fiscal supplémentaire.

Guide sur l'Amortissement Excédentaire en LMNP

Construction d'un Tableau d'Amortissement

Pour construire un tableau d'amortissement excédentaire, il est important de suivre les étapes suivantes :

1. Décrire les éléments amortis:
   - Valeur du bien immobilier (hors terrain)
   - Valeur des équipements et du mobilier
   - Durée d'amortissement de chaque élément

2. Calculer annuellement l'amortissement:
   - Pour chaque année, indiquer la fraction amortissable de chaque élément.
   - Total des amortissements de l'année

3. Calculer les revenus locatifs et charges:
   - Revenus locatifs annuels
   - Autres charges déductibles

4. Déterminer l'amortissement excédentaire:
   - Comparer les amortissements annuels aux revenus locatifs après déduction des charges
   - Identifier l'excédent d'amortissement

5. Reporter l'amortissement excédentaire:
   - Suivre l'excédent reporté année par année

Guide sur l'Amortissement Excédentaire en LMNP

Exemple de Tableau

Année	Valeur In	Amortiss	Valeur M	Amortiss	Total Am	Revenus	Charges	Amortiss	Amortiss	Report de
2024	200000	10000	10000	2000	12000	15000	3000	12000	0	0
2025	200000	10000	10000	2000	12000	15000	3000	12000	0	0
2026	200000	10000	10000	2000	12000	10000	3000	7000	5000	5000
2027	200000	10000	10000	2000	12000	10000	3000	7000	5000	10000

Guide sur l'Amortissement Excédentaire en LMNP

Conclusion

L'amortissement excédentaire en LMNP constitue un puissant levier fiscal pour les investisseurs en immobilier locatif meublé. Il permet non seulement de réduire l'impôt sur les revenus locatifs de manière significative, mais aussi de reporter les excédents d'amortissement sur les années futures. La construction et l'analyse régulière d'un tableau LMNP d'amortissement excédentaire sont essentielles pour maximiser les avantages fiscaux et optimiser la gestion de son investissement immobilier.