



La petite note légale

Licence d'utilisation et droits :

Les textes et illustrations de ce guide sont protégés par le droit d'auteur. Il est formellement interdit de reproduire, modifier, et vendre tout ou partie de ce guide sans le consentement de l'auteure (et en plus, ce n'est pas très gentil).

Mais!

Vous pouvez proposer ce guide en téléchargement gratuit, en tant que bonus sur votre blog ou sur tout autre support, à la condition expresse de citer la source : www.funkycompta.fr

Bienvenue cher investisseur!

Le saviez-vous ? : Protéger votre argent des prédateurs financiers est la deuxième intelligence à développer pour augmenter son QI financier

Vous avez essayé d'y comprendre quelque chose à la fiscalité. Vous y avez passé des heures... Seulement voilà. Après tout ce temps, cette énergie, et peut-être même cet argent investis, vous êtes obligé(e) de vous rendre à l'évidence : vous ne savez toujours pas quel régime fiscal vous correspond le mieux...Vous en avez peut-être marre de cette jungle opaque d'informations sur la fiscalité de la SCI ?

Je vous rassure vous n'êtes pas seul!

Et non!

Si vous ne savez pas (encore) quel régime fiscal correspond le mieux à votre situation c'est simplement parce que le vocabulaire, les termes techniques et les multiples renvois à d'autres textes de lois rendent la compréhension des textes législatifs difficile.

Si vous avez consulté une ou plusieurs page(s) internet, vous l'avez remarqué, elles sont très riches d'enseignements, mais il leur manque souvent ce petit quelque chose, ces petits « détails » qui nous permettent de choisir notre régime fiscal avec discernement (comme leurs sources, par exemple... Je crois que vous voyez exactement ce que je veux dire par là ...).

La raison est très simple : ce n'est pas personnalisé, ces informations ne tiennent pas compte de votre situation personnelle et de votre projet d'investissement. Pour avoir des conseils personnalisés vous devez soit faire appel à un expert soit vous perdre dans les méandres du droit fiscal. Ce dont vous avez besoin c'est un outil qui vous évite de passer par ce chemin de croix et qui vous permet d'avoir une vue globale des possibilités qui s'offrent à vous.

J'ai la chance d'avoir navigué avec ces cartes brouillées et je me suis engagée à aider vraiment les investisseurs en mettant à leur disposition une information complète, claire et intelligible pour qu'enfin choisir son régime fiscal ne donne plus de nœuds à la tête.

Alors si vous commencez à vous décourager face à cette fiscalité assommante, respirez un bon coup et lisez ce guide, dans lequel vous allez découvrir les dessous de la fiscalité de la SCI et connaître intimement les différences entre l'IR et l'IS.

C'est parti!...

Faisons connaissance!

Je m'appelle Sonia, j'ai le projet de créer une école sur l'éducation financière avec pour but ultime d'aider les gens à se libérer du pouvoir de l'argent.

Trop de rêves partent en fumée pour la simple bonne raison que la première pensée qui nous vient à l'esprit est combien ça coute ? c'est trop cher, comment je vais faire pour payer ça....

L'éducation financière regroupe plusieurs aspects comme gagner de l'argent, le protéger, le gérer, le faire fructifier et faire une veille informationnelle.

Petit à petit, l'oiseau fait son nid ; j'ai donc décidé, pour commencer, de me concentrer sur 2 aspects : protéger et gérer son argent !

Pourquoi ? car la compta c'est mon dada. Pour moi la compta c'est un traducteur de valeur, c'est le langage universel de l'argent. La comptabilité raconte une histoire : le passé, le présent et le futur d'une entreprise, d'une activité.

La comptabilité ne peut se dissocier de la fiscalité, c'est pour prélever l'impôt que la comptabilité a été imposée. Et le saviez-vous ? nous sommes un modèle en France. Les comités qui créent les normes comptables internationales s'inspire du modèle français.

Oups! je me suis un peu égarée...

En plus de mon job à temps plein, j'ai passé ces 8 dernières années sur les bancs de l'école, au départ, pour passer une licence et une fois arrivée là je me suis dit que je pourrais obtenir un master et puisque j'étais arrivée si loin je me suis dit autant faire le stage d'expert-comptable et c'est ce que j'ai fait. Jusqu'au jour où j'ai compris que je courrais après l'argent et non pas après mes rêves.

Je suis tombée très tôt dans l'immobilier, j'aime ce côté concret, immuable au temps, l'architecture aussi. L'évolution dans les études m'a fait évoluer dans ce métier. C'est pour cela que j'ai un parcours atypique. J'ai travaillé en gestion locative (habitation, bureaux, centres commerciaux...), en promotion immobilière, mais aussi pour des SCI, OPCI et autres véhicules immobiliers.

Aujourd'hui, j'ai vraiment envie de mettre cette expertise unique au service des investisseurs immobiliers. Ma volonté est de vous aider à prendre rapidement et facilement la bonne décision stratégique pour protéger votre argent.

Je n'ai pas encore réalisé d'investissement en SCI à titre personnel. En revanche, je me suis formée aux stratégies d'investissements immobilier.

Mon parcours professionnel m'a amené à gérer une trentaine de SCI ces dernières années.

La comptabilité et la fiscalité immobilière n'ont plus de secret pour moi.

Je vais vous aider à démystifier cet univers.

On ne peut pas être libre et indépendant sans connaître ces clés essentielles et extrêmement simples pour protéger et gérer son argent.

Ce que vous allez découvrir dans ce guide :

Ce GUIDE contient 6 chapitres pour vous aider à définir votre stratégie fiscale.

#1 Les questions à se poser en amont pour choisir son régime fiscal

#2 La fiscalité de la SCI à l'IR, c'est le même que lorsque on détient le bien en nom propre.

#3 La fiscalité de la SCI à l'IS avec le nouveau taux à 28%.

#4 Le régime des déficits fiscaux à l'IS ou à l'IR car selon les investissements cela peut avoir une importance particulière.

#5 L'imposition des plus-values pour ceux qui veulent revendre leur bien rapidement ou un jour peut-être.

#6 Bonus

#1 DEFINIR SON PROJET

Ne pas planifier c'est prévoir d'échouer. Brian Tracy



Commencer par la question du financement

La question du financement défini votre projet. Investissez-vous seul ou à plusieurs? Si vous investissez à plusieurs deux choix s'offrent à vous l'indivision ou la création de la SCI. La gestion d'une société civile est beaucoup plus souple que la gestion rigide d'une indivision qui demande l'accord de tous les indivisaires pour de simple décision de gestion comme le choix d'un administrateur de biens, signer un bail...

Comptez-vous acquérir un bien où des travaux seront nécessaire? Les banques sont frileuses à financer les travaux lorsqu'ils sont supérieurs à 30% de la valeur du bien. Avant de partir à la recherche du bien idéal, prenez RDV avec les établissements financiers pour faire une estimation de ce que vous pouvez emprunter mais aussi demandez leurs quels sont leurs critères de sélection, abordez la question des indemnités de remboursement anticipé selon la forme juridique retenue.



Puis du bien à acquérir

Faites la bonne affaire à l'achat et fêtez ça !!! Il est impossible de prévoir avec certitude l'évolution du marché, votre décision d'achat ne doit pas reposer sur la plus-value éventuelle lors de la revente. Soyez sûr de faire une **bonne** affaire le jour de l'achat.

Achetez là où vous connaissez, surtout pour un premier investissement, ou faites-vous accompagner, d'une rue à une autre l'ambiance d'un quartier peut-être très différente!

Prenez connaissance de votre marché, en étudiant, pendant plusieurs semaines, toutes les annonces qui correspondent à vos critères (superficie, prix...). Si vous comptez faire des travaux, définissez quel type de travaux et leurs montants, selon votre imposition les travaux seront déductibles ou pas.

Quelle activité souhaitez-vous développer ? De la location meublée ? Nue? Pour des particuliers, des entreprises ? En fonction de l'activité la fiscalité diffère.

🔼 Ensuite faites un point sur votre situation fiscale

Calculez le taux marginal d'imposition, le TMI, de chaque associé.

Le TMI mais qu'est-ce que c'est?

En France, l'impôt sur le revenu est calculé d'après un barème progressif.

Ce qui signifie que tout revenu supplémentaire va être taxé au taux de la dernière tranche que vous atteignez voir celles du dessus.

La dernière tranche est taxée à 45%, on comprend mieux pourquoi **l'impôt** sur les sociétés (IS) fait tant parler de lui.

Jusqu'à 38 120 euros de bénéfices (loyers – charges), l'IS est de 15% et 28% au-delà.

Pensez-vous que c'est le seul avantage de l'IS?

Et bien non car avec l'IS on peut déduire toutes les charges en rapport avec votre activité de location alors qu'en **revenu foncier** ce n'est pas possible.

Toutefois, il est nécessaire de voir au-delà de l'IS car vos revenus seront la propriété de votre société et pour en disposer -personnellement -vous devrez à nouveau payer des impôts et taxes.

Et étudiez le projet à toutes ses étapes de vie

Votre projet d'investissement immobilier comporte trois étapes importantes :

- L'acquisition,
- L'exploitation (l'exercice de votre activité) et,
- La vente ou la transmission du bien.

Au moment de **l'acquisition** vous allez devoir payer des frais de notaires, bancaires, de garantie bancaires, d'intermédiaire, la quote-part de charges et de taxe foncière etc.

Etudiez en détail votre projet si vous voulez éviter les mauvaises surprises.

Au cours de **l'exploitation** en fonction de l'activité et de vos clients vous serez contraint par un régime fiscal spécifique, par exemple en SCI vous serez contraint d'opter à l'IS si vous décidez de vous lancer dans la location meublée, alors que d'autres régimes existent.

De la même façon, au moment de **la revente ou de la transmission** de votre patrimoine le régime fiscal choisi aura des incidences différentes.

Le tout est d'anticiper et de prendre sa décision en ayant conscience des différents impacts fiscaux tout au long du cycle de vie de votre projet.

Dernière question à se poser : **quels sont vos objectifs en termes de revenus immédiats** grâce à l'immobilier, selon votre régime vos fonds seront plus ou moins disponibles.

P.S.: Le coût des formalités de **création d'une SCI** est d'environ <u>250 euros</u> hors honoraires si vous vous faites accompagner.

#2 SCI A L'IR

Un pessimiste voit la difficulté dans chaque opportunité, un optimiste voit l'opportunité dans chaque difficulté.

Winston Churchill

Saviez-vous que le vrai nom du régime d'imposition est les revenus fonciers ?

Les **revenus fonciers** sont les revenus tirés de la location de **locaux nus** (non meublés), ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il existe deux régimes, deux manières de calculer le revenu imposable à l'IR.

! Le micro foncier

C'est le régime simplifié, c'est également le **régime de plein droit** c'est-àdire qu'à défaut de choix de votre part, l'administration fiscale choisi ce régime d'office.

Il est possible de bénéficier de ce régime **jusqu'à 15 000 euros de loyers** perçus annuellement. C'est pratique vous ne déclarez que le montant de vos loyers, l'administration calcul un **abattement forfaitaire de 30** % et le résultat est soumis au barème progressif. Donc si vous percevez 1 000 euros de loyer, c'est 700 euros qui seront imposés.

L'abattement forfaitaire correspond aux charges d'entretien, la taxe foncière, les intérêts d'emprunt mais également aux travaux d'amélioration.

Les déficits fiscaux n'existent pas en micro foncier.

Ce régime est **avantageux lorsque l'on a très peu de dépenses,** à défaut le régime du réel est plus adapté.

Toutefois lorsque l'on a déclaré ses loyers au régime du micro foncier on est **engagé pendant 3 ans** avant de pouvoir passer au régime du foncier réel. Avant de déclarer au micro foncier faite une évaluation de vos charges sur 3 ans, il se peut, par exemple, que la copropriété envisage sous peu de faire des travaux importants.

Lors de la revente, au moment du calcul de la plus-value, les éventuels travaux d'amélioration, de construction, reconstruction ou d'agrandissement réalisés, sous ce régime, ne pourront être retenus. L'administration estime que le forfait de 30% inclus ce type de dépenses. La plus-value ainsi calculée sera plus importante au régime du micro foncier. La déclaration s'effectue sur la déclaration de revenu basique la 2042 rubrique n°4.

& Le foncier réel

Réel pour dépenses et revenus réellement réalisés. Bon ok je sais que vous aviez compris.

On pourrait penser que toutes les dépenses consenties pour le bien sont prises en comptes mais non. Par exemple, si vous ouvrez un compte bancaire dédié pour votre SCI, vous ne pourrez pas déduire les frais bancaires, si votre bien est un peu éloigné, vous ne pourrez pas déduire les frais de déplacement.

Rassurez-vous, vous pourrez déduire l'essentiel des charges liées à l'activité de location. Je vous ai préparé un tableau récapitulatif des charges déductibles en bonus.

La déclaration s'effectue sur le formulaire dédié, le 2044.

Petite précision, le dépôt de garantie versé par votre locataire n'est pas un revenu imposable, cependant les provisions sur charges le sont (tout comme en micro foncier, ou à l'IS).

Depuis 2012, l'état a instauré une <u>taxe supplémentaire</u> pour les logements inférieurs ou égale à 14 m² situés dans des zones tendues – zone A - et dont le loyer est supérieur à un plafond fixé par décret.

L'article Article R*111-2 précise « La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour

les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. » Si le logement est donné en location pour une durée inférieur à 9 mois, la taxe ne s'applique pas.

Lorsque la SCI est soumise aux revenus fonciers, elle n'a pas l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement et doit déclarer ses opérations selon une comptabilité de trésorerie.

C'est une méthode dans laquelle les opérations ne sont enregistrées que lorsqu'elles ont généré un flux financier sur votre compte bancaire, c'est-à-dire lorsqu'elles ont été encaissées ou payées.

Les revenus fonciers (régime micro ou réel) sont soumis aux prélèvements sociaux. Il faudra donc ajouter une imposition supplémentaire de 17.2%.

#3 SCI A L'IS

Le véritable capital, c'est l'intelligence. Et de ce capital, on ne peut dépouiller personne.

Gustave Le Bon

Le saviez-vous?

C'est seulement depuis 1992 que les sociétés civiles peuvent légalement opter pour le régime de L'IS.

L'IS tire sa popularité grâce à son taux qui ne cesse de diminuer. Il est passé de 50% en 1985 à 25% d'ici 2022. A contrario la fiscalité des particuliers à tendance à augmenter...

Taux	Plafond bénéfice	Conditions	
0/	38 120,00 €	Capital détenu à 75% par des personnes	
15,00%		physiques + capital entièrement libéré	
28,00%	75 000,00 €	Pas de condition	
33,33%	Pas de plafond	Pas de condition	

L'IS présente l'avantage que toutes les charges en lien avec l'activité sont déductibles, elles ne sont pas limitées comme c'est le cas pour le régime des revenus fonciers.

A l'IS, vous aurez aussi la possibilité d'amortir le bien. Amortir un bien c'est constater une perte de valeur du bien immobilisé et imputer cette perte sur le résultat comptable de l'année. L'amortissement pratiqué vous permettra de réduire votre impôt.

Le montant de l'amortissement est en fonction de la durée d'amortissement. Cette durée varie selon le type de bien (logement, immeuble, bureaux, commerces etc..), toutefois vous pouvez prévoir un amortissement entre 4% et 6 % de la valeur du bien.

L'inconvénient de l'IS, c'est l'irrévocabilité de l'option mais également le dividende.

Les associés qui voudront profiter du résultat de la SCI à titre personnel devront décider d'une distribution de dividendes. Et supporter l'imposition, du dividende versé. Deux possibilités s'offrent à vous :

- Le prélèvement forfaitaire de 30 %. Il est constitué d'un impôt à 12.8% auquel s'ajoute 17.2% de prélèvements sociaux.
- L'imposition au barème progressif de l'IR après un abattement de 40% auquel s'ajoute 17.2% de prélèvements sociaux.

C'est également la CRL, lorsque le bien est construit depuis + de 15 ans et que les loyers ne sont pas assujettis à la TVA, alors, le régime de l'IS, rend ces

loyers soumis à la contribution sur les revenus locatifs (CRL). Son montant correspond à 2.5% des loyers encaissés.

Pour opter à l'IS, il est nécessaire d'envoyer un courrier au centre des impôts. Ce courrier devra être signé par l'ensemble des associés sauf si les statuts prévoient que la signature du gérant suffit.

Lorsque la SCI est soumise à l'IS, elle a l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement.

Les opérations comptables sont comptabilisées lorsqu'elles sont acquises (recettes) ou engagées (dettes) même si elles concernent des opérations qui ne se sont pas payées sur le plan financier.

Bien qu'il ne soit pas obligatoire, vous pouvez déléguer cette tâche à un expert-comptable ou apprendre à le faire.

La majorité des experts-comptables sont généralistes et ne connaissent pas tous les spécialités de l'immobilier.

Assurez-vous qu'il connaisse bien votre activité et développez vos propres compétences afin de contrôler ses travaux.

L'erreur est humaine, il n'est pas bon d'avoir une confiance aveugle envers ses prestataires.

#4 LES DEFICITS FISCAUX

Que la stratégie soit belle est un fait, mais n'oubliez pas de regarder le résultat.

Winston Churchill

Connaissez-vous la stratégie des déficits fonciers ?

Il s'agit d'investir dans un immeuble ancien dans lequel vous réalisez les travaux nécessaires à sa remise en état ; les dépenses sont supérieures aux loyers, on constate alors un déficit. Selon le régime fiscal choisi le sort de ce déficit est différent.

Les déficits à l'IS

A l'IS, il existe deux régimes possibles :

✓ <u>Le régime du report en avant</u>

C'est le régime automatique, c'est-à-dire de plein droit.

Le déficit est reportable sur le bénéficie de l'année suivante et celles d'après sans limitation de durée.

Le montant à reporter chaque année est plafonné à 1 millions d'euros majoré de 50% du bénéficie excédant les 1 millions d'euros.

✓ <u>Le régime du report en arrière</u>

Le régime du carry back, consiste à imputer la perte de l'année sur le bénéfice réalisé antérieurement, mais uniquement sur celui de l'année précédente. Cette opération fait naitre une créance sur le Trésor Public. La créance peut être utilisée pour payer l'IS des 5 années suivantes, au-delà elle est remboursable ou peut être utilisée pour payer d'autres impôts et taxes (ex. la TVA).

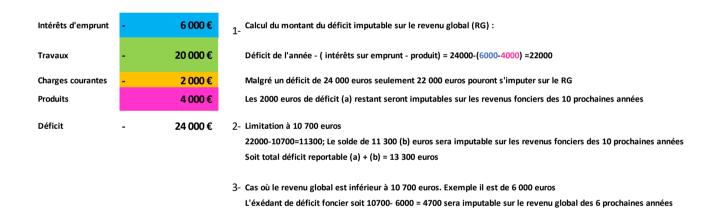
Ce régime est sur option, un formulaire spécifique doit être adressé au service des impôts.

Les déficits fonciers

Le succès de ce régime réside dans le fait qu'il est possible de bénéficier immédiatement d'une réduction d'impôts et de pouvoir imputer le déficit foncier sur votre revenu global (1).

Cet avantage est limité à 10 700 euros par an hors déficit résultant des intérêts d'emprunt. En contrepartie vous devrez conserver <u>les parts de votre SCI et louer le bien</u> jusqu'au 31.12 de la 3eme année qui suit l'imputation du déficit.

En pratique cela signifie que l'on peut déduire les intérêts d'emprunt du revenu global qu'à hauteur des produits. Voici un exemple de fonctionnement pour que cela soit plus clair :



La limite de 10 700 et 6 000 euros s'entendent pour chaque associé de la SCI.

(1) Le revenu global c'est le total des revenus nets de chacune des catégories de revenu perçus par tous les membres d'un même foyer fiscal.

#5 L'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Une poignée d'homme parvient à s'enrichir simplement en prêtant attention aux détails que la plupart des gens néglige.

Henry Ford

Avez-vous déjà prévu de revendre votre bien?

Selon que votre SCI soit imposée à l'IR ou à l'IS le nom donné à la plus-value change. C'est une **plus-value professionnelle** lorsque la société est soumise à l'IS et une **plus-value immobilière** pour les SCI « IR ».

A l'IS quel que soit la durée de détention, le montant de la transaction ou de la plus-value, c'est toujours 15 % ou 28% d'imposition (1). A l'IS la plus-value est majorée des amortissements comptables dont la société à bénéficier chaque année.

A l'IR la plus-value est imposée à un impôt de 19% ainsi qu'aux prélèvements sociaux (36,2% au total). Cependant, les plus-values immobilières peuvent bénéficier d'abattements et d'exonérations.

Il me semble plus simple d'aborder le sujet des plus-values au travers d'un tableau (page suivante). Si des questions persistent, sur les plus-values ou autre, n'hésitez pas à me contacter pour me poser des questions.

❖ Tableau comparatif IR/IS de l'imposition de la plus-value

	IR		IS
Qualification	<u>Plus-value immobilière</u>		Plus-value professionnelle
	Impôt 19%	Prélèvement sociaux 17,2%	15% jusqu'à 38120€ de bénéfice,
Taux d'imposition	Surtaxe, lorsque la +value imposable est supérieure à 50 000 euros. Elle varie entre 2 et 6		28% jusqu'à 75 000 euros et 33,33% au-delà (1). Si la société poursuit son
	% et se calcul sur le montant total de la plus-value. La plus-value imposable est celle		activité, Il y a une possibilité d'étalement pendant 3 ans.
	calculée après l'abattement pour durée de détention.		d ctaicment pendant 3 ans.
Abattement	De 6% par an à partir de la 6ème année de détention jusqu'à la 21ème. Puis 4% pour la 22ème année. Exonération total à partir de 22 ans de détention	De 1,65% par an à partir de la 6ème année de détention jusqu'à la 30ème. Exonération total à partir de 30 ans de détention	
Exonération	Si la transaction est inférieure à 15 000 euros		
Laoneration	Au-delà de 22 ans de détention	Après 30 ans de détention	
Obligations déclaratives	Le notaire se charge de calculer la plus-value. Demandez-lui son calcul afin de ne pas avoir de mauvaise surprise. Il effectue le paiement de l'impôt et la déclaration de plus-value sur les cessions d'immeubles. Néanmoins vous devez déclarer la cession sur votre feuille de déclaration des revenus 2042 C PRO.		Indication dans le formulaire 2033-C-SD de la liasse fiscale.
Base de calcul	+ Prix de cession du bien - Frais de cession (honoraires de l'agent immobilier, diagnostics obligatoires) - Frais d'acquisition du bien ou un forfait de 7,5% - Travaux de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration réalisés pendant la détention.		 + Prix de cession du bien - Frais de cession (honoraires de l'agent immobilier) - Prix d'acquisition du bien - Frais d'acquisition (Notaire etc) + Amortissements pratiqués depuis l'achat - Travaux immobilisés réalisés pendant la détention.
Moins-Value	Elle n'est pas imputable sur les lo plus-value immobilière ni même s perdue (Code général des impôts	sur le revenu global. Elle est	Elle s'impute sur <u>les bénéfices</u> de <u>l'année</u> ou possibilité de report sur les bénéfices des années suivantes.

⁽¹⁾ L'IS bénéfice d'une imposition progressive afin que le taux normal passe de 33.33% à 28% d'ici 2020.

#6 BONUS

Les autres impôts et taxes :

- La <u>CET</u> est l'ancienne taxe professionnelle divisée en 2 taxes : le CFE et la CVAE. Les entreprises nouvellement créées n'y sont pas soumises durant l'année de leur création. Pour payer de la <u>CVAE</u> il faut dégager 500 000 euros de chiffres d'affaires. La base imposable est la valeur ajoutée dégagée par l'entreprise. Les sociétés sont imposées à la <u>CFE</u> sur la base de la valeur locative de leur siège social ou de leur établissement. Son montant varie en fonction des villes. L'activité de location de locaux nus d'habitation est exonérée, en revanche pour les locaux commerciaux ou de bureaux la CFE est exigible à partir de 100 000 euros de CA. La location meublée ne bénéficié d'aucune exonération ou abattement.
- La <u>CRL</u> est due par les SCI soumises à l'IS. La contribution est de 2,5% des loyers encaissés.
- La <u>Taxe sur les bureaux</u> et surface de stationnement, cette taxe vous concerne si le bien se situe en Île de France. Ces deux taxes ne sont pas déductibles fiscalement.
- La taxe foncière, en baux commerciaux, si le bail le prévoit, il est possible de demander le remboursement de la taxe au locataire.

Les activités immobilières dans la SCI:

Les activités	IS		IR
Les activités	Possible	Obligatoire	Possible
Locations nues à usage d'habitation	X		X
Locations nues à usage de bureaux	X		X
Locations nues à usage de commerce	X		X
Location de parking	X		X
Location saisonnière (2)		X	
Location meublée (2)		X	

⁽²⁾ les biens loués meublés détenus en nom propre bénéficie d'autres régimes. Ils seront présentés et détaillés dans le simulateur que je vous prépare.

Les charges déductibles selon les régimes au réel :

Charges	IS	RF	
Dépenses d'acquisition de matériels, de mobiliers de bureau,	Immobilisés si > 500€	inclus dans le forfait "frais de gestion" de 20€ par local	
d'équipements informatiques et de logiciels	mimodifises si > 500€		
Dépenses locatives	х	Déductibles que lorsqu'elles sont occasionnées par la vétusté, la force majeure ou non remboursées au départ du locataire ou encore engagées en vue de faciliter la location	
Déplacement	x	inclus dans le forfait "frais de gestion" de 20 $arepsilon$ par local	
Entretien & réparation	X	x	
Frais de promotion et de publicité	X	inclus dans le forfait 20€ par local	
Frais bancaires	X	non	
Frais d'AG et de greffe	x	non	
Frais de correspondance (timbres, fourniture de bureau)	x	inclus dans le forfait "frais de gestion" de 20€ par local	
Frais de gestion	X	limité à 20€ par local	
Frais de promotion et de publicité	х	x	
Gestionnaire locatif	X	x	
Honoraires experts (avocat, expert-comptable)	X	x	
Indemnités d'éviction	X	Déductibles si elles ont pour conséquence une	
Terténête des communes controctés nouve l'acquisition le		augmentation du loyers	
Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la reconstruction, l'agrandissement, la réparation, l'amélioration			
ou la conservation des immeubles	X	x	
IS	non	non applicable	
Primes d'assurance	X	x	
Provisions pour charges de copropriété	X	x	
Taxe Bureaux	non	non	
Taxe foncière	X	x	
Taxe parking	non	non	
Téléphone	х	inclus dans le forfait "frais de gestion" de 20 ε par local	
Travaux d'agrandissement, reconstruction, agrandissement	Immobilisés, déductibles par fraction.	Non sauf s'ils sont subventionés ou indemnisés	
Travaux d'amélioration -Amiante	X	x	
Travaux d'amélioration -Autres	Si immobilisés, déductibles par fraction.	Déductible seulement pour les locaux d'habitation	
Travaux d'amélioration -Handicapé	Si immobilisés, déductibles par fraction.	x	

Si vous voulez aller plus loin:

Avez-vous envie de ressentir le soulagement d'une vision claire des régimes fiscaux à votre disposition et enfin trouver le régime fiscal qui vous correspond ?

Je créé actuellement un outil dans lequel tous les régimes fiscaux de l'immobilier vous seront présentés, non seulement tous les régimes sont abordés mais je vais vous aider étape par étape à choisir le régime fiscal qui vous correspond.

En attendant je vous invite à vous abonner à ma chaine <u>YouTube</u> et à ma page <u>Facebook</u> afin de suivre mes actualités.

A bientôt...



Enrichissez-vous avec Fun! Sonia