



Déclaration impôts en Imnp

Par **younelena**, le **26/10/2012 à 14:04**

Bonjour,rnrnJe dois déclarer mes loyers perçus en LMNP en 2013.rnJe calcule donc actuellement la meilleure façon de déclarer mais je m'y perds un peu, surtout dans le calcul au réel.rnrnQuelqu'un pourrait il me proposer un exemple en tableau excel du calcul en foncier réel.rnje sais que le plus intéressant pour moi est le BIC au réel, mais difficile à calculer du point de vue de l'amortissement.rnrnje remercie d'avance la personne qui s'interessera à ma demande.rnCordialement.

Par **trichat**, le **26/10/2012 à 16:43**

Bonjour,rnrnTout d'abord, ou vous êtes soumis au régime des loueurs en meublé non professionnels ou vous êtes soumis au régime du foncier (location "nue").rnrn1) LMNP :rnrndeux régimes d'imposition s'appliquent : le régime micro-BIC et le régime réel d'imposition, selon le montant des recettes encaissées.rnLe seuil est actuellement fixé à 32 600 € (la loi de finances pour 2013 étant actuellement en discussion à l'Assemblée nationale, ce seuil n'est pas encore connu).rnrnJusqu'à 32 600 €, vous êtes soumis au régime du micro-BIC : vous déclarez vos recettes et l'administration des finances publiques appliquera un taux forfaitaire de charges de 50 %, et vous serez imposé sur 50 % de vos recettes.rnMais si vous estimez que vos charges justifiées (dépenses d'entretien, de rénovation, certains impôts et taxes, charges financières, amortissement des locaux et des mobiliers meublants,...), vous pouvez opter pour le régime réel d'imposition. L'option est valable et irrévocable pour deux ans et se renouvelle pour deux ans tacitement.rnrnAu-delà de 32 600 €, vous êtes obligatoirement soumis au réel d'imposition. Ce qui induit que vous devez pratiquement tenir une comptabilité simplifiée.rnEt il ne paraît pas possible sur ce site de vous donner une solution "clés en mains". Si vous rencontrez des difficultés pour préparer votre déclaration, il

faut consulter un professionnel (expert comptable, avocat fiscaliste, notaire), ce qui pourra vous éviter des redressements en cas de contrôle fiscal.rnrn2) Revenus fonciers (revenus tirés de locaux nus) :rnrnIls relèvent de deux régimes : le micro-foncier et le régime réel d'imposition.rnIl est difficile d'aborder cette question, car ces deux régimes subissent les effets des différents types d'investissements locatifs dans le neuf et l'ancien.rnrnCordialement.

Par **younelena**, le **27/10/2012 à 09:26**

Bonjour,rnrnmerci beaucoup, trichat pour ta réponse elle m'aide à y voir plus clair.rnmon gros souci étant plutôt le calcul au bic réel.rnet comme je le disais le calcul de l'amortissement.rnrnMais je vais continuer mes recherches et m'y mettre sérieusement..rnMerci encore.rnBon week endrnElena

Par **trichat**, le **27/10/2012 à 10:55**

Bonjour,rnrnLe calcul de l'amortissement n'est pas très compliqué :rnrnil faut connaître deux éléments : la base de calcul et le taux.rnrnExemple : un appartement ancien acheté 150 000 € (tous frais compris) ; durée de vie estimée : 25 ans ; mobilier meublant évalué à 20 000 € ; durée d'amortissement 10 ans.rnrnAmortissement annuel de l'appartement = $150\,000\text{ €} \times 4\%$ = 6 000 € ($4\% = 100/25$).rnrnAmortissement annuel du mobilier = $20\,000\text{ €} \times 10\%$ = 2 000 €. ($10\% = 100/10$)rnCette opération est à renouveler pour chaque bien immobilier et pour tous les mobiliers.rnrnBien évidemment, vous devez conserver toutes les pièces justificatives : actes de vente, factures.rnrnS'agissant de biens immobiliers neufs, le taux d'amortissement retenu est en général de 3,33 %, soit amortissement du bien sur 30 ans ($100/30 = 3,33$)rnrnJ'espère avoir été assez clair.rnrnCordialement.

Par **younelena**, le **29/10/2012 à 19:11**

Merci beaucoup,rnrnvoilà ce qu'il me fallait comme base pour débiter mes calculs.rnen effet cela me paraît assez clair et cela va me donner le début du fil rnqui va m'aider à me lancer.rnMERCI encore.rntrès cordialement.rnElena

Par **trichat**, le **29/10/2012 à 19:49**

Bonsoir,rnrnVous pourriez acquérir un ouvrage un peu plus complet que ma simple explication basique, qui vous permettra de comprendre et surmonter les principales difficultés liées à ce régime fiscal particulier.rnrnRéférences :rnrnLe loueur en meublérnLa location meublée - le LMP et le LMNP - les résidences avec services et le LMNP Bouvard - La location nue et la loi ScellierrnAuteur(s) : Gérard VinsonrnEditeur : GualinrnNombre de pages : 192 pagesrnDate de parution : 05/04/2011 (6e édition)rnrnCordialement.

Par **younelena**, le **30/10/2012** à **18:17**

Bonsoir,rnrnoui tres bonne idée.rnc'est ce que je vais faire, d'autant qu'en m'y prenant assez tot,rncela me laisse le temps pour le faire correctement.rnmerci encore.rncordialement

Par **guss53**, le **20/12/2012** à **09:32**

Bonjour à tous, rnrnTous les commentaires précédents t'ont sûrement déjà bien aidés.Mais moi aussi j'ai eu le même problème que toi il y a quelques temps, je ne me ratrouvais plus dans mes compte.Je suis allé sur un site qui m'a vraiment guidé et expliqué tout ce que j'avais à faire et aussi tous mes avantages fiscaux sous le dispositif de la loi LMNP.<http://www.investissement-immobilier>