Indemnité d'occupation et loyer entreprise individuelle

Par Hildie

Bonjour,
Séparée de mon co-indivisaire, j'occupe le bien immobilier commun qui est en instance de partage successoral par le notaire désigné par le juge d'appel. Nos parts respectives sont 70% pour lui et 30% pour moi. Je lui dois une indemnité d'occupation depuis son départ. Je suis entrepreneur individuel et ai domicilié mon entreprise dans cette maison depuis l'achat. Je déclare dans mes charges un loyer proportionnel à la surface occupée pour mon activité. Mon expert comptable considère que l'intégralité du montant du loyer annuel est un revenu foncier pour moi. Et que mon co-indivisaire payera aussi 100% d'impôts sur ce revenu foncier perçu sous forme d'indemnités d'occupation. Mais je ne comprends pas pourquoi ce n'est pas au prorata de ma part que je dois déclarer mes revenus fonciers. Et pareil pour lui, plutot qu'une double comptabilisation des impôts sur les revenus fonciers. Pouvez vous s'il vous plaît me donner votre avis. Je vous remercie.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous vous "louez à vous même" c'est-à-dire louez à votre entreprise une partie du bien, c'est un revenu personnel. C'est-à-dire que ce que vous déduisez des charges de votre entreprise est à déclarer comme revenu personnel au fisc.

Ce n'est donc pas toujours une man?uvre intéressante.

La logique est que le bien même génère deux fois des revenus, qui sont donc taxés séparément :
- il y a l'indemnité d'occupation liée à votre "privatisation" des lieux
- et il y a le revenu que vous générez en mettant à disposition de votre entreprise une partie des locaux

Si vous étiez locataire et sous-bailleur, le fait que le bailleur soit taxé sur le loyer principal n'empêcherait pas le sous-loyer soit taxé à son tour.

Il n'y a pas un seul revenu taxé deux fois, mais deux revenus distincts taxés une fois chacun.

Par Hildie

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.
Mais je suis un peu dure à la comprenette parce que je partais de l'idée je "loue à moi-même ET à mon co-indivisaire", à hauteur respectivement de 30%-70%. Mais je me trompais visiblement dans mon raisonnement...

Par Rambotte

Bonjour.
Pas simple.

A mon avis, vous attribuez à l'entreprise une partie localisée du bien, une partie divise du bien, et donc c'est l'indivision qui la loue.
Car vous seul, avec votre part indivise, vous ne pouvez pas louer une fraction de part indivise, qui ne serait donc pas localisée.
Donc le loyer serait une recette de l'indivision.

Par ailleurs, dans vos deux rôles propriétaire indivis + représentant de l'entreprise, vous occupez privativement le bien, et au total des deux rôles, vous devez une indemnité d'occupation à l'indivision, ou plus exactement, l'indivision doit recevoir une indemnité d'occupation, et ne doit recevoir, en tout, que cette indemnité d'occupation. Elle n'a pas de

raison d'en engranger plus.

Donc à mon avis, à titre de gérant locataire, vous versez un loyer à l'indivision, et à titre d'indivisaire, vous complétez à hauteur de l'indemnité d'occupation que l'indivision doit recevoir.

Ou de manière financièrement équivalente, mais plus simple du point de vue des mouvements économiques, et de la gestion de ces mouvements, vous versez une indemnité d'occupation à l'indivision pour le total de l'occupation (parce que c'est ce que l'indivision doit recevoir in fine), et une partie vous est remboursée par l'entreprise, sous forme de loyer.

Disons que cette seconde manière de voir est une reformulation pratique, mais financièrement équivalente, du raisonnement théorique fourni en première partie.

Par Rambotte

En synthèse du raisonnement pratique :

Vous, indivisaire personne physique, vous occupez privativement le bien en y jouant plusieurs rôles, celui d'habitant et celui de gérant d'entreprise : vous devez personnellement une indemnité d'occupation à l'indivision. Dans le partage, vous en récupérerez 30% (l'indemnité est une recette de l'indivision qui accroit son actif à partager ; il est toutefois possible de s'accorder entre indivisaires pour partager cette recette au fur et à mesure des encaissements, auquel cas, vous ne versez que 70% de l'indemnité, mais à l'autre indivisaire).

Vous, gérant de l'entreprise, vous dépensez au nom de l'entreprise un loyer que vous pouvez alors engranger en votre nom personnel (et qui vous sert à payer votre indemnité d'occupation).

Par Hildie

Merci beaucoup pour vos réponses :)

Par Rambotte

C'est une analyse personnelle, selon ma logique des choses, que j'ai essayé d'expliciter.