



Activité LMP et Location nue

Par Nattachat

Bonjour à tous,

Je viens chercher de l'aide car, malgré de nombreuses recherches, je n'arrive pas à trouver d'information concernant l'amortissement de mon bien.

Je suis propriétaire de plusieurs appartements mais j'ai acquis en 2022 un immeuble complet, composé d'un local commercial et de 3 appartements loué en meublé.

Je ne pense pas que cela change grand chose, mais j'ai le statut de loueur meublé professionnel et suis au régime réel depuis le début de mon activité.

Je m'occupe moi même de ma comptabilité (vérifié par un avocat fiscaliste) et maîtrise plutôt bien le sujet mais l'achat d'un bien avec un local commercial loué nu me fait me poser plusieurs questions?

Pour la ventilation de mon bien, je comptais « exclure » la surface du local commercial, puisque loué nu et ne faisant donc pas parti du même régime fiscal.

Ma première question concernant cette ventilation est de savoir si je dois partir sur la base de m2 indiquée lors de la vente où celle réel aujourd'hui après travaux (notamment des travaux d'isolation qui réduisent la surface) ?

Ma principale interrogation concerne les différentes charges imputables à l'immeuble et non aux appartements loués en meublé.

Par exemple, dois-je « diviser » mon prêt afin de mettre de côté la part correspondant au local commercial ? Pareil pour l'assurance du bâtiment complet et la taxe foncière ?

Je vous remercie par avance pour votre aide et vos réponses

Par Hibou Joli

Avé,

La quote part se fait, la plupart du temps en fonction des millièmes de la copropriété que l'on retrouve dans l'acte d'achat. Cette ventilation servira pour la détermination du revenu foncier relatif au local commercial notamment.