



Déduction frais de succession en LMNP ?

Par michel71

Bonjour,

Mes s?urs et moi-même avons hérité de parts d'une SCI qui détient l'appartement de notre tante défunte, que nous souhaitons mettre un location. Nous envisageons de transformer la SCI pour une SARL de famille.

Pour décider si nous nous lançons, nous nous interrogeons sur la possibilité ou non de déduire les frais de succession (55% donc un réel enjeu) en LMNP. Un avis sur la question ?

Merci

Par john12

Bonjour,

A mon avis, les droits de mutation à titre gratuit acquittés pour acquérir les parts de la SCI que vous envisagez de transformer en SARL de famille, pour faire de la location meublée, ne seront pas déductibles des résultats de la SARL qui pourrait exercer l'activité, dans le cadre du LMNP et sous le régime du bénéfice réel.

En effet, les droits de mutation à titre gratuit constituent une charge personnelle des héritiers des parts de la SCI et non une dépense professionnelle participant au coût de revient de l'appartement qui pourrait être mis en location meublée, après transformation de la SCI en SARL de famille.

Par ailleurs, les parts de la SCI recueillies dans la succession de votre tante constituent un actif incorporel non amortissable et non un actif corporel amortissable.

Enfin, l'article 38 quinquies de l'annexe III du CGI précise que la valeur d'origine des biens amortissables acquis à titre gratuit s'entend de la valeur vénale, les droits de mutation à titre gratuit étant exclus de la base amortissable, contrairement aux droits de mutation à titre onéreux qui peuvent être incorporés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou être déduits immédiatement en charges.

Pour ces raisons, je ne pense pas qu'il soit possible de déduire les 55% de DMTG que vous avez payés.

Si vous avez un doute, vous pouvez poser la question à votre centre des Finances publiques, notamment par le biais de la messagerie en ligne de votre compte fiscal. On obtient habituellement une réponse sous quelques jours.

Bien cordialement

Par michel71

Bonjour,

Merci beaucoup pour cette réponse circonstanciée !

Par john12

Je vous en prie.

Bonne fin de soirée