Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

SARL de famille : location d'un parking

Par michel71

Bonjour,

Une SARL de famille loue son appartement en meublé, afin que ses associées puissent amortir le bien (régime réel) en LMP/LMNP.

Le parking associé à l'appartement, qui ne fait pas partie du bail (locataire sans voiture), peut-il être mis en location et si oui, comment en déclarer les revenus aux impôts ? Chaque associé en déclare sa quote-part à l'IR ?

Merci

Par Heickel

Bonjour,

Dans le cadre d'une SARL de famille, voici quelques éléments à prendre en compte pour la location d'un parking associé à un bien immobilier :

Location du parking :
Le parking peut effectivement être mis en location séparément de l'appartement, même si ce n'est pas inclus dans le bail de l'appartement. Il ne faut simplement pas que cette location soit associée au bail principal (l'appartement en l'occurrence).

Déclaration des revenus locatifs :

Si la SARL de famille fait de la location en meublé sous le régime réel, la location du parking peut être incluse dans le bilan comptable de la société.

Les revenus locatifs du parking doivent être déclarés en revenus fonciers dans le cadre de l'activité de la société, car il s'agit d'un bien immobilier distinct de l'habitation principale.

Répartition des revenus entre associés :
Les revenus issus de la location du parking (en tant que revenus fonciers ou revenus de location meublée, selon le cas) sont répartis entre les associés en fonction de leur quote-part dans la SARL de famille.
Chaque associé doit ensuite déclarer sa part de ces revenus dans sa propre déclaration de revenus (formulaire 2042 ou 2042-C, selon le cas).

Important : Si les associés sont en LMP (Loueur Meublé Professionnel) ou LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel), les revenus du parking seront déclarés dans leur régime fiscal personnel (IR), tout comme les revenus générés par la location meublée de l'appartement.

Par michel71

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Si je reformule: dans la mesure où la location du parking est une activité secondaire, fiscalement il n'y a pas de différence entre la recette du parking et la recette de l'appartement. En LMNP/LMP je remplis la liasse fiscale et j'indique la somme des recettes (appartement et parking) directement.

J'espère avoir bien compris. Bonne journée

Par john12

Bonjour Michel71,

Comme vous l'a dit Heickel, la location isolée d'un emplacement de stationnement relève des revenus fonciers et non des BIC, comme c'est le cas pour la location meublée.
Le parking étant, je suppose, la propriété de la SARL, au même titre que l'appartement, loué meublé, les produits de location dudit parking sont normalement intégrés aux recettes de la SARL.
Par contre, dès lors que la location du parking est une activité accessoire, ne relevant pas de l'activité commerciale de location meublée de la SARL, en application des dispositions de l'article 155-II du CGI, les produits et charges afférents à la location du parking, compris dans le résultat comptable de la SARL, doivent être extournés du résultat, extra-comptablement, pour imposition au nom des associés dans la catégorie des revenus fonciers, au prorata des droits de chaque associé. Concrètement, le résultat comptable doit faire l'objet d'une déduction extra-comptable, à hauteur des recettes du parking et d'une réintégration, toujours extra-comptable, à hauteur des charges du parking (amortissement, taxe foncière, notamment). Ces retraitements extra-comptables s'effectuent sur le tableau de détermination du résultat fiscal (2033-B en réel simplifié, 2058-A en réel normal) et doivent être détaillés sur un feuillet séparé libre annexé à la liasse fiscale.
L'article 155 précité (§ II-3-1° et 2°) a toutefois prévu une tolérance, en faveur des résultats d'activités non professionnelles marginales, lorsque le produit de ces activités n'excède pas 5% de l'ensemble des produits de l'exercice, ou 10 % de ces produits si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent. Dans cette hypothèse, les produits non professionnels restent inclus dans le BIC qui ne fait l'objet d'aucun retraitement extra-compable.
Si vous voulez avoir plus de détails sur le sujet, vous pouvez vous référer à la documentation administrative BOI-BIC-BASE-90.
(https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7900-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-BASE-90-20180704#Consequences_pratiques_24)

Cordialement