



Date du document : 25/10/2024

## L'Amortissement Comptable en Immobilier : Guide Express

### 1. C'est quoi l'Amortissement Comptable ?

L'amortissement comptable, c'est un mécanisme qui consiste à déduire chaque année une part du coût de ton bien immobilier en supposant qu'il *perd de la valeur* avec le temps. Cette "perte" de valeur annuelle vient en déduction de tes revenus locatifs, ce qui baisse le montant sur lequel tu es imposé. C'est là que se trouve la vraie "magie" : en pratique, un bien immobilier perd rarement de la valeur, mais tu peux quand même appliquer cet amortissement comptable pour alléger tes impôts.

### 2. Ce que Tu Peux Amortir et sur Quelle Durée

En immobilier, voilà les choses que tu peux amortir, avec la durée moyenne d'amortissement :

- **Le bâtiment** (hors terrain) : amorti sur 20 à 30 ans
- **Les équipements** (chauffage, électricité, plomberie) : sur 10 à 15 ans
- **Les meubles et électroménagers** (si c'est meublé) : sur 5 à 10 ans
- **Les grosses rénovations** : souvent entre 10 et 20 ans selon l'importance des travaux

Ces durées sont là pour te donner une idée ; un expert-comptable t'aidera à ajuster en fonction de ton projet.

### 3. Concrètement, Pourquoi l'Amortissement Réduit Ton Impôt ?

Chaque année, la part d'amortissement que tu declares vient en déduction de tes revenus locatifs, ce qui signifie moins de revenus imposables.

**Exemple** : Si tu loues un appartement meublé qui te rapporte 10 000 € par an et que tu declares 6 000 € d'amortissement, alors ton revenu imposable serait réduit à 4 000 € (10 000 € - 6 000 €).

Mais ce n'est pas tout ! En ajoutant d'autres charges comme le remboursement du crédit, les intérêts d'emprunt, les frais d'assurance, les charges de copropriété et les autres dépenses liées au bien, tu peux facilement arriver à un *bénéfice imposable de 0 €*. Autrement dit, malgré les loyers perçus, tu ne paieras pas d'impôts dessus cette année-là !

Ce mécanisme d'amortissement combiné aux charges courantes rend l'investissement locatif particulièrement intéressant, car il te permet de maximiser la rentabilité de ton bien tout en optimisant ta fiscalité.

#### 4. Les Régimes Fiscaux qui Permettent l'Amortissement Comptable

- **LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel)**
- **LMP (Loueur en Meublé Professionnel)**
- **SCI à l'IS (Impôt sur les Sociétés)** → mais réintégration des amortissements dans le calcul de la plus value.

#### 5. Conclusion

Ce document reprend les grandes lignes de l'amortissement comptable en immobilier, mais ce n'est pas une formation complète. Le choix de la fiscalité adaptée à ton investissement ne peut se faire sans une compréhension approfondie de la fiscalité immobilière et un accompagnement professionnel. Pour maximiser les avantages fiscaux et éviter les erreurs, il est recommandé de suivre une formation complète et de consulter un expert-comptable ou un conseiller spécialisé.

L'amortissement comptable est un vrai levier pour alléger tes impôts et optimiser tes investissements. Mais on va être clair : pour aller plus loin et maîtriser tous les aspects fiscaux de tes projets immo, rien de mieux que de rejoindre **notre programme Go Rentier**.

[!\[\]\(a870788d6ed9b8fd294b7654a8c8526b\_img.jpg\) Clique ici pour réserver ton appel découverte avec un membre de l'équipe pour voir comment on peut t'aider à atteindre tes objectifs financiers !](#)