

LMNP : DECLARATION FISCALE B.I.C. (2023)

PREPAREZ VOTRE LISTE DE JUSTIFICATIFS ET DEPOSEZ EN LIGNE

1 - DOSSIER COMPTABLE ET FISCAL

- Dernier avis d'impôts reçu en 2023 sur les revenus 2022 (copie intégrale)
- Copie de votre carte d'identité ou passeport si votre acquisition a été actée durant l'année

1.1 Votre bien a été livré en 2023 :

- Indiquez votre option fiscale (attestation ci-jointe)

2 - FINANCEMENT

2.1 Si apports de fonds propres :

- Etablir une attestation sur l'honneur de l'origine des fonds versés au cours de l'année.

2.2 Si prêt(s) bancaire(s) :

- Attestation bancaire justifiant des débloquages de prêt réalisés au cours de l'année
- Attestation bancaire des intérêts intercalaires courus au titre de l'année (hors assurance)

2.3 Tableau de remboursement d'emprunt :

- Si au 31 décembre 2023, le capital de votre **prêt est partiellement débloqué**, alors joindre :
Tableau de remboursement d'emprunt provisoire récent (copie intégrale)
- Si au 31 décembre 2023, le capital de votre **prêt est totalement débloqué**, alors joindre :
Tableau de remboursement d'emprunt incluant les dates d'échéances définitives (copie intégrale)
- Honoraires de courtage liés à l'acquisition : copie de la facture et du règlement correspondant

2.4 Si votre assurance-emprunteur n'est pas incluse à votre financement bancaire, confirmer le coût annuel :

Montant cumulé annuel de l'assurance-emprunteur	
---	--

3 - OPÉRATIONS BANCAIRES

- Si vous avez un compte bancaire dédié à l'activité :
Joindre vos extraits de comptes au titre des 12 mois de l'année
- Compléter ci-dessous le relevé des paiements réalisés au cours de l'année 2023 :
(ce relevé est remplissable en ligne via le formulaire)

	Montant TTC	Date de paiement
AGCR (1 ^{er} acompte versé sur honoraires)		
AGCR (Solde versé sur honoraires)		
OGI France (Centre Gestion Agréé)		
SERGIC (1 ^{er} appel de provision sur charges de copropriété) ⁽¹⁾		
SERGIC (2 ^{ème} Appel de provision sur charges de copropriété) ⁽¹⁾		
Autres éléments : à préciser		

(1) Les appels de provision concernent uniquement les biens immobiliers livrés en cours d'année

Cette liste est destinée à rassembler vos documents avant d'être déposés via le formulaire en ligne :

<https://www.lmnp.capwestgroupe.com/>

Si vous envoyez vos pièces par voie postale, merci de joindre cette liste et d'indiquer vos coordonnées complètes :
CAP WEST GROUPE - POLE GESTION LMNP - 30, rue de l'Europe – CS 4107 - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE (LOIRE ATLANTIQUE)

Nom
Prénom
Adresse postale

Adresse mail

Programme immobilier

Attestation d'option fiscale LMNP

Dans le cadre de mon investissement LMNP, je vous confirme l'option retenue (cochez l'option retenue (option irrévocable)) :

- J'opte pour le dispositif de la réduction d'impôt (régime CENSI-BOUVARD)^(a)
 J'opte pour la déduction des amortissements ^(b)

(a) La loi Censi-bouvard

Cette loi permet aux contribuables qui réalisent un investissement immobilier en résidence meublée de réduire directement leur impôt d'un % du prix de revient sur l'immobilier HT (exclusion du mobilier)

Résidences concernées :

- Résidence pour personnes âgées ou handicapées
- Résidence pour étudiants

Montant de la réduction :

11 % du prix de revient HT de l'immobilier (exclusion du mobilier) Réduction étalée sur 9 années (la réduction est applicable entièrement même si la première n'est pas complète : acquisition en cours d'années)

Il s'agit d'une réduction d'impôt et non d'un crédit d'impôt. Donc elle n'est pas remboursable. Si l'impôt du contribuable n'est pas suffisant pour couvrir la réduction d'impôt, celle-ci est reportable pendant 6 ans. Ensuite elle est perdue. Les reports doivent être renseignés annuellement sur la déclaration de revenus du contribuable. Le montant maximal de base est de 300 000 €

Les amortissements correspondants au bien immobilier ne sont donc pas déductibles pendant toute la durée d'exploitation du bien en meublé.

Quelques critères de choix de l'option CENSI-BOUVARD : (1) (liste non exhaustive).

- Être redevable d'un impôt au moins égal à la réduction d'impôt
- Ou avoir un autre bien en régime classique LMNP générant un déficit. Le bénéfice du bien en CENSI-BOUVARD (bénéfice fiscal du fait de la nondéduction des amortissements) se compensera avec le déficit fiscal de l'autre ou des autres biens en régime classique LMNP.

(b) Le système des amortissements

L'amortissement est une technique comptable qui consiste à répartir la valeur d'un bien sur sa durée d'utilisation. Il y a donc constatation d'une charge égale à la valeur du bien étalée sur une durée théorique d'utilisation. La charge ainsi constatée vient diminuer le résultat et créer ainsi un résultat proche de zéro voire déficitaire.

Cependant selon les dispositions de l'article 39 C du code général des impôts le montant déductible de l'amortissement des biens loués ne peut pas excéder, au titre d'un même exercice, la différence entre le montant du loyer acquis et celui de l'ensemble des autres charges afférentes aux biens loués. L'amortissement non déduit fiscalement une année est mis en réserve et imputable sur les années suivantes sans limitation de durée. Ainsi le résultat fiscal tend toujours vers zéro.

Quelques critères de choix de l'option amortissements : (1) (liste non exhaustive)

Privilégiez ce régime fiscal :

- si votre TMI (Tranche Marginale d'Imposition) est supérieure ou égale à 30 %.
- Si vous atteignez déjà le plafond des niches fiscales (10 000 € pour 2023)
- Si vous détenez déjà un bien en régime CENSI-BOUVARD générant un résultat fiscal positif. Ainsi le résultat fiscal positif du bien sous régime Censi-bouvard sera « gommé » par le déficit du bien sous un régime d'amortissements classiques.

(1) La liste n'est pas exhaustive, une étude fiscale personnalisée peut s'imposer et doit tenir compte de la situation actuelle et future de votre foyer fiscal ainsi que vos revenus actuels et futurs.

Lieu :
Date :
Signature :