

Identification : IS - BIC - 38342 - 15.07.2025

**IS - BIC - Déduction des amortissements pour un bien mis en location - locaux meublés - régime du réel - déductions admises si elles sont pratiquées sur les éléments d'actif immobilisé appartenant à l'exploitant et soumis à dépréciation - possibilité d'inscrire au bilan de l'entreprise tout élément d'actif y compris de son patrimoine privé et inversement - valeur réelle - valeur vénale à la date de l'opération de l'élément d'actif apporté - durée d'usage 40 ans à compter de la date d'acquisition du bien - Art 22, 65 et 212 du CI**

## QUESTION

Quelles sont les conditions qui permettent de pratiquer des amortissements sur un bien immobilier acquis en 2010 dont la mise en location est envisagée ?

## RÉPONSE

En application de l'article 65 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie (CI), entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), les locations des locaux d'habitation meublés.

Le loueur en meublé, imposé selon le régime du bénéfice réel, qui a inscrit l'immeuble loué à l'actif de son entreprise, est en droit de déduire des recettes imposables la totalité des charges de propriété et des frais de gestion y afférents, ainsi que les amortissements. Mais il doit, corrélativement, comprendre dans les revenus imposables l'avantage en nature que lui procure la jouissance gratuite de son immeuble pendant la période où il l'occupe personnellement (*CE, arrêt du 16 avril 1980, req. n° 10828*).

Ainsi, en vertu de l'article 22 du CI, des amortissements peuvent être admis en déduction des bénéfices imposables au régime du réel quand ils sont pratiqués sur des éléments d'actif immobilisé appartenant à l'exploitant et effectivement soumis à dépréciation, ce qui est le cas d'un immeuble.

Aussi, s'agissant de la valeur d'inscription des immobilisations à l'actif professionnel, conformément à la jurisprudence, lorsqu'une entreprise est exploitée par une personne physique, celle-ci a la faculté d'inscrire au bilan de l'entreprise tout élément d'actif compris jusque-là dans son patrimoine privé ou, inversement, de retrancher du bilan un élément d'actif et de le comprendre désormais dans son patrimoine privé. Ces opérations, constituant respectivement un apport et un prélèvement, doivent être prises en compte dans les écritures de l'entreprise en retenant, comme valeur de l'apport ou comme montant du prélèvement, la valeur réelle, à la date de l'opération, de l'élément d'actif apporté ou retiré.

En d'autres termes, l'inscription de l'immeuble acquis en 2010 à l'actif professionnel doit se faire à la valeur vénale à la date de l'opération de l'élément d'actif apporté (CE 17 mars 1976 n° 91621 ; CE 18 novembre 1991 n° 92600-92712, SA Herriau ; CE 30 décembre 2009 n° 308513, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> s.-s., Maso-Serra).

Par ailleurs, la durée d'amortissement est égale à la durée probable d'utilisation des biens apportés, appréciée à la date effective de l'apport. Pour des immeubles d'habitation, la durée d'usage est de 40 ans. En l'espèce, cette durée devra être diminuée de la période débutant de l'acquisition (2010) à celle de l'apport du bien. Le taux d'amortissement sera obtenu en divisant 100 par la durée probable d'utilisation décomptée à partir de l'apport (article 22 du CI).

D'autre part, les dépenses engagées pour l'acquisition de mobiliers nouveaux dont la durée d'utilisation excède un an ou le coût unitaire est supérieur à 60.000 F, peuvent être immobilisées et amorties au taux de 10%.

Enfin, si les recettes annuelles locatives n'excèdent pas 2.500.000 F d'une part et les autres revenus du foyer d'autre part, l'activité sera considérée comme exercée à titre non professionnel et de ce fait exonérée de la contribution des patentes en vertu de l'article 212 du CI.