

Analyse de Dépréciation Fiscale des Actifs Immobiliers en France



Ségrégation des coûts d'investissement et de développement d'un bien immobilier dans le cadre de la dépréciation fiscale et de l'amortissement

Lorsqu'une compagnie ou un particulier engage des dépenses d'investissement lors de l'achat ou du développement d'une propriété en France, il est possible, dans un cadre comptable, de séparer ces coûts dans un certain nombre de catégories d'amortissement fiscal.

Il peut résulter de cet exercice une charge fiscale moins importante pour cette compagnie ou personne et plus cet exercice de séparation des coûts est effectué en détail, meilleur sera l'impact sur la réduction de la charge fiscale.

Les normes comptables internationales qui ont mis en place cette analyse ne sont devenues opérationnelles qu'à partir de 2005. Cependant, jusqu'à aujourd'hui, les comptables français n'ont pas vraiment eu la possibilité de faire appel à des consultants professionnels spécialistes en la matière. Au lieu de cela, ils ont soit fourni eux mêmes des estimations sur la manière dont les coûts devraient être décomposés ou ils ont fait appel aux services de cabinets de conseil en immobilier qui n'ont, en général, pas beaucoup d'expérience dans ce genre d'analyse. Aucune de ces options n'est idéale.

Cela fait maintenant plus de dix ans que Capitus est spécialisée dans la décomposition des coûts de construction et d'acquisition d'un bien immobilier à travers l'Europe. Nos déclarations sont détaillées et reposent sur une connaissance approfondie des coûts des biens immobiliers et de la durée de vie utile de leurs composants. Nous justifions nos déclarations en cas de contrôle ou contentieux fiscal avec les autorités fiscales françaises compétentes et rendons un service prompt et professionnel.

Détails des services proposés

Biens immobiliers acquis à titre d'investissement

Pour chacune des propriétés acquises nécessitant une analyse de dépréciation fiscale, nous proposons les prestations suivantes:

- Réalisation du levé et de l'inventaire des différents actifs de la propriété appropriés à l'analyse.
- Estimation des coûts de ces composants et de leurs durées de vie utile.
- Préparation d'une estimation de la valeur du terrain, partie du prix total d'acquisition, basée sur les techniques d'évaluation résiduelle et exclusion de ce montant de notre analyse.
- Préparation d'un rapport de dépréciation fiscale en anglais et/ou en français pour dépôt auprès des autorités fiscales françaises compétentes.
- Soumission de la déclaration au comptable du client et explication des chiffres et résultats si nécessaire.

Biens immobiliers récemment construits ou rénovés

Pour chacune des propriétés récemment construites ou rénovées nécessitant une analyse de dépréciation fiscale, nous proposons les prestations suivantes:

- Réalisation du levé et de l'inventaire des différents actifs de la propriété appropriés à l'analyse.
- Obtention d'informations sur les coûts de construction du projet auprès du constructeur et ségrégation des coûts dans les catégories de dépréciation fiscale appropriées.
- Estimation de la durée de vie utile et préparation d'une déclaration de dépréciation fiscale en anglais et/ou en français pour dépôt auprès des autorités fiscales françaises compétentes.

Si vous désirez plus de renseignements sur nos services, n'hésitez pas à contacter Mylène Dickey en français ou en anglais à mylene@capitus.co.uk