

Travailleurs indépendants : Règles de déduction des loyers professionnels

Les loyers professionnels sont en principe déductibles, y compris lorsque les locaux sont à usage mixte ou lorsqu'il s'agit de loyers versés à soi-même.

Faisons le point sur les règles de déduction de cette dépense



I. La déduction des loyers des locaux professionnels

Lorsque vous êtes locataire de vos locaux professionnels, vous pouvez inclure dans vos charges, les loyers que vous avez effectivement payés au cours de l'année. Il en est de même des loyers payés d'avance au cours de l'année, à condition qu'ils ne constituent pas un dépôt de garantie (qui lui est à porter en immobilisation financière)

A noter : Le dépôt de garantie n'est pas déductible car il s'agit d'une somme qui est par définition, remboursable. Seules les sommes conservées par le propriétaire pour couvrir des loyers impayés, des charges locatives ou des travaux de remise en état peuvent être déduites l'année où elles sont acquises au bailleur.

Corrélativement, les sommes que le propriétaire vous restitue en fin de bail n'ont pas à être ajoutées à vos recettes imposables.

II. La déduction des loyers des locaux à usage mixte (personnel et professionnel)

Dans cette situation, vous pouvez déduire une quote-part de votre loyer correspondant à l'utilisation professionnelle de votre habitation.

À titre de règle pratique, il est admis que la partie du loyer déductible de vos revenus professionnels, soit égale à la fraction du loyer total correspondant au rapport existant entre la superficie affectée à l'usage professionnel et la superficie totale des locaux.

Exemple : Vous disposez d'un bureau de 10 m² dédié à l'exercice de votre profession dans un appartement dont la superficie totale est de 100 m². Vous pourrez alors déduire 10 % de votre loyer.

Bien entendu, comme pour toutes dépenses mixtes, il vous appartient de justifier, en cas de contrôle, l'utilisation professionnelle des locaux.

Attention : En cas de déduction trop importante ou non justifiée, les impôts peuvent rendre les sommes non déductibles et/ou imposables personnellement en revenu foncier.

Généralement les coefficients mixtes vont de 20 à 40 %. Au-delà, l'administration demandera probablement des explications.

III. La déduction d'un loyer à soi-même

Dès lors que vous êtes propriétaire à titre privé de votre local professionnel, vous pouvez vous facturer à vous-même un loyer correspondant à l'utilisation professionnel du bien.

La déduction de ce loyer à soi-même est toutefois subordonnée au respect de plusieurs conditions :

- L'immeuble doit être conservé dans votre patrimoine privé (c'est-à-dire que vous ne devez pas l'affecter à votre activité en l'inscrivant au registre des immobilisations) ;
- Vous devez pouvoir justifier de la perception effective d'un loyer pour la mise à disposition de ces locaux. Pour ce faire, vous devez effectuer un versement effectif de ces loyers du compte professionnel vers le compte personnel ;
- Vous devez en parallèle déclarer ces revenus au titre des revenus fonciers.

En pratique : Vous devez être en mesure d'établir (notamment par la production d'écritures comptables, de copies de chèques et de relevés de comptes professionnels) que les loyers sont effectivement décaissés au titre de votre activité professionnelle et versés sur votre compte personnel.

Attention : Si vous ne disposez pas de compte professionnel et que vous n'avez qu'un compte mixte (à usage professionnel et personnel), vous ne pouvez pas prétendre à la déduction des loyers versés à soi-même.

Conclusion

Somme importante qui permet par sa déduction, de substantielles économies d'impôts et de cotisations sociales, la déduction des loyers fait l'objet d'une relecture attentive par l'administration fiscale tant sur le fond que sur la forme.

Ne vous laissez pas piéger car les règles sont relativement simples.