

Fiche-21 : Le local professionnel

Publiée le 29 janvier 2023

Table des matières

Points clés	3
Le professionnel locataire	3
Le professionnel propriétaire.....	3
Local inscrit sur le registre des immobilisations.....	3
Local conservé dans le patrimoine privé avec déduction d'un loyer (loyer versé à soi-même)	3
Local conservé dans le patrimoine privé sans location à soi-même	4
Les autres charges déductibles	4
Local à usage mixte.....	5
En savoir plus	6
Conséquences de la déduction des loyers.....	6
Frais de double résidence.....	6
Les textes	7
Doctrine administrative.....	7
Jurisprudence.....	7

Points clés

1 - Le professionnel libéral peut exercer son activité dans des locaux loués à un tiers ou à une SCI dont il est associé.

Il peut également exercer son activité dans des locaux lui appartenant en direct. Dans ce cas, 3 situations sont possibles :

- il peut inscrire le local sur le registre des immobilisations

Voir également

Fiche-41 : La distinction entre patrimoine professionnel et patrimoine privé

- ou le conserver dans son patrimoine privé sans location à lui-même ;
- ou encore le conserver dans son patrimoine privé mais choisir de déduire un loyer (loyer à soi-même).

Le professionnel locataire

2 - Lorsque le professionnel libéral est locataire, il verse des loyers à un tiers, personne physique ou morale (y compris les SCI dont le professionnel est associé). Ces loyers sont déductibles l'année de leur paiement.

Il en est de même des loyers payés d'avance, sous réserve qu'ils ne constituent pas un dépôt de garantie.

Important

En effet, les dépôts de garantie ne sont pas des charges déductibles. Seules les sommes conservées par le bailleur en fin de bail (pour couvrir des loyers impayés, des charges locatives ou des travaux de remise en état) peuvent être déduites au titre de l'année où elles sont acquises au bailleur.

La même règle s'applique s'agissant des loyers d'avance exigés à titre de cautionnement des contrats de crédit-bail immobilier.

Le professionnel propriétaire

Local inscrit sur le registre des immobilisations

3 - Lorsque le professionnel libéral inscrit le local sur le registre des immobilisations, il peut déduire l'amortissement, les charges locatives et les charges de propriété afférentes au local (taxe foncière, assurance, intérêts d'emprunt, etc.).

Local conservé dans le patrimoine privé avec déduction d'un loyer (loyer versé à soi-même)

4 - Si le professionnel libéral est propriétaire de son local professionnel et qu'il a choisi de ne pas l'inscrire au registre des immobilisations, il peut décider de déduire un loyer.

Les conditions suivantes doivent cependant être réunies :

- le local ne doit pas être inscrit au registre des immobilisations ;

- le loyer doit faire l'objet d'un versement effectif d'un compte professionnel vers un compte privé. La preuve du versement effectif est apportée par la production des écritures comptables, des relevés du compte professionnel et, le cas échéant, des photocopies des chèques ;
- les loyers versés sont déclarés, à titre privé, dans la catégorie des revenus fonciers.

⚠ Important

Dans tous les cas (loyer versé à un tiers ou à soi-même), l'administration fiscale peut remettre en cause une partie de la déduction pratiquée si le montant du loyer s'avère excessif par comparaison aux loyers pratiqués sur des locaux similaires (caractéristiques analogues, même zone géographique, etc.). En effet, le loyer du local professionnel doit être conforme à sa valeur locative réelle, c'est-à-dire aux loyers habituellement pratiqués pour des locaux comparables. À défaut, la partie excessive du loyer peut être requalifiée en acte anormal de gestion.

🔗 Pratique

Afin d'éviter toute contestation sur le montant du loyer déduit, le professionnel libéral peut demander une évaluation à un professionnel de l'immobilier (notaire, agent immobilier), qui sera le mieux à même de lui communiquer les prix du marché pour des locaux comparables.

En revanche, il est déconseillé de se référer à la valeur locative cadastrale, cette dernière pouvant être déconnectée des prix effectivement pratiqués

Local conservé dans le patrimoine privé sans location à soi-même

5 - Si le professionnel conserve le local dans son patrimoine privé et n'opte pas pour la déduction d'un loyer, seules les charges locatives sont déductibles (factures de consommation de chauffage, d'électricité, entretien courant des locaux).

À l'inverse, les charges et travaux qui incombent normalement au propriétaire ne sont pas déductibles des revenus professionnels. Tel est le cas des dépenses suivantes : taxe foncière, intérêts d'emprunt, ravalement, part non récupérable des charges de copropriété.

🔗 Pratique

Pour les immeubles collectifs, il convient donc d'être vigilant sur le montant des charges de copropriété porté en ligne 15 (case BF) de la liasse 2035. En effet, seules les charges qui seraient récupérables auprès du locataire si le local était loué sont admises en déduction

Les autres charges déductibles

6 - En plus du loyer, le professionnel libéral peut déduire les charges locatives ainsi que :

- les frais de chauffage, eau, gaz et électricité payés directement par le professionnel (et donc non comprises dans les charges locatives) ;
- les charges incombant normalement au propriétaire et mises par convention à la charge du locataire ;

Cette faculté n'est toutefois pas admise si le bail est à usage mixte professionnel et d'habitation.

- la commission versée à un intermédiaire (exemple : agence immobilière) lors de la prise à bail des locaux professionnels.

Cette commission peut faire l'objet d'un étalement au titre des frais de premier établissement (V. Fiche-20 : Les frais de premier établissement).

En revanche, les charges de propriété autres que celles mises par convention à la charge du locataire ne sont déductibles que si le local est inscrit à l'actif professionnel.

Pratique

Dans ce dernier cas, les dépenses doivent alors être ventilées dans les postes correspondants. Seule une partie des charges de copropriété sera mentionnée en ligne 15 (case BF) de la liasse 2035

Local à usage mixte

7 - La dépense est mixte lorsque local est utilisé à la fois pour l'activité libérale et pour d'autres activités et/ou à titre privé.

Seule la part des dépenses liée à l'activité libérale est déductible. Elle est calculée par application d'un coefficient d'utilisation professionnelle au montant des frais.

Pratique

Le coefficient d'utilisation professionnelle du local est généralement déterminé par le rapport existant entre la superficie affectée à l'usage professionnel et la superficie totale des locaux.

Si celle-ci n'est pas précisée dans un contrat de bail ou si la surface professionnelle indiquée ne correspond pas à celle réellement utilisée, il est impératif de pouvoir justifier le coefficient d'utilisation effectivement retenu.

Les pourcentages professionnels retenus pour la détermination de la quote-part des charges locatives (eau, chauffage, gaz, électricité) peuvent, dans des circonstances particulières, ne pas être nécessairement identiques à celui calculé pour la ventilation du loyer ou de l'affectation du local. Ces coefficients doivent alors être calculés en fonction des conditions d'exercice du professionnel libéral notoirement justifiables.

Lorsque le local est utilisé à la fois pour l'exercice de plusieurs activités relevant de catégories différentes (bénéfices non commerciaux, bénéfices industriels et commerciaux, salaires, etc.), la répartition peut se faire au prorata des recettes brutes de chaque profession.

Ainsi, la part non déductible des dépenses à la fois liées à l'activité libérale et une activité salariée est calculée comme suit : $\text{salaires} / (\text{recettes libérales} + \text{salaires})$

Dans ce cas, la part des frais non déductible pourra éventuellement être déduite des revenus de l'autre activité. Ainsi, la part salariée des dépenses mixtes de loyer pourra être déduite sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 en cas d'option pour les frais réels salariés (et renonciation à la déduction forfaitaire de 10 %).

En savoir plus

Conséquences de la déduction des loyers

8 - Au niveau professionnel, la déduction d'un loyer entraîne une diminution de la base imposable à l'impôt sur le revenu et aux cotisations sociales.

Par ailleurs, indépendamment de l'option pour la déduction d'un loyer, il est toujours possible de déduire les autres charges qui incomberaient au locataire si le bien était loué (réparations locatives, entretien courant, etc.).

Enfin, en cas de cession du local, aucune plus-value professionnelle n'est réalisée, puisque le local est dans le patrimoine privé du professionnel libéral.

Au niveau privé, les loyers sont déclarés et imposés dans la catégorie des revenus fonciers du professionnel libéral. Ainsi, selon le régime d'imposition (micro-foncier ou réel), les charges de propriété afférentes au local sont déduites forfaitairement (abattement de 30 % dans le cadre du régime micro-foncier, sous réserve que les revenus fonciers annuels n'excèdent pas 15 000 €) ou selon leur montant réel (régime réel applicable de plein droit ou sur option).

Enfin, en cas de cession du local, l'éventuelle plus-value réalisée lors de la vente est imposée selon le régime des plus-values immobilières des particuliers

Frais de double résidence

9 - Les frais de double résidence ne sont en principe pas déductibles, mais dans certaines situations particulières, la déduction est possible. Pour cela, ils doivent être nécessités par la profession et résulter non pas d'une pure convenance personnelle mais, notamment, d'une obligation légale, de motifs familiaux déterminants ou des conditions d'exercice de la profession.

Les textes

Doctrine administrative

[BOI-BNC-BASE-40-60-30 n° 1 à 80, du 12 septembre 2012, sur les loyers et charges locatives afférents aux locaux](#)

[BOI-BNC-BASE-40-10 n°530, du 12 septembre 2012 sur les locaux ayant un caractère mixte \(usage professionnel et privé\).](#)

[BOI-BNC-BASE-10-20 n° 230 à 310, du 5 avril 2017, sur les produits et charges se rapportant au local demeurant dans le patrimoine privé](#)

Jurisprudence

[CAA Marseille, n° 17MA03555, 5 juin 2018 ; CAA Paris, n° 18PA02024 et 18PA02574, 22 décembre 2020 ; CAA Nancy, n° 05NC00324, 1^{er} février 2007](#) sur les loyers excessifs
[CE, 12 mars 2007, n° 281951, sur les frais de double résidence](#)