

Plafonds de réévaluation en franchise fiscale

Année de la réévaluation après acquisition	Durée d'amortissement en années						
	3	5	7	10	15	20	25
1 an	15,00%	25,00%	45,00%	60,00%	75,00%	85,00%	95,00%
2 ans	7,50%	15,00%	35,00%	55,00%	67,50%	75,00%	92,50%
3 ans	0,00%	10,00%	25,00%	50,00%	60,00%	70,00%	90,00%
4 ans		5,00%	15,00%	45,00%	52,50%	65,00%	87,50%
5 ans		0,00%	10,00%	35,00%	45,00%	60,00%	85,00%
6 ans			5,00%	25,00%	37,50%	57,50%	82,50%
7 ans			0,00%	15,00%	30,00%	55,00%	80,00%
8 ans				10,00%	25,00%	57,50%	77,50%
9 ans				5,00%	20,00%	55,00%	75,00%
10 ans				0,00%	15,00%	50,00%	72,50%
11 ans					10,00%	45,00%	70,00%
12 ans					7,50%	40,00%	67,50%
13 ans					5,00%	35,00%	65,00%
14 ans					2,50%	30,00%	60,00%
15 ans					0,00%	25,00%	55,00%
16 ans						20,00%	50,00%
17 ans						15,00%	45,00%
18 ans						10,00%	40,00%
19 ans						5,00%	35,00%
20 ans						0,00%	30,00%
21 ans							25,00%
22 ans							20,00%
23 ans							12,50%
24 ans							5,00%
25 ans							0,00%

Méthodologie : En fonction de la durée d'amortissement du bien et du nombre d'années d'amortissements pratiquées, le plafond de réévaluation est représenté par le produit des amortissements déjà comptabilisés pour ce bien multiplié par le pourcentage correspondant dans le tableau.

Exemple : Un immeuble d'une valeur de 2.500 a été acquis en 1998 et il est amortissable sur 25 ans. En fin 2009, 12 ans après l'acquisition il a été pratiqué 1.200 d'amortissements. Le plafond de réévaluation est égal à $1.200 \times 67,5 \% = 810$

A titre dérogatoire, la réévaluation des immobilisations amortissables acquises à l'issue d'une période de défiscalisation peut être effectuée, dans le respect des plafonds sus exposés, sur la base d'une ancienneté qui intègre la durée de la location initiale induite par la mise en œuvre du dispositif de défiscalisation. Le calcul des amortissements par suite de la réévaluation tiendra donc compte des amortissements initialement pratiqués par le bailleur, dans la limite de la somme des loyers pratiqués pendant la période de défiscalisation.