LMNP : l'essentiel à connaître en matière de fiscalité

Objectifs :

Pour les non spécialistes :

Maîtriser l'essentiel de la fiscalité du statut de loueur en meublé non professionnel avant de vous lancer dans cette activité

Les principaux thèmes traités :

- Critères d'identification des statuts LMP et LMNP
- Les obligations comptables
- Les particularités du régime fiscal du LMNP
- Que se passe-t-il lors de la vente ?

Définition de la location meublée

Un logement **décent** équipé d'un **mobilier** en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y **dormir, manger et vivre** convenablement au regard des exigences de la vie courante.

(art.25-4 de la loi de 1989)

Quelques précisions

Depuis le **1/9/2015**, une **liste officielle** du mobilier doit être respectée par le bailleur. (pour les meublés loués à titre de **résidence principale**)

(décret du 31/7/2015. N°2015-981, JO du 5/8)

- literie comprenant couette ou couverture ;
- dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- plaques de cuisson ;
- four ou four micro-ondes ;
- réfrigérateur comportant au minimum un freezer ;
- vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- ustensiles de cuisine ;
- table et sièges ;
- étagères de rangement ;
- luminaires ;
- matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

La notion de résidence principale

Donnée par la loi Alur du 24 mars 2014 :

Logement occupé au moins **huit mois par an** sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le **preneur ou son conjoint**, soit par une **personne à charge** au sens du Code de la Construction et de l'habitation (art. 2 et 25-3 de la loi de 1989)

Meublés de tourisme

Il est nécessaire, dans certaines communes, d'établir une déclaration, et pour d'autres communes, d'obtenir une autorisation administrative préalable à la mise en location.

(location de courte durée)

Pensez à vérifier le règlement de copropriété !

Caractéristiques fiscales

- La location de logements meublés est sur le plan fiscal une **activité commerciale** imposée à ce titre dans la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux** (BIC)

- La location est en principe **exonérée** de TVA sauf dans le cas des locations parahotelières

REEL ou MICRO ?

Quelle catégorie de BIC ?

Les limites applicables :

Imposition selon :

- un régime de **micro-BIC** pour les locations **< ou = à 77 700 euros** pour les locations classiques, **188 700 euros** pour meublés de tourisme et chambres d'hôtes.
- Création d'une **nouvelle limite** pour les meublés de tourisme non classés : **15 000 €**. (applicable au 1/1/23)

Mais, possibilité **d'option pour un régime réel**.

Le Micro BIC : application du régime

On applique aux recettes encaissées un **abattement forfaitaire** représentatif des **frais de 50%** pour les meublés “classiques” et de **71%** pour les autres catégories.

Création d’un **nouvel abatement** de **30%** pour les meublés de tourisme non classes (applicable au 1/1/23)

Ce qui aboutit à être taxé sur la différence.

Il y a **TOUJOURS un BENEFICE**

La location meublée

Modifications du régime fiscal de la location meublée *						
Versions	Catégorie de bien	Meublé				Non meublé
	Régime	Micro-BIC				Micro-foncier
	Statut / classement	Habitation	Chambres d'hôtes	Tourisme		
				Classé **	Non classé	
Situation avant la loi de finances	Limites d'application	< 77 700 €	< 188 700 €	< 188 700 €	< 77 700 €	< 15 000 €
	Abattement pour charges	50 %	71 %	71 %	50 %	30 %
Situation après la loi de finances	Limites d'application	< 77 700 €	< 188 700 €	< 188 700 €	< 15 000 €	< 15 000 €
	Abattement pour charges	50 %	71 %	71 % **	30 %	30 %

* Tableau issu du rapport de la Commission des finances à l'Assemblée nationale, rapport n° 1994 (aménagé par nos soins) (https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion_fin/l16b1994-v1_rapport-fond.pdf).

** Les loueurs de meublés de tourisme classés, demeurant visés par le 1° de l'article 50-0 du CGI, devraient en conséquence pouvoir bénéficier des limites et de l'abattement applicables avant l'intervention de la loi de finances pour 2024. Le taux d'abattement sera en outre majoré de 21 % pour les classés de tourisme en zone détendue, sous réserve de la limite de 15 000 €.

Le BIC réel : application du régime

On va déterminer un **résultat fiscal**, selon certaines règles, ce qui signifie :

- Tenue de **comptabilité** commerciale
- Etablissement d'un **bilan**
- Adhésion à un **organisme de gestion agréé** (possibilité d'application de la réduction pour frais de comptabilité).

Détermination du résultat fiscal

LOYERS COURUS

-

Frais d'acquisition

Frais d'ingénierie

Amortissements

Travaux

Impôts (Taxe foncière, CET)

Charges financières

Dépenses de gestion courante

Les recettes imposables

Ce sont :

- Les **loyers courus**
- Les **charges** locatives
- Et les recettes accessoires (indemnités d'assurance…)

Les charges deductibles

Il existe **deux** catégories :

- Les charges **réelles**
- Les charges **calculées**

Les charges réelles

Ce sont les dépenses de **gestion courante** de la location. A titre d'exemple :

- **Achats**
- Travaux **d'entretien**
- Consommation **Eau**, **Electricité**
- **Honoraires**
- CET (Contribution Economique Territoriale)

Ce sont les dépenses liées à la **propriété** du bien loué. A titre d'exemple :

- Frais **d'acquisition**
- **Intérêts** d'emprunt
- **Taxe foncière**

Les charges calculées

Ce sont :

- Les **amortissements** sur le **bien** immobilisé
- Les **amortissements** sur les **gros travaux**
- Les **amortissements** sur les **meubles**

(éventuellement sur les frais d’acquisition).

La notion d'amortissement

C'est la constatation comptable de la **perte de valeur** des actifs subis du fait de **l'usure**, du **temps** ou de **l'obsolescence**.

Compte tenu de la spécificité des biens immobiliers, le taux d'amortissement peut varier entre 1% et 5% par an.

Exemple de ventilation

Terrain	0 %
Gros œuvre	1 à 2 %
Second œuvre extérieur	6 à 8 %
Second œuvre intérieur	5 à 8 %
Finitions	6 à 20 %
Mobilier	10 à 20 %

	COÛT	TX AMORT	AMORT
Terrain	150 000	0 %	0
Gros œuvre	300 000	2 %	6 000
Second œuvre extérieur	50 000	6 %	3 000
Second œuvre intérieur	50 000	6 %	3 000
Finitions	50 000	10 %	5 000
Mobilier	30 000	10 %	3 000
TOTAL	**630 000**		**20 000**

+/- 3 à 3,5 %

QUIZ 1
VRAI ou FAUX

En 2023, j'ai dépensé 1 500 euros de frais d'annonces pour mettre en location mon bien.
Je peux déduire ces frais de mon bénéfice.

Vrai ou faux ?

REPONSE QUIZ 1
VRAI ou FAUX

En 2023, j'ai dépensé 1 500 euros de frais d'annonces pour mettre en location mon bien.
Je peux déduire ces frais de mon bénéfice.

Réponse : **Vrai**

En résumé :

LOYERS COURUS

-

Frais d’acquisition

Frais d’ingénierie

Amortissements

Travaux

Impôts (Taxe foncière, CET)

Charges financières

Dépenses de gestion courante

LMP ou LMNP ?

- ✓ **Professionnel** ?
- ✓ **Non professionnel ?**

Quels critères ?

2 critères pour retenir le caractère professionnel :

RECETTES > 23 000 EUROS TTC
y compris les indemnités d'assurance pour garantie des loyers

+

RECETTES > REVENUS PROFESSIONNELS DU FOYER FISCAL SOUMIS A L'IMPOT SUR LE REVENU

Approche fiscale

Recettes de l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal

>

Revenus du foyer fiscal

Recettes :

« Elles s'apprécient par année civile y compris pour les contribuables qui clôtureraient leur exercice en cours d'année » (BOI 4 F-03-09)

Revenus du foyer fiscal :

Revenus nets = après déduction des charges ou abattements

Il s'agit des traitements et salaires, des pensions de retraite, des bénéfices industriels et commerciaux (professionnels ou non) non compris ceux résultant de la location elle-même, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux, des revenus des gérants et associés de sociétés.

Précisions sur le revenu

- Traitements et **salaires**
- **Pensions** et rentes viagères
- **BIC** (autres que ceux tirés de la location en meublé)
- **BA**
- **BNC**
- **Revenus des gérants et associés** mentionnés à l'article 62 du CGI

LMNP ou LMP ?

Ce statut n'est **pas un choix**, il est induit par le montant des recettes annuelles et la structure des revenus du foyer.

Il est donc **susceptible de changer tous les ans**.

QUIZ 2
VRAI ou FAUX

Pour l'année 2023, j'ai réalisé un BNC de 50 000 euros et le montant des loyers encaissés au titre de locations meublées s'élève à 30 000 euros.
Mon statut est celui de LMP (loueur en meublé professionnel).

Vrai ou faux ?

REPONSE QUIZ 2
VRAI ou FAUX

Pour l'année 2023, j'ai réalisé un BNC de 50 000 euros et le montant des loyers encaissés au titre de locations meublées s'élève à 30 000 euros.
Mon statut est celui de LMP (loueur en meublé professionnel).

Vrai ou faux ?

Réponse : **Faux**

Imposition des revenus

- Si le résultat est **bénéficiaire**, il s'ajoute aux autres revenus du foyer fiscal pour être imposé au barème progressif

- Si le résultat est **déficitaire**, l'**amortissement** est fiscalement **limité**, il ne peut être pris en compte que dans la limite des loyers diminués des autres charges. On en déduit donc que **l'amortisement ne peut pas créer le déficit**. Dans ce cas, le **résultat sera égal à o** et les amortissements non déduits fiscalement le seront les années suivantes **sans limitation de durée (stock d'amortissement).**

Exemple d'amortissement impact art. 39C

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LOYERS	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
CHARGES	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
FRAIS FINANC.	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000			
AMORTISSEM	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
RESULTAT	- 23 000	- 23 000	- 23 000	- 23 000	- 23 000	- 23 000	- 23 000	2 000	2 000	2 000
RESULTAT APRES 39C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STOCK AMORT	23 000	46 000	69 000	92 000	115 000	138 000	161 000	159 000	157 000	155 000

Traitement fiscal du déficit

- S'il reste un déficit, il est **reportable** pendant **10 ans** sur les revenus de même nature.

Traitement fiscal des plus-values

Le régime applicable est celui du jour de la cession :

- LMNP : plus-value des particuliers

Le régime des plus-values

Plus-value de cession (onéreux/gratuit)

LMNP

Régime des plus-values immobilières des particuliers

Exonération au bout de 22 ans (Plus-values) et 30 ans pour la CSG

PLUSVALUE

Le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value

Le prix d'acquisition correspond au prix d'achat, éventuellement augmenté des frais suivants, sur justificatifs :

- Les charges et indemnités versées au vendeur à l'achat
- Les frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais de notaire). Sans justificatif, possibilité de déduire un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat
- Les dépenses de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amelioration sous conditions). Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans, vous pouvez déduire soit le montant réél justifié, soit un forfait de 15 % du prix d'achat

PLUSVALUE

Le taux d'abattement

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention	
	Assiette pour l'Impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De 6 à 21 ans	6 %	1,65 %
22 ans révolus	4 %	1,60 %
Entre 23 et 30 ans	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ans	Exonération	Exonération

Exemple 1

Soit un appartement acheté 300.000 euros le 1/1/2018 et revendu pour 350.000 € le 1/1/24.

- Pour le calcul de la plus-value, on ne tient pas compte des amortissements déduits pour la détermination du résultat du LMNP.

Exemple 1

- Prix de vente : 350.000
- Prix d'achat : 300.000 auquel il faut rajouter 7,5% de frais forfaitaires d'acquisition (soit 22.500) et 15% de travaux (soit 45.000)

➢ Dans ce cas, il n'y a pas de plus-value et donc pas d'imposition.

Exemple 2

Soit un appartement acheté 300.000 euros le 1/1/2018 et revendu pour 400.000 € le 1/1/24.

- Prix de vente : 400.000
- Prix d'acquisition « majoré » : 367.500

➢ Plus-value : 32.500 €

Exemple 2 :

calcul de l'impot sur la plus-value

- Plus-value : 32.500 €

- Abattement pour durée de détention 6% soit 1950 €
- Base d'imposition : 30.550 €
- Imposée à 19% soit 5805 €

Exemple 2 :

calcul des prélèvements sociaux

- Plus-value : 32.500 €

- Abattement pour durée de détention 1,65% soit 536 €
- Base d'imposition : 31.964 €
- Imposée à 17,2% soit 5.498 €

Loueur en meublé non professionnels et IFI (impôt sur la fortune immobilière)

Cette activité ne peut pas être exonérée d’IFI

Location meuble de tourisme classe de courte durée

Et les cotisations sociales ?

À partir de 23 000 € les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez enregistrer cette activité.

•Vos recettes annuelles en 2024 sont comprises entre 23 000 € et 77 700 € :
vous avez le choix parmi 3 statuts sociaux : régime général, micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.

•Vos recettes annuelles en 2024 sont comprises entre 23 000 € et 188 700 € :
vous avez le choix parmi 2 statuts sociaux : micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.

•Vos recettes annuelles en 2024 sont supérieures à 188 700 € :
1 seul statut possible, vous devez optez pour le statut de travailleur indépendant.

Extrait site internet URSSAF

Et les cotisations sociales ?

	Location d'habitation de tourisme classé de courte durée		
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	23 000 €		
Régimes	Régime général	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Maximum	77 700 €	188 700 €	Pas de limite
Pour s'informer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	Urssaf.fr
Pour s'affilier	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	formalites.entreprises.gouv.fr
Pour déclarer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	impots.gouv.fr
Base déclarée	Recettes	Recettes	Bénéfices

Extrait site internet URSSAF

Et les cotisations sociales ?

Location meuble de courte durée

À partir de 23 000 € les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez enregistrer cette activité.

•Vos recettes annuelles en 2024 sont comprises entre 23 000 € et 77 700 € :
Vous avez le choix parmi 3 statuts sociaux : régime général, micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.

•Vos recettes annuelles en 2024 sont supérieures à 77 700 € :
1 seul statut possible, vous devez opter pour le statut de travailleur indépendant.

Extrait site internet URSSAF

Et les cotisations sociales ?

	Location de logement de courte durée		
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	23 000 €		
Régimes	Régime général	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Maximum	77 700 €	77 700 €	Pas de limite
Pour s'informer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	Urssaf.fr
Pour s'affilier	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	formalites.entreprises.gouv.fr
Pour déclarer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	impots.gouv.fr
Base déclarée	Recettes	Recettes	Bénéfices

Extrait site internet URSSAF

Et les cotisations sociales ?

Location meuble non professionnelle de longue durée

Le principe : non soumis aux charges sociales.

- **Il n'y a que les professionnels qui sont soumis aux charges sociales**

Extrait site internet URSSAF

Et les cotisations sociales ?

	Location de chambre d'hôtes	
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	13 % du Pass, soit 6 028 € en 2024	
Régimes	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Maximum	188 700 € de recettes	Pas de limite
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	autoentrepreneur.urssaf.fr	formalites.entreprises.gouv.fr
Pour déclarer	autoentrepreneur.urssaf.fr	impots.gouv.fr
Base déclarée	Recettes	Bénéfices

Extrait site internet URSSAF

En conclusion

Avant d'exercer une activité de location meublée, il est nécessaire de connaître **la fiscalité applicable**, **les conditions à remplir, les engagements que vous prenez et d'être en veille permanente** sur les changements de législation (fiscale et comptable).