



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

LMP - LMNP : La location en meublé professionnel

- 1 Quelques explications sur le LMP - LMNP.**
- 2 En résumé.**
- 3 Plus de détail.**
- 4 Questions / Réponses.**

1 - Quelques explications sur le LMP - LMNP.

Le propriétaire déduit de ses loyers, outre les intérêts d'emprunt, l'intégralité des charges pour leur montant réel. Même les frais d'acquisition sont déductibles. Si les charges dépassent les recettes, le déficit est imputable sur les autres revenus -les salaires, par exemple-, sans limite de montant. De quoi réaliser de substantielles économies d'impôts.

Le contribuable est autorisé à amortir ses immeubles. Le taux d'amortissement généralement retenu est de 3.33 % par an. Petite restriction, cette charge d'amortissement ne peut pas s'ajouter au déficit imputé sur le revenu global. Elle est uniquement reportée sur les recettes futures, mais sans limite de durée.

➤ Enfin, après cinq années d'exploitation, la revente d'un bien se fait en exonération de plus value.

2 - LMNP, LMP : En résumé.

Les personnes qui louent ou sous louent, en meublé, une partie de leur habitation principale peuvent être exonérées soit pour la totalité du revenus locatif, soit pour un montant proche de 760 euros.

➤ Les loueurs en meublé professionnels peuvent imputer les déficits sur le revenu global.

➤ Les loueurs en meublés sont en principes exonérés de TVA.

3 - Plus de détail sur la défiscalisation Imp, Imnp.

Principe de défiscalisation :

La location en meublé diffère des locations dites nues et peuvent bénéficier d'avantages fiscaux. Trois possibilités s'offrent à celui qui loue en meublé : soit il ne fait aucune déclaration spécifique et sera imposé normalement au titre des revenus qu'il en retire, soit il opte pour le régime de la location en meublé professionnel, soit il choisi le statut de la location en meublé non professionnel.

La location en meublé professionnel est un domaine privilégié par le législateur. Son régime fiscal est dérogatoire du droit commun en matière d'impôt sur les bénéfices, de TVA, d'impôts directs locaux (taxe d'habitation, taxe foncière et taxe professionnelle), de droit de bail et d'impôt sur la fortune.

STATUT FISCAL	REGIME FISCAL	TYPE DE REVENUS	IMPUTATION DU DEFICIT	REGIME DES PLUS-VALUES
Non professionnel (LMNP) Conditions: revenus inférieurs à 23 000 euros	Micro-loueur Régime de plein droit si recettes inférieures à 76 300 euros Option (1) possible pour le réel simplifié ou le normal	Micro BIC* avec un abattement de 72% des recettes brutes	Pas de déficit	Plus-values des particuliers
	Réel simplifié Conditions: si recettes supérieures ou égales à 76 300 euros et inférieures à 763 000 euros Option possible pour le normal	BIC*	Déductible (2) des revenus de même nature	Plus-values des particuliers
	Réel normal Conditions: recettes supérieures à 763 000 euros	BIC*	Déductible (2) des revenus de même nature	Plus-values des particuliers
Professionnel (LMP) Conditions: percevoir plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retirer de cette activité au moins 50% de son revenu global et être immatriculé au RCS	Micro-entreprise Conditions: recettes inférieures à 76 300 euros Option possible pour le réel (5)	Micro BIC* avec un abattement de 72% des recettes brutes	Pas de déficit	Plus-values des petites entreprises (4)
	Réel simplifié ou normal	BIC*	Imputable (3) sur le revenu global pendant 5 ans	Plus-values professionnelles (4)

*Bénéf. industriels et commerciaux

(1) L'option est valable pendant 5 ans tant que les revenus restent de manière continue dans le champ d'application du régime micro

(2) imputable sur les revenus de même nature de l'année en cours ou les cinq années suivantes

(3) sous réserve que le déficit ne provienne pas d'amortissements exclus de charges déductibles

(4) exonération si obtention du statut depuis plus de 5 ans et recettes brutes inférieures à 152 500 euros

(5) option valable pour 2 ans et reconductible tacitement pour la même période

La location à titre habituel, par toute personne, de chambres ou appartements est une activité commerciale. Cette activité au regard de l'impôt sur le revenu est de la catégorie des BIC et non des revenus fonciers.

Les personnes qui louent ou sous louent une partie de leur habitation principale peuvent être exonérés.

➤ Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans les limites raisonnables.

➤ Les personnes qui mettent de façon habituelles à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur les produits de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 euros par an.

Loueur non professionnel, loueur professionnel et régime des déficits.

➤ A partir de 23 000 euros de revenus locatif en meublé l'option loueur professionnel ou non professionnel s'impose car les incidences fiscales sont différentes.

➤ Les loueurs en meublé professionnel sont ceux qui font la démarche de s'inscrire en cette qualité au registre du commerce et des sociétés et qui réalisent plus de 23 000 euros (23 000 euros) de recettes annuelles ou retirent de l'activité de loueur au moins 50% de leurs revenus.

➤ A contrario les non professionnels sont ceux qui bien qu'inscrits au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel, réalisent un montant de recettes annuelles inférieur ou égal à 23 000 euros et moins de 50% de leur revenu global.

Le régime des déficits diffère selon qu'il s'agit de l'un ou de l'autre :

➤ Les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels sont imputables sur les bénéfices provenant de l'ensemble des activités non professionnelles imposables dans la catégorie des BIC.

➤ Les loueurs professionnels peuvent imputer les déficits sur le revenu global sous réserve qu'ils ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles.

Le régime de la TVA ne s'applique pas par principe aux locations en meublé sauf dans quelques cas.

➤ prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés

➤ prestations d'hébergement dans les villages de vacances classés ou agréés

- prestations d'hébergement fournies dans les résidences de tourisme classées lorsque celle-ci sont destinées à l'hébergement des touristes et sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant ayant souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger sous certaines conditions.
- Prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploiter de manière professionnel : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et le réception même non personnalisée de la clientèle.
- Les locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement entrant dans l'une des 4 catégories ci-dessous : hôtels de préfecture, certaines résidences de 3ème âge et maisons de retraite, pension de familles, maisons de vacances, homes d'enfant et gîtes ruraux
- Prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme lorsque ceux - ci sont destinés à l'hébergement de touristes et qu'ils sont loués pour une durée d'au moins neuf ans à un exploitant. Ces résidences s'inscrivent dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

Remarque :

les personnes physiques ou morales qui ne sont soumises à aucun des cas précédents sont obligatoirement exonérées sans faculté d'option.

Par conséquent :

Les particuliers qui louent à usage d'habitation des appartements ou villas meublés sont exonérés de TVA.

Attention : Ces renseignements ne sont que d'ordre indicatif. La loi et les taux étant en perpétuel changement, nous vous conseillons de consulter des spécialistes pour plus de renseignements.

4 - Défiscalisation Impn, Imp : Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

(www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.