

LOCATIONS MEUBLEE PROFESSIONNELLES OU NON PROFESSIONNELLES (LMP / LMNP)

DISPOSITIF

A la différence de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) où les revenus tirés de la location ne sont déductibles que des revenus de même nature, dans le cadre de la Location Meublée Professionnelle (LMP), les déficits occasionnés par cette activité sont imputables sur les revenus globaux.

Ce statut, qu'il soit professionnel ou non-professionnel, permet à l'acquéreur de bénéficier des avantages liés aux résidences avec services, qu'elles soient destinées aux loisirs, aux étudiants ou aux personnes âgées. Dans ce cas, il y a récupération de la TVA.

Les revenus tirés de la location sont imposables dans la catégorie des BIC.

Lorsqu'une année, un déficit apparaît, il est déductible de votre revenu global.

L'investissement doit porter sur un logement meublé. C'est le moyen de se constituer des revenus exonérés d'impôts par le mécanisme suivant :

Chaque année, l'investisseur pourra déduire de ses revenus locatifs :

- Les intérêts d'emprunt
- Les charges de copropriété
- Les amortissements des murs (sur 25 à 30 ans) et des meubles (de 5 à 10 ans)

Est considéré comme loueur en meublé non professionnel, un contribuable qui n'est pas inscrit, pour cette activité, au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), ou qui retire de cette activité un montant de recettes annuelles inférieur ou égale à 23 000 €/an et/ou moins de 50 % de son revenu global.

Les déficits occasionnés par cette activité peuvent être déductibles des revenus de même nature au cours de la même année ou des 5 années qui suivent.

Déduction du revenu global des charges et intérêts d'emprunt liés à l'activité.

DEFINITION DE LA LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE

Sont considérés comme Loueurs en Meublé Professionnels (L.M.P.), les personnes qui louent de manière habituelle des locaux d'habitation meublés. Cette activité est de ce fait inscrite dans la catégorie des BIC.

Le Loueur en Meublé Professionnel peut imputer sur son revenu global les déficits occasionnés par cette activité (charges locatives et de co-propriété, les charges financières, les charges d'emprunt, les cotisations...)

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 1, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	--	---

CONDITIONS DU STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

Pour être loueur en meublé professionnel, il faut :

- **Être inscrit au RCS**
- Retirer de l'activité de loueur plus de **23.000 € de recettes annuelles** ou au moins 50% de son revenu.

Ainsi, l'investisseur pourra, en plus des intérêts d'emprunt et des charges de copropriété, déduire de ses revenus locatifs, les frais d'établissement, les charges liées à son statut (cotisations sociales et familiales) et les dépenses d'entretien et de réparation. S'il apparaît un déficit, celui-ci sera imputable sur son revenu global.

Chaque année, en période déficitaire, l'investisseur cumule les amortissements, qui viendront en diminution de son revenu locatif lorsque ce dernier redeviendra positif. (au terme du prêt.

OBLIGATIONS A RESPECTER

LES RECETTES A PRENDRE EN CONSIDERATION

Il s'agit du total des loyers acquis au cours d'une année civile, toutes taxes comprises. Pour obtenir ce **montant de 23 000€** plusieurs cas de figures sont à envisager.

Si plusieurs personnes du même foyer fiscal se livrent à la location directe ou indirecte de locaux meublés, il convient de se référer au montant total des recettes réalisées par l'ensemble du foyer fiscal. En revanche, lorsque ce type de location est consenti par société de personnes n'appartenant pas au même foyer fiscal ou par un groupement, il convient de prendre en compte les revenus propres à chaque associé au prorata de leurs droits sociaux. Si, par exemple, la société regroupe deux personnes associées à 50% chacune, le bénéfice du régime impliquera que les recettes réalisées excèdent le double du seuil imposé par la loi, soit 46 000€ ou chacun des deux associés tire de cette activité au moins 50 % de ses revenus professionnels.

CONTRIBUABLES CONCERNES

Un montage qui intéresse en priorité les contribuables très fortement imposés, dans les tranches supérieures d'imposition, de 40 % et plus, et disposant de bonne assises financières. Le ticket d'entrée est élevé puisqu'il nécessite l'acquisition de plusieurs logements.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 1, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	--	---

AVANTAGE FISCAL

Opter pour le régime du Loueur en Meublé Professionnel (L.M.P.) offre au contribuable la possibilité d'imputer ses déficits sur son revenu global (BIC) et d'amortir les biens liés à la location sur le mode linéaire. Le contribuable peut en outre bénéficier dans certains cas de l'exonération des plus-values et d'allègements fiscaux en cas de mutation à titre gratuit.

L'un des avantages fiscaux les plus attractifs du statut de LMP est la faculté de pouvoir imputer les déficits d'exploitation sur le revenu global, à condition d'opter pour le régime du réel ou du réel simplifié.

PARTICULARITES

DEBUT D'ACTIVITÉ EN COURS D'ANNÉE

Si l'activité de LMP débute ou s'achève en cours d'année, le seuil de 23000 € est ajusté en proportion du nombre de jours d'exercice par rapport à 365 jours. Il suffit donc de diviser le montant total des recettes encaissées par le nombre de jours correspondant à la période concernée et de multiplier par 365 jours. Si le total dépasse les 23000 €, l'investisseur est considéré comme étant Loueur en Meublé Professionnel. (L.M.P.)

NOMBRE DE LOGEMENTS IMPOSÉS

Enfin, selon une réponse ministérielle publiée au Bulletin Officiel de l'Assemblée Nationale du 3 août 1992, pour avoir la qualité de LMP, il n'est pas nécessaire de mettre en location plusieurs logements. Un seul suffirait, à la condition toutefois qu'il génère à lui seul plus de 23000 € de recettes brutes locatives annuelles.

TENUE D'UNE COMPTABILITÉ SPÉCIFIQUE

Etre Loueur en Meublé Professionnel implique également la tenue d'une comptabilité commerciale et l'obligation de se soumettre à l'ensemble des obligations déclaratives et comptables pesant sur les entreprises. Il convient aussi de s'acquitter des diverses cotisations sociales liées à ce type d'activité.

CHARGES DÉDUCTIBLES

Les charges déductibles susceptibles de créer un déficit imputable sont l'ensemble des charges locatives de tout propriétaire, y compris charges de propriété ou de copropriété. S'y ajoutent les charges financières liées à l'acquisition, c'est-à-dire intérêts d'emprunt et primes d'assurance liés à l'emprunt, et les frais d'étude et de recherche.

Il en est de même des charges découlant du statut de LMP, telles que les cotisations vieillesse et d'allocations familiales.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 1, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	--	---

DEPENSES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

Les dépenses d'entretien et de réparation sont également prises en compte dans la mesure où elles ont pour objet de permettre aux occupants l'usage normal de l'immeuble sans toutefois un modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Attention, si ces dépenses incombent logiquement au locataire mais qu'elles sont prises en charge par le propriétaire, pour diverses raisons, elles ne sont alors imputables que sur les seuls revenus BIC.

Une exception à ce principe. Elles sont imputables sur le revenu global dans la mesure où il s'agit :

- de travaux nécessaires du fait de la vétusté de l'immeuble,
- de travaux engagés avant l'arrivée du locataire,
- de travaux prévus expressément dans le contrat de bail.

OPTION POUR LE REEL SIMPLIFIE

Pour plus de simplification dans les déclarations, on recommande aussi que le Loueur en Meublé Professionnel opte pour le régime du réel simplifié. Ce dernier lui permettra de déduire directement de son revenu global les déficits occasionnés dans le cadre de cette activité.

Les loueurs professionnels ont intérêt à choisir le réel simplifié.

AMORTISSEMENT LINEAIRE

L'amortissement doit être calculé sur la durée normale d'utilisation du bien et non sur la durée du bail. Sauf exception, l'amortissement dégressif ne peut être pratiqué. Ce qui signifie que la majorité des Loueurs en Meublé Professionnels amortissent leur bien sur le mode linéaire. En outre, les dispositions de l'article 39 C du Code Général des Impôts précisent que l'amortissement déductible ne peut excéder le montant des loyers diminué des autres charges afférentes au bien loué.

En pratique, cela signifie que l'amortissement ne peut finalement aboutir à créer ou à augmenter l'éventuel déficit de l'activité. Les dotations aux amortissements font l'objet d'une réintégration mais ne sont pas perdues pour autant. Elles seront déduites lorsque l'activité redeviendra bénéficiaire.

REPORT DES DEFICITS

En revanche, si les autres charges n'épongent pas la totalité des loyers perçus, l'amortissement de l'immeuble peut être pris en compte mais uniquement pour ramener le résultat de la location à zéro. L'Administration admet également que la fraction d'amortissement exclue au titre d'un exercice peut être déduite ultérieurement en sus de l'annuité normale ou après la durée normale d'utilisation mais toujours dans le respect de la limitation précisée par l'article 31.

EXONERATION DES PLUS-VALUES

Dans le cadre du Loueur en Meublé Professionnel, l'exonération est acquise dès lors que les recettes brutes locatives n'excèdent pas 152 600 € la dernière année et cela après au minimum cinq années d'exploitation. Selon l'instruction du 11 février 1988 (BODGI 4-F-1-83), il est admis que le délai de cinq ans ne soit pas le délai de détention du bien, mais celui de l'activité de loueur. Il s'ensuit qu'un bien acquis peu avant sa revente peut être exonéré de plus-value dans la mesure où l'activité de loueur a duré pour sa part plus de cinq ans. Cette exonération s'applique également si l'activité de loueur est pratiquée par le biais d'une EURL ou SARL de famille à la condition expresse que la société ait opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes. Elle concerne aussi bien les plus-values réalisées lors de l'exploitation de l'entreprise que celles qui résultent d'une cession ou cessation d'activité.

MODALITE D'IMPOSITION

Dans les autres cas, la plus-value est imposable selon des modalités différentes suivant la date d'acquisition des logements revendus :

- si l'acquisition des biens remonte à moins de deux ans, le gain réalisé constitue une plus-value à court terme taxable à ce titre à l'impôt sur le revenu comme les revenus tirés de la location ;
- si l'acquisition des biens remonte à plus de deux ans, le gain réalisé constitue une plus-value à court terme à hauteur du montant des amortissements déduits des bénéficiaires et, pour le surplus éventuel, une plus-value à long terme taxable à 26% tous prélèvements sociaux inclus (16% + 2% prélèvement social, CSG 7,5%, CRDS 0,5%).

TAXE FONCIERE

Comme tout propriétaire de bien immobilier, les Loueurs en Meublé sont soumis à la taxe foncière.

Toutefois, ils peuvent bénéficier de son exonération pendant deux ans s'ils investissent dans le neuf. Il importe néanmoins de préciser que certaines communes ont la possibilité de supprimer cette exonération pour la part de taxe qui leur revient.

TAXE PROFESSIONNELLE

Par ailleurs, ils sont assujettis à la taxe professionnelle. Il en résulte néanmoins d'un arrêt en Conseil d'Etat du 16 septembre 1998 que l'imposition due est la cotisation minimale.

TAXE D'HABITATION

Les Loueurs en Meublé ne supportent pas la taxe d'habitation si le contrat signé avec le locataire exclut toute possibilité de séjour dans les lieux de la part du propriétaire.

ISF

La Loi de Finances pour 1999, par son article 13, a fortement restreint la possibilité d'exonération. Elle limite désormais l'exonération d'I.S.F. aux Loueurs Professionnels qui remplissent simultanément deux conditions :

- retirer de leur activité de location meublé à la fois plus de 23000€ de recettes annuelles ;
- et plus de 50% de leur revenu professionnel.

Ces deux conditions ont été retranscrites à l'article 885 R du CGI.

MODALITES D'APPLICATION

Les modalités d'appréciation du pourcentage de 50% sont modifiées :

- les revenus à comparer à ceux provenant de la location meublée s'entendent désormais de l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal et non plus des revenus de la seule personne exerçant l'activité de loueur en meublé ;
- les revenus à retenir pour cette comparaison sont uniquement constitués par les revenus professionnels à l'exclusion des revenus fonciers et mobiliers.

Autrement dit, les Loueurs Meublés Professionnels exonérés d'ISF se comptent désormais sur les doigts d'une main !

DROITS DE MUTATION

Conformément aux règles habituelles, la transmission d'entreprise à titre gratuit (donation ou succession) bénéficie d'un régime de faveur. D'autre part, les droits de mutation sont déductibles du revenu généré par l'activité transmise et imputables sur le revenu global lorsque cette activité est exercée à titre individuel ou au travers d'une société non assujettie à l'I.S.F.

SITUATION DES HERITIERS

Selon une réponse ministérielle (Réponse Falco JOAN du 21 mai 1990), l'ensemble de ces avantages est permis aux Loueurs en Meublé. Il importe peu que les héritiers aient ou non eux-mêmes la qualité de Loueurs en Meublé. En revanche, s'ils veulent imputer ces droits de mutations sur leur revenu global, il est impératif qu'ils optent personnellement pour cette qualité.

OBLIGATIONS DECLARATIVES

Il convient de présenter à l'Administration Fiscale toute pièce justifiant le statut de Loueur en Meublé et notamment l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés pour cette activité, ou éventuellement la pièce justifiant le refus d'immatriculation par le greffe du tribunal de commerce.