

Un bon plan pour défiscaliser avec la location meublée : Les statuts LMP et LMNP

Pour optimiser une défiscalisation grâce à la location meublée, rien ne vaut les statuts de Loueur en meublé professionnel (LMP) ou de Loueur en meublé non professionnel (LMNP) : des statuts extrêmement attrayants fiscalement.

Si le loueur en meublé professionnel peut imputer son déficit dû à ses locations sur son revenu global, ce qui est un avantage certain, ce statut de LMP impose toutefois – et ce n'est pas très surprenant – trois contraintes qu'il faut veiller à respecter. De son côté, le loueur en meublé non professionnel peut amortir la totalité du bien ou prétendre à une réduction d'impôt et bénéficier d'une imposition douce sur ses recettes locatives.

Le LMP

Un statut avantageux

Remplir les conditions du LMP ouvre la porte d'un statut très avantageux.

Premier avantage : l'imputation des déficits fiscaux sur le revenu global. Le loueur en meublé professionnel peut imputer les déficits dus à la location sur son revenu global. Bon à savoir : l'amortissement du bien immobilier ne peut pas générer de déficit fiscal ni venir creuser celui-ci. Mais il est reporté sans limitation de durée sur le résultat, une fois celui-ci devenu bénéficiaire.

Deuxième avantage : un régime des plus-values favorable. Elles sont en effet imposées dans le cadre des plus-values professionnelles. Lorsque l'activité est exercée depuis plus de 5 ans, la plus-value est exonérée si les recettes réalisées n'excèdent pas 90.000 € par an. Une exonération partielle s'applique si les recettes n'excèdent pas 126.000 € par an. Cas particuliers : pour les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme, le seuil d'exonération des recettes est de 250.000 euros (au lieu de 90.000). L'exonération est partielle si les recettes sont comprises entre 250.000 et 350.00 euros.

Troisième avantage : Cerise sur le gâteau, les locaux d'habitation loués meublés sont considérés comme des biens professionnels pour l'assiette de l'ISF : ils sont donc entièrement exonérés, car ils sont, en quelque sorte, un outil de travail !

Trois contraintes strictes

Pour cela, il faut remplir 3 conditions :

- **l'inscription au registre du commerce et des sociétés.** Un membre du foyer fiscal doit être inscrit à ce registre en qualité de loueur professionnel.

- **Des recettes annuelles tirées de cette activité excédant 23.000 euros.** Il s'agit des recettes correspondant au total des loyers courus (c'est-à-dire l'ensemble des loyers qui seront dus au cours de l'année) tels qu'ils figurent dans le ou les contrats de bail. Autrement dit, le statut fiscal du loueur en meublé ne dépend pas du paiement des loyers par le locataire. « *Bon à savoir : un ajustement prorata temporis de recettes est prévu en cas de commencement ou de cessation d'activité en cours d'année* », soulignent Maud Velter et Fabrice Petit, auteurs du guide de la « location meublée et saisonnière »*.

- **Des recettes retirées de la location meublée excédant les autres revenus d'activité du foyer fiscal.** Il faut être très attentif et vigilant dans ses calculs. Car les revenus à prendre en compte pour l'appréciation de cette condition sont très larges : cela recouvre les traitements, les salaires, les pensions et rentes viagères, les bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, les bénéfices agricoles, les bénéfices non commerciaux et les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI, précise-t-on chez Lodgis.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

LE LMNP

Un statut accessible à tous

Plus facile d'accès, le statut de loueur en meublé non professionnel offre également des avantages qu'il ne faut pas négliger et est soumis à des conditions moins strictes que le LMP.

Dans le cas de la location meublée non professionnelle, comme de la location professionnelle, les loyers sont imposés selon le régime des bénéficiaires industriels et commerciaux et non dans la catégorie des revenus fonciers. Avec ce régime, non seulement toutes les charges (frais de gestion, dépenses locatives, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc.), sont déductibles pour leur montant réel et justifié, mais la valeur du bien et des meubles est amortissable. Ces charges et amortissements vont s'imputer sur les revenus tirés de la location meublée. En cas de déficit, celui-ci est imputable sur les bénéfices provenant de cette activité et peut jouer sur 10 ans. Ainsi, si, une année, des pertes sont réalisées pour un bien loué en meublé et que celles-ci absorbent les loyers de l'année, ces pertes viendront en diminution des bénéfices réalisés sur une autre location meublée.

A noter : L'acquisition d'un logement neuf dans une résidence avec services par un LMNP lui donne droit à une réduction d'impôt étalée sur 9 ans. Cette réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements, plafonné à 300 000 € par an, mais attention, la possibilité d'amortir l'immeuble disparaît alors, sauf pour la fraction du prix de revient excédant 300 000 €.

La réduction d'impôt fixée aujourd'hui à 18 % du prix de revient pourrait être ramenée à 12 % dès le mois de janvier dans le cadre de la loi de finances pour 2012.

Au final, ces deux statuts offrent des revenus locatifs non fiscalisés sur du long terme, et permettent de constituer un patrimoine immobilier à un coût minime.

* « Location meublée et saisonnière », Guide pratique 2e édition, Maud Velter et Fabrice Petit, Maxima Laurent Du Mesnil Editeur, 213 pages, 19,50 euros.

Lodgis.com en bref

Lodgis.com est un groupe immobilier spécialisé en location meublée qui s'adresse à une clientèle internationale à la recherche d'appartements ou de villas à Paris et à Nice :

- en location courte durée pour une ou plusieurs semaines ;
- en location longue durée pour des séjours de quelques mois ou plus ;
- à l'achat

Lodgis.com est également présent à New York et à Montréal et poursuit sa stratégie de développement à Londres.

Lodgis.com publie ses annonces immobilières en 10 langues. Tous les biens proposés en « prêt à habiter » sont soigneusement sélectionnés et classés selon leur niveau de standing.

Chaque annonce est illustrée de nombreuses photos et accompagnée d'une fiche de renseignements très détaillée : situation géographique, prix de vente ou de location, disponibilités, services proposés, plan du logement, avis des internautes....

Les conseillers de Lodgis.com sont des spécialistes formés aux spécificités juridiques et fiscales du meublé. Ils vivent dans les zones qu'ils commercialisent pour une parfaite connaissance du marché. Tous multilingues, ils répondent aux internautes en 10 langues : français, anglais, allemand, espagnol, italien, portugais, japonais, chinois traditionnel, chinois simplifié et russe.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com