

Diane Patrimoine

Locations meublées professionnelles ou non professionnelles (LMP / LMNP)

La Location Meublée est un outil d'exception destiné à un investisseur soucieux du maintien de ses revenus au moment de la retraite, grâce à l'acquisition d'un patrimoine de bon rapport. Produit destiné à la location ou à la gestion d'une activité spécifique, les revenus provenant de cette location entre dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non des revenus fonciers.

Logements concernés : Chambres ou appartements meublés, ou encore logements de résidences de tourisme n'offrant pas de prestations hôtelières.

Location meublée professionnelle (LMP)

Bénéficiaires du dispositif : La qualité de Loueur Professionnel est reconnue aux personnes qui sont inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés, qui réalisent plus de 23.000€ de recettes annuelles (loyers courus taxes comprises) **et** retirent de l'activité de loueur 50 % au moins de leur revenu.

Location meublée non professionnelle (LMNP)

Bénéficiaires du dispositif : La qualité de Loueur Non Professionnel est reconnue aux personnes non inscrites au registre du commerce et des sociétés et qui réalisent moins de 23.000€ de recettes annuelles (loyers courus taxes comprises) ou retirent de l'activité de loueur moins de 50% de leur revenu.

Comparaison LMP / LMNP

Les LMP et LMNP sont compatibles avec la récupération de la TVA, si et seulement si :

- Le logement est situé dans une résidence avec services ou de tourisme classée
- L'investisseur passe un bail commercial d'au moins 9 ans avec un exploitant offrant les 4 services para-hôtelières suivants :

Accueil et gardiennage, entretien des parties privatives, petits déjeuners, fourniture du linge de maison

Les loyers perçus sont soumis à TVA (5,5%)

La TVA est payée sur les loyers par trimestres civils

La procédure permettant de récupérer la TVA est déclenchée dès que l'investisseur peut justifier avoir perçu 3 mois de loyer

Concernant les LMP...

Les bénéficiaires du dispositif LMP profitent de l'imputation des déficits sur le revenu global. Désormais, même les charges engagées avant le début de la location sont imputables par tiers sur le revenu global des 3 premières années de la location.

Chaque année, l'investisseur déduit de son revenu global le différentiel entre son revenu et :

- les intérêts d'emprunt,
- les charges de propriété et de copropriété,
- les frais d'établissement,
- les dépenses d'entretien et de réparation,
- les charges liées à son statut (cotisations vieillesse et allocations familiales).

Chaque année, en période déficitaire, l'investisseur cumule les amortissements sur :

- les meubles (période de 5 à 7 ans),
- les murs (période de 20 à 30 ans).

En période bénéficiaire, l'investisseur puise dans cette réserve pour effacer ses revenus BIC. Les revenus de son activité LMP sont donc nets d'impôt pendant 10 à 15 ans en général.

Exonération des plus-values :

- Maintien du délai de 5 ans d'activité
- En revanche, modification des seuils d'exonération:
 - - 90 000 € de recettes annuelles pour une exonération totale
 - - 126 000 € de recettes annuelles pour une exonération partielle (auparavant: seuils de 250 000 € et 350 000 €)

Concernant les LMNP...

Les bénéficiaires du dispositif LMNP jouissent d'une constitution de revenus exonérés d'impôt.

Chaque année, l'investisseur déduit de ses revenus locatifs (BIC) :

- les intérêts d'emprunt,
- les charges de propriété et de copropriété,
- les frais d'établissement,
- les dépenses d'entretien et de réparation,
- les amortissements des meubles (période de 5 à 7 ans),
- les amortissements des murs (période de 20 à 30 ans).

Ces déductions vont annuler ses revenus et donc réduire à zéro les impôts à payer sur les loyers perçus.

En période déficitaire, les amortissements ne peuvent être déduits, mais seront imputés sur les revenus locatifs des années bénéficiaires.

Depuis 2009 : réduction d'impôt de 5% du prix de revient des logements (montant maximum de la réduction: 25 000 € par an)

→ Prix de revient maximum: 500 000 €

Engagement de location de 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence débutant le mois suivant la livraison de l'immeuble (ou de l'acquisition si elle est postérieure)

Réduction de la base d'amortissement des immeubles de 15%.

Investissements concernés:

- Logements acquis neufs ou en VEFA, ou achevés depuis plus de 15 ans et ayant fait (ou faisant) l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation.
- Logements faisant partie:
 - D'un établissement d'accueil des personnes âgées les plus fragiles ou d'adultes handicapés
 - D'une résidence avec services pour étudiants
 - D'une résidence de tourisme classée
 - D'un établissement médicalisé pour personnes dépendantes

L'avantage fiscal n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembre.