



INVESTISSEMENTS LMP - LMNP

⊕ Principe et obligations à respecter :

Sont considérés comme locations meublées professionnelles, les locaux meublés qui dégagent des revenus locatifs annuels de plus de 23 000 € et représentent au moins 50 % des revenus professionnels de l'investisseur. Il doit par ailleurs être inscrit au registre du commerce et des sociétés. Dans le cas contraire, l'investisseur est considéré comme loueur en meublé non professionnel. Les deux relèvent des BIC.

⊕ Champs d'application :

La location en meublé peut concerner une chambre, une partie d'une résidence principale, un appartement, une chambre d'hôtes, un logement situé dans une résidence de tourisme etc. Notons qu'il n'est pas nécessaire de louer plusieurs logements pour bénéficier du statut de LMP.

⊕ Nature de l'avantage fiscal de la LMP : (inclus dans le plafonnement annuel des niches fiscales)

IR : Les déficits d'exploitation sont imputables sur le revenu global (recettes – ensemble des charges déductibles liées à l'activité), à condition d'opter pour le régime du réel ou du réel normal (l'option pour le régime micro entreprise interdisant la constatation d'un déficit). L'amortissement des meubles et immeubles ne peut contribuer à générer un déficit. S'il n'est pas imputé lors d'un exercice, il pourra l'être lors des exercices futurs sans limitation dans le temps. Lorsque les charges ne sont plus suffisantes pour générer un déficit, l'investisseur peut imputer l'amortissement afin de réduire son bénéfice imposable.

Impôt de plus-value : Si l'activité de LMP est exercée depuis 5 ans au moins, la plus-value est non imposable à condition que les recettes annuelles de l'activité n'excèdent pas 90 000€. Si tel n'est pas le cas, le régime d'imposition des PV professionnelles est appliqué.

Autres impôts : Paiement de la taxe professionnelle, des droits d'enregistrement et de la taxe foncière, exonération d'ISF sur les biens détenus.

⊕ Nature de l'avantage fiscal de la LMNP : (inclus dans le plafonnement annuel des niches fiscales)

IR : Une réduction d'impôt égale à 5% du prix de revient du bien plafonnée à 25 000€ est accordée à l'investisseur sur un logement neuf, acquis en VEFA ou réhabilité depuis moins de 15 ans. Les éventuels déficits d'exploitation ne sont imputables que sur les revenus de même nature (BIC) et reportables sur l'exercice suivant dans une limite de 5 ans. L'amortissement des meubles et immeubles ne peut contribuer à générer un déficit et est traité comme en LMP (cf. plus haut)

Autres impôts : Paiement de la taxe professionnelle (sauf dans certains cas), des droits d'enregistrement et de la taxe foncière, taxation à l'ISF des biens détenus. Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers s'applique.

⊕ Pour quelle stratégie patrimoniale ? (exemples)

- Utiliser une forte capacité d'épargne afin d'assumer un déficit important les premières années (réduisant l'IR car impacté sur le R global en LMP) et avant de bénéficier de revenus réguliers et faiblement fiscalisés (passage de la « réserve » d'amortissement et de l'amortissement restant (environ sur 70 ans)). Idéal pour des investisseurs ayant des revenus professionnels élevés (et peu de revenus d'autres catégories) et anticipant leur retraite.
- Le statut de LMNP peut par exemple convenir à un investisseur souhaitant diversifier ses revenus et son patrimoine, à moindre coût fiscal, pouvant assumer un déficit de trésorerie mais n'ayant pas nécessairement les moyens financiers ou la situation pour disposer du statut de LMP.