



Extrait du Axeva : la clé de votre patrimoine

<http://www.axeva.fr/fiscalite/lmp-lmnp>

LMP/LMNP

- Fiscalité -

Date de mise en ligne : mercredi 4 septembre 2013

Copyright © Axeva : la clé de votre patrimoine - Tous droits réservés

Location meublée

Elle consiste en la location d'un local d'habitation équipé de meubles, permettant à un locataire de s'y installer et d'y vivre avec tous ses effets personnels.

La location meublée peut concerner la résidence principale du locataire ou des locations saisonnières.

Lorsque celle-ci concerne la résidence principale du locataire, la durée du bail est en principe fixée à 1an.

Régime fiscal général

Les revenus de location meublée rentrent dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Taxation des BIC

- Recettes inférieures à 32.600 Euros (par membre du foyer fiscal ayant cette activité).
C'est le régime du micro BIC qui s'applique.
Dans ce cas, le contribuable est imposé sur le revenu brut, après application d'un abattement forfaitaire de 50%.
- Recettes supérieures à 32.600 Euros. Imposition dans le cadre des BIC classiques.

Ces revenus doivent donc être déclarés avec l'ensemble des revenus, déduction faite des charges relatives à ces biens.

En cas de déficit, ceux-ci ne peuvent en principe s'imputer que sur les revenus de même nature des 10 années suivantes, excepté pour les Loueurs en Meublé Professionnels, qui peuvent imputer le déficit sur le revenu global, pour la part non liée aux amortissements.

Conditions requises pour être considéré comme Loueur en Meublé Professionnel (au regard de l'impôt sur le revenu)

- Inscription au registre du Commerce et des Sociétés
- Recettes annuelles de l'activité supérieures à 23.000 Euros
- Ces recettes représentent au moins 50% des revenus professionnels du foyer fiscal

ISF

Si ces conditions sont remplies, les locaux meublés sont considérés comme l'outil de travail au regard de l'ISF et sociétés.

Les loueurs en Meublé peuvent bénéficier du régime des plus values professionnelles.

Les plus values sont donc exonérées si :

- l'activité est exercée depuis au moins 5 ans
- Si les recettes annuelles sont inférieures à 9.000 Euros HT

Un abattement est prévu si les recettes sont comprises entre 90.000 Euros et 126.000 Euros HT.

.
L'Investissement en Résidences Services

.
Ces résidences fournissent, en plus de la location meublée, des prestations de services adaptées à la population de locataires : Résidences étudiantes, résidences médicalisées, résidences de tourisme classées.

.
Ces résidences offrent aux investisseurs, jusqu'au 31/12/2016, d'une réduction d'impôt.

Celle-ci est de 11% du prix d'acquisition majoré des frais (dans la limite de 300.000 Euros/an).

Elle est répartie sur 9 ans à compter de l'année d'achèvement.

.
Conditions

.
Un engagement de location d'au moins 9 ans à l'exploitant de la résidence.

.
Les résidences de tourisme classées sont assujetties à la TVA.
Ceci permet à l'investisseur de récupérer la TA payée à l'acquisition.