



L'essentiel du nouveau statut LMNP

La LDF 2009 crée une nouvelle réduction d'impôt LMNP

Impôt-Service | AGORA Finance | www.agorafinance.fr | Mis en ligne le 12/01/2009

Une réduction d'impôt est instituée au titre de certains investissements immobiliers réalisés, à compter du 1er janvier 2009, dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

La LDF 2009 met en place une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables qui réalisent des investissements immobiliers dans le secteur de la location meublée non professionnelle. En contrepartie de cette nouvelle réduction d'impôt codifiée à l'article 199 septuiesimes du CGI, **la base d'amortissement des immeubles est toutefois réduite de 15 %.**

Seules les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI peuvent bénéficier de la réduction d'impôt. L'investissement doit être acquis directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société.

> Investissements concernés

La réduction d'impôt est accordée en cas d'acquisition de biens neufs, de VEFA, d'acquisition de logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation.

> Engagement de location

Les contribuables doivent s'engager à donner le logement en location meublée, pendant au moins neuf ans, à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel le logement qui ouvre droit à la réduction d'impôt est situé.

En cas de rupture de l'engagement de location ou de la cession du logement ayant ouvert droit à l'avantage fiscal, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. L'activité de location meublée doit être exercée à titre non professionnel.

> Réduction d'impôt de 5%

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements. Celui-ci s'entend, en principe, du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition tels que les honoraires de notaire, droits de timbre, taxe de publicité foncière.

Pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, elle est calculée sur le prix de revient des logements majoré des travaux de réhabilitation ou de rénovation.

Le montant annuel de la réduction d'impôt ne peut excéder 25 000 €.



Réponses aux questions

> LMNP: quels sont les contribuables concernés ?

Ce sont les personnes qui donnent en location meublée :

- soit des locaux spécialement destinés à la location ;
- soit une ou plusieurs pièces de leur habitation personnelle ;

Entrent notamment dans cette catégorie les loueurs de chambres d'hôtes, de meublés de tourisme ou de gîtes ruraux (collectivités locales et agriculteurs).

Dans la majorité des cas, les locations en meublé saisonnières sont considérées comme des locations non professionnelles parce qu'elles concernent :

- des loueurs qui ne sont pas inscrits au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueurs en meublé ;
- des loueurs qui, bien qu'inscrits au registre du commerce, retirent de cette activité à la fois un montant de recettes inférieur ou égal à 23 000 € TTC et moins de 50% de leur revenu global.

> LMNP: quels sont les impôts à acquitter ?

La location en meublé constitue une activité commerciale. Les profits qui en résultent sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) d'après l'un ou l'autre des régimes d'imposition prévu par la loi (micro-entreprises, réel simplifié, et réel normal) en fonction du chiffre d'affaires réalisé.

Le loueur en meublé est également soumis aux impôts locaux :

- taxe professionnelle dès lors que la location même saisonnière présente un caractère habituel ;
- taxe d'habitation si le propriétaire dispose personnellement du local loué en dehors de la période de location ;
- taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le loueur en meublé est aussi redevable de la contribution annuelle sur les recettes nettes perçues de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au 1er janvier de l'année d'imposition.

> LMNP: quel est le sort des déficits ?

Les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels ne sont pas déductibles du revenu net global du foyer fiscal. Par contre ils peuvent être imputés sur des BIC non professionnels.

Les déficits d'une année ainsi que les déficits restant à reporter se déduisent de l'ensemble des bénéfices provenant d'activités industrielles ou commerciales exercées à titre non professionnel par l'un des membres du foyer fiscal, durant la même année et les six années suivantes.

Attention - Le régime de la micro-entreprise exclut la possibilité de constater un déficit.

> LMNP: où déposer les déclarations ?

La déclaration 2042 doit être déposée au centre des impôts dont vous dépendez. Pour les déclarations professionnelles, le dépôt des déclarations s'effectue à l'adresse du service des impôts des entreprises (SIE) du lieu du meublé. S'il y a plusieurs meublés, le service compétent est :

- soit celui du lieu de résidence du redevable ;
- soit celui de situation d'un des meublés, en principe le plus important.

Les loueurs en meublé qui exercent une autre activité imposable déposent leurs déclarations auprès du service compétent pour cette autre activité.

> LMNP: quels sont les régimes d'imposition ?

Il existe trois régimes obéissant à des règles différentes de détermination du bénéfice imposable en ce qui concerne les locations en meublé saisonnières : micro-entreprises, réel simplifié ou réel normal.



Il est possible d'opter, avant le 1er février de l'année d'imposition pour un régime différent de celui dont le loueur relève normalement (exemple : si vous relevez de plein droit du régime micro-entreprises, vous pouvez opter pour le réel simplifié).

Le régime des micro-entreprises

Vous relevez du régime des micro-entreprises à la double condition que vos recettes n'excèdent pas le plafond micro BIC (76 300 € depuis 2005) et que vous bénéficiez d'une exonération de TVA ou de la franchise en base TVA qui dispense de la déclaration et du paiement de la taxe.

Dans cette situation vous n'avez pas à remplir de déclaration spéciale, vous portez les recettes sur votre déclaration des revenus n°2042 C.

