

7 - Points de vigilance

- Les amortissements : Art. 39-C du CGI

Le montant déductible de l'amortissement ne peut excéder la différence entre le montant du loyer acquis et celui des charges afférentes au bien loué.

Les charges purement liées à l'activité de location mais non au bien loué lui-même (ex : honoraires comptables) ne viennent pas en minoration du loyer pour déterminer la quote-part d'amortissement déductible.

→ *Un outil de calcul de l'amortissement déductible est disponible sur simple demande auprès d'ARCOLIB.*

À noter que si le bien a bénéficié du dispositif « CENSI BOUVARD » (**Art. 199 sexvicies du CGI à l'Art. 199 sepvicies**), **ouvert au LMNP uniquement**, l'amortissement du bien est déductible pour la fraction supérieure à 300 000 €. Pour la partie inférieure à 300 000 €, les amortissements sont comptabilisés mais non déductibles (et donc non reportables et non imputables). De même, le mobilier ne bénéficiant pas de la réduction d'impôt du dispositif, celui-ci est amorti et entre dans le dispositif de l'**article 39-C**. → **BOI-IR-RICI-220**

La déduction des amortissements entraînant le plus souvent un déficit, un mécanisme de report, sans limitation dans le temps, existe conformément aux dispositions de l'Art. 39 C du CGI. Un tableau de suivi des amortissements dont la déduction est différée doit être joint à la déclaration de résultats selon le **BOI-BIC-AMT-20-40-10-40**.



La part de la valeur du bien immobilier liée au terrain n'ouvre pas droit aux amortissements et est donc à déterminer avec prudence afin d'éviter une remise en cause par l'Administration Fiscale.

- Déficits : BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 350 s.

En **LMP**, ils sont imputables sur le revenu global du foyer fiscal sans limitation de montant. Cependant, les déficits provenant d'activités non professionnelles, donc en **LMNP**, ne sont déductibles ni d'un bénéfice professionnel, ni du revenu global. **Mais ils peuvent seulement être imputés sur des bénéfices tirés d'activités semblables ou sur des revenus de même nature réalisés au cours de la même année ou des 10 années suivantes (1° ter du I de l'Art. 156 du CGI)** de façon globale (réunion de toutes les activités non professionnelles exercées par les membres du foyer fiscal).

- Régime des + Values : BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 270 et s.

En **LMP**, le régime des plus-values professionnelles s'applique et les plus-values peuvent bénéficier de dispositifs d'exonération (**Art.151 septies et septies B du CGI**) si les conditions sont respectées.

Pour la **LMNP**, c'est le régime des +V des particuliers qui s'applique. L'exonération d'impôt sur le revenu (IR) sur la sortie du bien est totale au bout de 22 ans, mais également au niveau des prélèvements sociaux au bout de 30 ans.

- **Cotisations Sociales : 3 régimes**
 - Régime Général de la Sécurité Sociale
 - Micro-entreprise
 - Travailleur indépendant

Sont obligatoirement affiliés à l'URSSAF (ou CCIT si réalisation de prestations para-hôtelières) :

*Les **LMP**

*Les **LMNP** qui réalisent des locations de courte durée (saisonniers, touristique...) et ayant plus de 23 000 € de recettes, sauf si la gestion a été confiée à un professionnel de l'immobilier bénéficiaire d'un mandat de gestion (**Réponse Ministérielle PELLOIS- AN n°3619 -10/07/2018**)

*Les locations de chambre d'hôtes dépassant 13% du PASS 2023 (5 719 €)

L'ACRE est possible la 1^{ère} année pour les loueurs relevant de la micro-entreprise, et ceux relevant des travailleurs indépendants. Puis, ce sont les taux de cotisations, de chacun des 2 régimes, qui prennent la relève.

Concernant les loueurs sous le Régime Général de la SS, un abattement de 60% (ou 87% pour les meublés classés de tourisme de courte durée) est appliqué avant calcul des cotisations (attention, la base est différente la 1^{ère} année).

A noter qu'en l'absence de cotisations sociales, les revenus imposables sont soumis aux prélèvements sociaux (17,2%).

Pour plus d'informations : urssaf.fr

- Charges mixtes

Les charges afférentes à la période d'usage du bien à titre privé doivent faire l'objet de réintégrations (extournes en comptabilité). À défaut, il convient de justifier de la non-jouissance du bien sur toute l'année quand celui-ci n'est loué que sur certains mois.

- Contribution Économique Territoriale (CET) = CFE + CVAE

Exonération la 1^{ère} année, et les autres années si CA < 5 000 €. Sous conditions, exonération possible aussi pour la location d'une partie de la résidence principale. Cotisation sur la Valeur Ajoutée (CVAE) due si CA > 500 000 €, **mais progressivement supprimée entre 2023 et 2024.**

- Taxe d'habitation et taxe foncière

Si le bien est soumis à CFE, il y a normalement exonération de taxe d'habitation en application de l'**Art. 1407 II du CGI** pour ce bien, tant que celui-ci ne fait pas partie de l'habitation personnelle du propriétaire. La taxe foncière est, quant à elle, due par le propriétaire.

LOUEUR EN MEUBLÉ

Professionnel (LMP)
Non Professionnel (LMNP)

FICHE PRATIQUE

Édition Janvier 2023



Pour se constituer un
patrimoine immobilier



ARCOLIB

ORGANISME DE GESTION AGRÉÉ AU SERVICE
DES AGRICULTEURS, ARTISANS, COMMERÇANTS
ET PROFESSIONS LIBÉRALES
www.arcolib.fr

☎ 02 23 300 600

✉ contact@arcolib.fr

🌐 www.arcolib.fr

Du lundi au vendredi de 8h à 18h

8 place du Colombier BP 40415
35004 RENNES Cedex

1 rue Anita Conti
56000 VANNES

15 avenue Trudaine
75009 PARIS

1 - Contexte Fiscal

SOUS-LOCATION

Locaux équipés : revenus taxés en BIC NON professionnel
Locaux nus : revenus taxés en BNC NON professionnel

LOCATION

Locaux nus : imposition en Revenus Fonciers
Locaux équipés ou meublés : revenus de location taxés en BIC professionnel ou NON professionnel

2 - LMP ou LMNP ?

La location meublée est une **ACTIVITÉ COMMERCIALE** relevant de l'Impôt sur le Revenu (IR) dans la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) Art. 35 du CGI**.

La qualité de **loueur PROFESSIONNEL (LMP)** est reconnue au contribuable réunissant les 2 conditions cumulatives suivantes (**Art. 155-IV du CGI**) :

- Les recettes annuelles de l'activité de loueur du foyer fiscal excèdent 23 000 €,
- Et les recettes de l'activité de loueur sont supérieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'IR.

Sera donc considéré comme **loueur NON PROFESSIONNEL (LMNP)**, le contribuable ne respectant pas l'une de ces 2 conditions.

À noter qu'en cas de changement de qualité (professionnel/non professionnel), il n'y a pas à déclarer de cessation d'activité.

3 - Déclaration de l'activité (immatriculation)

Souscription d'une déclaration d'activité directement en ligne sur formalites.entreprises.gouv.fr qui est le guichet unique des formalités des entreprises,

Remplissage d'un formulaire P0i (CERFA n°11921*05)

Si exploitation en indivision : Formulaire FCM (CERFA n°11924*01) pour attribution d'un numéro de SIRET et choix du régime d'imposition des résultats (Micro-BIC, réel simplifié ou réel normal) et de la TVA

En cas de PACS : exploitation possible à titre individuel pour l'un des partenaires si convention d'administration établie au préalable entre les 2 partenaires

Si ajout d'un nouveau bien : P2-P4i (CERFA n°11996*03) ou P2-CMB si indivision (CERFA n°11678*05)

Une fois l'activité enregistrée : réception du memento fiscal (avis INSEE, SIRET, références fiscales ...

La Référence d'Obligation Fiscale (ROF) permet de télétransmettre la liasse fiscale au Service des impôts du lieu du bien.

Pour toutes les locations meublées (**LMP & LMNP**), la liste des meubles obligatoires est fixée par le **Décret n°2015-981 du 31/07/2015**, dans le cadre de la Loi ALLUR :

- *Literie comprenant couette et couverture,*
- *Dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres à coucher,*
- *Plaques de cuisson,*
- *Four ou Four à micro-ondes,*
- *Réfrigérateur et congélateur (sauf si le réfrigérateur est doté d'un compartiment d'une température inférieure ou égale à - 6°C),*
- *Vaisselle nécessaire à la prise des repas,*
- *Ustensiles de cuisine,*
- *Tables et sièges,*
- *Étagères de rangement,*
- *Luminaires,*
- *Matériel d'entretien ménager adapté au logement.*

→ **En cas de non respect de ces obligations : reclassement possible en Revenus Fonciers en tant que locations non équipées (moins avantageux).**

4 - Régime d'imposition

Location Meublée	DROIT COMMUN	
	Seuil des prestations de services (PS)	Fournitures de logement suivantes : chambres d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes ruraux classés en meublé de tourisme... Seuil des ventes de marchandises (VTE)
Micro-BIC <i>(NON possible en cas de location d'un bien en indivision)</i>	Recettes N-1 ou N-2 inférieures à 77 700 €	Recettes N-1 ou N-2 inférieures à 188 700 €
Régime Réel Simplifié	Recettes N-1 ou N-2 entre 77 700 € et 254 000 €	Recettes N-1 ou N-2 entre 188 700 € et 840 000 €
Régime Réel Normal	Recettes N-1 ou N-2 supérieures à 254 000 €	Recettes N-1 ou N-2 supérieures à 840 000 €

Dans le cadre du régime Micro-BIC, les abattements forfaitaires pour charges sont respectivement de 50 % (PS) et 71 % (VTE).

5 – ARCOLIB pour votre sécurité fiscale

ARCOLIB : cotisation 2023 = 180 € TTC (50,00 € TTC si 1ère année d'activité et 30,00 € TTC si micro-BIC).

Cette cotisation est déductible du bénéfice professionnel (sauf micro-BIC car comprise dans l'abattement forfaitaire pour charges de 50% (PS) ou 71% (VTE).

Si vos recettes sont inférieures à 77 700 €, ou à 188 700 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés, et que vous déclarez SUR OPTION selon un régime réel d'imposition, **les frais d'ARCOLIB et de votre expert-comptable peuvent venir en réduction d'impôt pour 2 tiers de leurs montants, limitée à 915 € par an → Adhésion à réaliser dans les 5 mois du début d'activité, ou dans les 5 mois suivant la clôture de l'exercice en cas d'activité déjà existante.**

(Les formes sociétaires n'ont pas le droit à la réduction d'impôt pour frais d'adhésion à un OGA et de tenue de la comptabilité puisqu'ils sont de plein droit soumis à un régime réel).

Pour les LMP, ARCOLIB réalise un **Examen de Conformité Fiscale (ECF) pour limiter le risque de contrôle fiscal**, en lien avec votre expert-comptable le cas échéant.

Plus d'infos sur www.fisca-pass.fr 

6 - La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

En principe, la location meublée est une **ACTIVITÉ EXONÉRÉE DE TVA (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20)**.

Pependant, l'**art. 261 D-4° du CGI** prévoit une option possible pour les locations où sont offertes, en complément de l'hébergement, au moins 3 des 4 prestations suivantes :

- *L'accueil de la clientèle,*
- *Le petit déjeuner,*
- *Le nettoyage régulier des locaux,*
- *La fourniture de linge.*

→ **À justifier en cas de contrôle de l'Administration.**

Le taux intermédiaire de 10 % est applicable aux prestations relatives à la fourniture de logement (sauf parking : 20 %)

Toutefois, la fourniture de logement dans les maisons de retraite, les établissements accueillant des personnes handicapées, les logements-foyers et les EHPAD **bénéficient du taux réduit de 5,50 %**. **BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10**

Taux particulier dans les DOM...