

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 gratuitement sur notre site internet www.arcolib.fr.*

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 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 du **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^{er} ter du I de l'Art. du CGI) de façon globale (réunion de toutes les activités non professionnelles exercées par les membres du foyer fiscal).

- Régime des plus-values : BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 270 s.

En **LMP**, le régime des plus-values professionnelles s'applique et les dispositifs d'exonération (**Art.151 septies et septies B du CGI**) peuvent être appliqués.

Pour la **LMNP**, c'est le régime des plus-values 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

Sont concernés par le régime de droit commun, les LMP qui cotisent au Régime général de la Sécurité Sociale des Indépendants (SSI). Le PASS 2021 est de 41 136 €.



Art. 18 de la LFSS 2017 : Les **LMNP** effectuant des locations de courte durée générant plus de 23 000 € de loyers, entraînent l'affiliation du contribuable à moins qu'ils n'aient confié la gestion de leur bien à un professionnel de l'immobilier bénéficiaire d'un mandat de gestion (**réponse ministérielle PELLOIS- AN n°3619 - 10/07/2018**)

Maladie 1 : de 0 à 3,16% jusqu'à 40% du PASS, 3,16% à 6,35% pour 40% à 110 % du PASS, 6,35% pour 110% à 5 PASS, et 6,50% pour la part du revenu excédant 5 PASS

Maladie 2 (Indemnités journalières) : 0,85% jusqu'à 5 PASS

Retraite de base : 17,75% jusqu'à 1 PASS et 0,60% au-delà

Retraite Complémentaire : 7% dans la limite du plafond spécifique de 37 960 €

Invalidité-Décès : 1,3% dans la limite de 1 PASS

Allocations Familiales : 0% jusqu'à 110% du PASS, de 0 à 3,10% pour 110% à 140% du PASS, et 3,10% pour la part du revenu supérieur à 140% du PASS

CSG-CRDS : 9,70%

Contribution à la Formation Professionnelle : 0,25% du PASS

Pour plus d'informations : www.secu-independants.fr

Une option est ouverte pour le régime général de la sécurité sociale en cas de recettes inférieurs aux seuils de la micro-entreprise pour les locations de courte durée (www.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)

La location de locaux meublés constitue par nature une activité professionnelle imposable à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) avec une exonération si le Chiffre d'affaires est inférieur à 5 000 €. Par contre, la Cotisation sur la Valeur Ajoutée (CVAE) est due si les recettes excèdent 500 000 €.

LOUEUR EN MEUBLÉ

Professionnel (LMP)

Non Professionnel (LMNP)

FICHE PRATIQUE

Édition Mai 2021



☎ 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

« Le Cardo » 4 rue du Wattman
44700 ORVAULT (NANTES)

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 : revenus de location taxés en BIC professionnel (LMP) ou NON professionnel (LMNP)

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 suivantes :

* Les recettes annuelles de l'activité de loueur du foyer fiscal excèdent 23 000 €,

* Les recettes de l'activité de loueur sont supérieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'IR.

Art. 155 - IV du CGI, et décision n°2017- 689 (QPC) publiée au JO le 9 Février 2018 supprimant la 3ème condition relative à l'inscription obligatoire au RCS en tant que professionnel

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

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

3 - Déclaration de l'activité (immatriculation)

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

pour attribution d'un numéro de SIRET et choix du régime d'imposition (Micro-BIC, réel simplifié ou réel normal)

*Si exploitation en indivision :
Formulaire FCMB (CERFA n°11924*01)*

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

LMP

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

LMNP

Greffe du Tribunal de Commerce

Du lieu dont dépend le bien mis en location...

Si pluralité de locations meublées : lieu de l'activité principale ou du logement qui génère le plus de recettes

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'occlusion 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	Fournitures de logement suivantes : hôtel, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes ruraux classés en meublé de tourisme...
	<i>Seuil des prestations de services (PS)</i>	<i>Seuil des ventes de marchandises (VTE)</i>
Micro-BIC <i>(NON possible en cas de location d'un bien en indivision)</i>	Recettes* N-1 ou N-2 inférieures à 72 600 €	Recettes* N-1 ou N-2 inférieures à 176 200 €
Régime Réel Simplifié	Recettes* N-1 ou N-2 entre 72 600 € et 247 000 €	Recettes* N-1 ou N-2 entre 176 200 € et 818 000 €
Régime Réel Normal	Recettes* N-1 ou N-2 supérieures à 247 000 €	Recettes* N-1 ou N-2 supérieures à 818 000 €

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

5 - L'Organisme Agréé

En cas de déclaration n° 2031 (de plein droit ou sur option), l'Impôt sur le Revenu sera calculé sur le montant de votre Bénéfice majoré de 20 % (en 2020), 15% (en 2021) et 10% (en 2022) SAUF si vous adhérez à **ARCOLIB**, vous permettant alors de ne pas subir cette majoration.

→ 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.

ARCOLIB : cotisation 2021 = 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).



Si vos recettes sont inférieures à 72 600 € (PS) ou 176 200 € (VTE) 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 2/3 de leurs montants (max 915 € par an) (donc sauf indivision).

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).**

Cependant, 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