

Les fiches thématiques

Immobilier d'Investissement

Le statut LMNP

Loueur en Meublé non Professionnel
Régime Bouvard



Location meublée d'un logement neuf ou ancien à une personne physique ou morale.

Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC non professionnels (l'intégralité des charges d'exploitation est alors déductibles des loyers).



Déficits

Les éventuels déficits du loueur en meublé non professionnel suivent le régime des BIC non professionnels, ils ne sont pas imputables sur le revenu global mais reportables (au maximum sur dix ans) sur les revenus de même nature.

Les frais d'acquisition peuvent être intégrés au coût de revient des immobilisations et amortis sur la durée normale d'utilisation.

Amortissements

Les biens mobiliers et immobiliers du loueur en meublé non professionnel font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans :

Le mobilier est amorti de façon linéaire sur une durée comprise entre cinq et dix ans

Soit par exemple une annuité de 110 € pour un montant de 770 € de mobilier amorti sur 7 ans.

- Les biens immobiliers sont amortis linéairement pour leur valeur hors terrain (non amortissable), sur une durée comprise entre 20 et 40 ans.

Soit par exemple une annuité de 2 166 € pour un montant de 65 000 € d'immobilier amorti sur 30 ans.

Ces amortissements ne sont comptabilisés fiscalement en charge que si le résultat d'exploitation est positif et à hauteur de celui-ci, ils ne peuvent donc contribuer à créer ou augmenter un déficit. Ces amortissements réintégrés sont alors reportables sans aucune limitation de durée et vont être utilisés dès que des résultats apparaîtront permettant de les neutraliser fiscalement.

 **Exemple 1**

Résultat d'exploitation :	- 3 000
Amortissements comptables Mobilier	110
Immobilier	2 166

Le résultat d'exploitation étant déficitaire, les amortissements ne sont pas imputables, ils sont donc fiscalement réintégrés.

Résultat fiscal du loueur	- 3 000
---------------------------	---------

 **Exemple 2**

Résultat d'exploitation :	1 560
Amortissements comptables Mobilier	110
Immobilier	2 166
Amortissements imputables	1 560

Le solde d'amortissement soit 716 € est fiscalement réintégré

Résultat fiscal du loueur	0
---------------------------	---

Ce principe de différé d'amortissement va permettre au loueur d'échapper à quasiment toute fiscalité sur ses revenus de la location pendant la durée de son prêt. Au remboursement de celui-ci il pourra alors récupérer ses amortissements différés pour neutraliser fiscalement ses recettes locatives.

Avantages : l'adhésion au Centre de Gestion Agréés CGA permet également une réduction d'impôt égale aux dépenses engagées pour la tenue de la comptabilité et pour l'adhésion au centre dans la limite de 915 €

Plus-values

Les plus-values réalisées par les loueurs en meublé non professionnels relèvent des plus-values des particuliers et sont soumises à l'impôt sur le revenu. La plus-value brute est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix de l'acquisition de l'immeuble :

L'abattement de 10% par année de détention est appliqué au delà de la cinquième année.

L'abattement fixe de 1 000 € est ensuite appliqué sur la plus value brute.

Revente

Le statut de loueur en meublé s'appliquant indifféremment sur des biens neufs ou anciens, ceux-ci sont susceptibles à tout moment d'être revendu à un nouveau propriétaire qui pourra à nouveau les ré-amortir et bénéficier des avantages du statut.

TVA

Pour les logements loués par bail commercial à un exploitant d'une Résidence de Tourisme Classée ou d'une résidence para hôtelière répondant aux conditions d'assujettissement des loyers à la TVA définies par l'article 261-D-4, l'application de la TVA à 5.5 % sur les loyers

permet au propriétaire de récupérer l'intégralité de la TVA ayant frappé son acquisition (mobilier, immobilier, frais d'acquisition..).

Réduction d'impôt sur le revenu (régime Bouvard)

Une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18 % du prix de revient du bien (prix + frais) est accordée pour une acquisition en 2011 et 2012 si ce dernier remplit les conditions suivantes :

- Bien neuf ou acquis en VEFA ou achevé depuis plus de 15 ans
- Acquis en direct (sans société)
- Faisant partie d'un établissement d'accueil de personnes âgées dépendantes ou d'adultes handicapés, d'une résidence étudiante, ou encore d'une résidence de tourisme classée.

La réduction d'impôt est étalée sur 9 ans à compter de l'année d'achèvement du bien. Le prix de revient du bien pour cette réduction d'impôt est plafonné à 300 000 €.

En contrepartie de cette réduction, la base amortissable est réduite du prix de revient du bien plafonné à 300 000 € et ce de manière définitive.

(Exemples : un bien de 250 000 € ne sera pas amorti ; un bien de 400 000 € ne sera amorti que pour 100 000 € de base)

Plafonnement global :

La réduction d'IR obtenue rentre dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales codifié à l'article 200-0. A du CGI.

Pour mémoire, le plafonnement est égal à 18 000 € plus 6% du revenu imposable au barème progressif du foyer fiscal.



La cohérence économique :

Le loyer versé par l'exploitant en pourcentage du prix de vente doit satisfaire à une logique économique pour être garanti dans le temps. Être vigilant aux loyers anormalement élevés en taux et en montant par logement (souvent dû à des prix de vente très élevés) car le risque économique de voir le gestionnaire en incapacité de l'assumer est alors réel.

Les conditions du bail commercial :

Veiller à la répartition des charges entre le propriétaire et le gestionnaire dans le bail commercial. Conserver pour le propriétaire une proportion importante des charges aura un impact sur la rentabilité réelle de l'opération.