



## LMNP

### ( Location meublée non professionnelle)

La location meublée est une activité réputée commerciale par nature, selon la loi. En conséquence, les bénéfices tirés de la location de locaux meublés sont imposés dans **la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

#### **La qualité de loueur en meublé non professionnel**

Il faut tout d'abord répondre à la qualification de location meublée. Aux termes de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi Alur, il s'agit de louer un logement suffisamment équipé pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante .

Le loueur en meublé non professionnel est reconnu comme tel :

- s'il n'est pas inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel;
- ou si les recettes retirées de la location en meublé par l'ensemble du foyer fiscal sont inférieures à 23 000€ par an;
- ou si les recettes retirées de la location en meublé sont inférieures aux autres revenus du foyer fiscal (autres BIC, bénéfices agricoles, BNC, traitements et salaires).

Toutefois, certains cas les location en meublé non professionnel sont exonérées d'imposition:

- la location en meublé d'une ou plusieurs pièces de son habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire meublé sa résidence principale et que le loyer de location soit raisonnable ;
- les chambres d'hôtes, c'est-à-dire la location d'une ou plusieurs pièces de son habitation principale sans que le locataire y élise domicile, si le revenu de ces locations n'excède pas 82 800€ par an.(en 2017)

## Le régime d'imposition LMNP

Deux régimes d'imposition sont possibles pour les revenus tirés d'une LMNP : le micro-BIC et le régime réel.

### *1. le régime micro-BIC*

Le micro BIC s'applique automatiquement lorsque les revenus annuels de la location LMNP sont **inférieurs à 33 100€.( en 2017)**

Pour bénéficier du micro-BIC, il suffit d'inscrire le montant des recettes perçues dans l'année (loyers + charges) dans la rubrique Bénéfices industriels et commerciaux, sur la déclaration de revenus (imprimé n°2042 C).

Pour calculer le revenu net imposable, on applique aux recettes un abattement forfaitaire de 50%.

Aucune charge n'est déductible. Si les charges déductibles dépassent le montant de l'abattement forfaitaire (travaux importants, intérêts d'emprunt), le contribuable a intérêt à choisir **l'imposition au réel**.

Pour choisir le régime d'imposition réel, il faut le faire avant **le 1er février de l'année** concernée, et **l'option choisie dure deux ans** et est reconduite ensuite tacitement. Pour en changer, il faut le faire avant le 1er février de la 3e année.

### *2. Imposition au réel*

Au-delà de 33 100€ de recettes, il est obligatoire de déclarer ses revenus LMNP au réel. Ceci implique de **tenir une comptabilité et de remplir la déclaration fiscale n°2033**.

Il est alors possible de déduire de la somme des loyers et charges perçus dans l'année pour la LMNP:

les frais de notaire,

les intérêts d'emprunt,

l'amortissement de l'achat du bien,

l'amortissement des travaux d'amélioration et du mobilier,

les petits travaux et réparations,

la taxe foncière,

la taxe d'habitation (qui est payée par le loueur si la location en meublée n'est pas le logement permanent du locataire),

les assurances.

Une fois ces sommes déduites, on obtient le résultat, soit positif (bénéfice) soit négatif (déficit) :

s'il y a bénéfice, il est ajouté aux autres revenus imposables pour être imposé;  
s'il y a déficit, il est reportable sur les bénéfices ultérieurs pendant 9 ans. En revanche, **le déficit n'est pas imputable au revenu global de l'année**: il doit rester affecté à l'activité LMNP.

### **Impôts LMNP: les autres impositions**

En cas de revente du bien LMNP, l'éventuelle plus-value est soumise au régime des **plus-values immobilières privées** :

la plus-value bénéficie d'un abattement de :

<b>Durée de détention</b>	<b>Taux d'abattement par année pour l'impôt</b>	<b>Taux d'abattement par année pour les prélèvements sociaux</b>
Entre 6 et 21 ans	6 %	1,65 %
22e année	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22e année	Exonération	9 %
Plus de 30 ans		Exonération

TAXATION : 19 % de taxe sur les plus-values immobilières + 15,5 % de prélèvements sociaux = 34,50 % ;

Les biens LMNP entrent dans l'**assiette de l'ISF** (impôt de solidarité sur la fortune).