

Synthèse du Statut de Loueur Meublé Professionnel

LMP



A l'attention de Monsieur SECUYAN

LMNP IMMOBILIER

Frédéric PIERRET

Mobile : 06 88 39 41 25
Fax : 04 26 07 86 10
Email : lmnp.immo@gmail.com

Site internet : lmnp-immobilier.com

Loueur en Meublé Professionnel (L.M.P.)

Les conditions du statut de Loueur Meublé Professionnel?

A compter du 01 janvier 2009, pour acquérir le statut de Professionnel, votre activité de Loueur en meublé doit :

- Etre inscrite auprès du registre du commerce et des sociétés en tant que Loueur en Meublé Professionnel (LMP)
- Générer un loyer annuel supérieur à 23 000 € TTC,
- Représenter votre principale source de revenus d'activité (les recettes devant représenter au moins 50 % des revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu y compris ceux de la location meublée)

Les avantages complémentaires associés à ce statut



Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC, l'intégralité des charges d'exploitation est alors déductible des loyers.

Economiser des impôts :

Les éventuels déficits du loueur en meublé professionnel sont imputables à son revenu global permettant une économie d'impôt.

A noter : les frais d'acquisition générant la quasi-totalité des déficits (honoraires, droits d'enregistrements et de timbres, frais de montage, commissions...) suivent le régime comptable des frais d'acquisition des immobilisations. Ils peuvent être au choix imputés totalement la première année ou amortis sur la durée d'amortissement des immeubles.

Défiscaliser ses loyers :

Les biens mobiliers et immobiliers du loueur 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.
- les biens immobiliers sont amortis selon leur valeur hors terrain (non amortissable), sur des durées comprises entre 12 et 55 ans en fonction des composants de l'immeuble.

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. Les amortissements alors différés le sont sans aucune limitation de durée et vont être utilisés dès que des résultats apparaîtront permettant de les neutraliser fiscalement.

Exonération totale des plus-values :

En cas de revente de ses biens, le loueur en meuble professionnel est exonéré de toute taxation sur les plus-values si il exerce cette activité depuis plus de cinq ans et génère moins de 90 000 € de recettes.

Transmettre sans effort :

En cas de donation ou de succession à titre gratuit, le loueur en meublé professionnel pourra bénéficier de l'ensemble des mesures destinées à favoriser la transmission des petites entreprises.

Abattement à hauteur de 75 % sur la valeur des biens ou des titres de la société transmis par décès à trois conditions :

En cas de société :

- Le loueur doit avoir en cours au moment du décès un engagement de conservation des titres d'au minimum deux ans.
- L'ensemble des héritiers doivent s'engager à conserver les titres pendant au moins six ans.
- L'un des héritiers ou légataires doit exercer son activité principale dans la société.

En cas d'entreprise individuelle :

- Aucune durée de détention requise en cas de création.
- L'ensemble des héritiers doivent s'engager à conserver les biens hérités pendant au moins six ans.
- L'un des héritiers ou légataires doit poursuivre pendant cinq ans l'exploitation de l'entreprise.

Différé et étalement du paiement des droits de succession ou de donation :

Cumulable avec l'abattement éventuel de 75 %, cette mesure permet :

- un différé du premier paiement des droits de cinq ans.
- un étalement du paiement des droits sur les dix années suivantes par semestre.

Echapper à l'ISF :

Les biens du loueur en meublé professionnel peuvent être exonérés d'ISF si les revenus générés par le loueur sont supérieurs aux revenus professionnels de son foyer fiscal (et si les conditions de recettes supérieures à 23 000 € et d'inscription au RCS sont par ailleurs satisfaites).