LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Gestion Privée: un service sur-mesure

- Une offre de services destinée à la **clientèle patrimoniale**
- **Deux domaines d'intervention** :
  - allocations d'actifs et
  - montages juridiques et fiscaux (SARL de Famille, art 150-0 B ter…)
- Centre de ses intérêts économiques en **France**
- Un service à **forte valeur-ajoutée et personnalisé** pour chaque client.
- Générateur de **revenus complémentaires** par un service différenciant.

SOLUTIONS PATRIMONIALES D'INVESTISSEMENT

LMNP IMMOBILIER

Les non-résidents et la LM

Détermination de la résidence fiscale

Critères alternatifs (Article 4 B du CGI)

- Foyer en France et lieu de séjour en France (183 jours)
- Activité professionnelle en France
- Centre de ses intérêts économiques en France

Les non-résidents « Schumacker » ou assimilation à résidence fiscale française

- Le non-résident est domicilié dans un autre état membre de la CEE
- 75% des revenus du contribuable sont de source française

LMNP IMMOBILIER

Principe général

Lieu de taxation des revenus

→ « Les revenus provenant des biens immobiliers, y compris les accessoires, ainsi que le cheptel mort ou vif des entreprises agricoles et forestières ne sont imposables que dans l'Etat contractant où ces biens sont situés. »

Principe général

Lieu de taxation des plus-values

→« Elles s'appliquent également aux bénéfices résultant de l'aliénation de biens immobiliers »

LMNP IMMOBILIER

Convention fiscale

Exemples

- **Conventions fiscales:**

  - Franco-belge du 10/03/1964 modifiée
  - Franco-luxembourgeoise du 05/09/2014
  - Franco-Suisse du 09/09/1966 modifiée
  - Franco-allemande du 21/07/1959
  - …

Principe d’imposition en France des revenus locatifs de source française

Régime fiscal et comptable

- **Micro BIC**
- **Réel simplifié**
- **Réel normal**

Obligations déclaratives

- **Micro BIC**
  - 2042, 2042 C Pro
- **Régime réel (simplifié et normal)**
  - 2042, 2042 C Pro
  - 2031 2031 Bis 2031 Ter
  - 2033 A B C D E F G

Détermination du résultat fiscal
Article 164 A du CGI

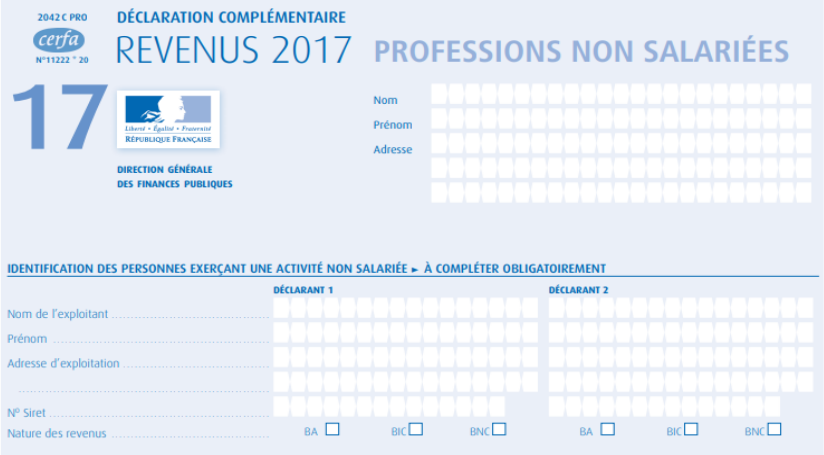
Comptabilité d’engagement

Application de la méthode des composants

Comptabilisation des amortissements

Application de dispositif de limitation des amortissements
(article 39 C II du CGI)

Lieu de souscription des déclarations


2042 C PRO
cerfa
N°11222 * 20

DÉCLARATION COMPLÉMENTAIRE
REVENUS 2017 PROFESSIONS NON SALARIÉES

17

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Nom
Prénom
Adresse

IDENTIFICATION DES PERSONNES EXERÇANT UNE ACTIVITÉ NON SALARIÉE ► À COMPLÉTER OBLIGATOIREMENT

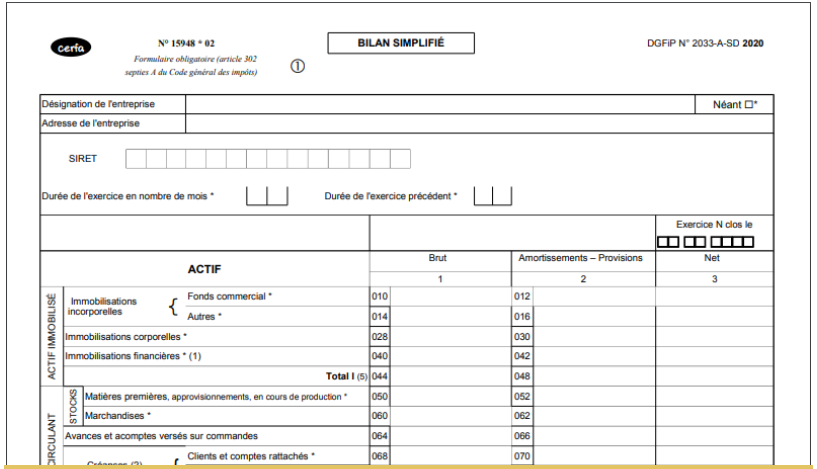
DÉCLARANT 1 DÉCLARANT 2

Nom de l'exploitant
Prénom
Adresse d'exploitation
N° Siret
Nature des revenus BA ☐ BIC ☐ BNC ☐ BA ☐ BIC ☐ BNC ☐

Imprimés 2042 2042 C Pro

Service des Impôts des particuliers non résidents

SIPNR
10 rue du Centre
TSA 10010
93465 Noisy-le-Grand Cedex


cerfa
N° 15948 * 02
Formulaire obligatoire (article 302 septies A du Code général des impôts)

BILAN SIMPLIFIÉ

DGFiP N° 2033-A-SD **2020**

Désignation de l'entreprise — Néant ☐*
Adresse de l'entreprise
SIRET
Durée de l'exercice en nombre de mois * — Durée de l'exercice précédent *
Exercice N clos le

ACTIF		Brut 1	Amortissements – Provisions 2	Net 3
ACTIF IMMOBILISÉ — Immobilisations incorporelles — Fonds commercial *	010		012	
Immobilisations incorporelles — Autres *	014		016	
Immobilisations corporelles *	028		030	
Immobilisations financières * (1)	040		042	
Total I (5)	044		048	
ACTIF CIRCULANT — STOCKS — Matières premières, approvisionnements, en cours de production *	050		052	
Marchandises *	060		062	
Avances et acomptes versés sur commandes	064		066	
Créances (2) — Clients et comptes rattachés *	068		070	

Imprimés 2031 bis et Ter Imprimés 2033 A B C D E F G

Service des Impôts des Entreprises étrangères

(SIEE)
10, rue du Centre TSA 20011
93 465 NOISY-LE-GRAND CEDEX

Représentation fiscale Article 164 D du CGI

Désignation d'un représentant fiscal en France

Obligation de désigner un représentant fiscal en France (à la demande de l'administration fiscale – délais de 90 jours))	Dispense de désignation
Conditions: -Non résident -Détention de biens en France -Exercice d'une activité Obligation de désigner un représentant fiscal si assujettissement à la TVA	***Pour les résidents de l'UE ou de l'EEE (hors Lichtenstein)***

Modalité d’imposition

Barème progressif et système du quotient familial

Taux minimum d’imposition à 20% (jusqu’à 25 659 €) puis 30% au-delà

Vérifier au cas par cas si régime de double imposition dans le pays de résidence

Prélèvements sociaux

Non-résidents affilés à un régime de sécurité sociale en UE, dans l'EEE ou en Suisse (depuis 2018)

↓

Prélèvement de solidarité de 7,5%

Autres cas

↓

Prélèvement sociaux de 17,2%

Les statuts de Loueur en Meublé Professionnel

Les statuts de LMP

LMP Social

- 23 000 € de CA TTC

ET

- Location de courte durée

LMP IR

- 23 000 € de CA TTC
- CA > revenus d'activités du foyer fiscal (+ pensions et retraites)

LMP IFI

- 23 000 € de CA
- Résultat > 0
- Résultat > revenus professionnels du foyer fiscal
- Activité principale

Les statuts de LMP

LMP Social

- Cotisations SSI minimales 1 127 € en 2019
- Résultat supporte les charges sociales
- Bénéfice de la protection sociale
- Validation au minimum de 3 trimestres sur 4

LMP IR

- Déficit imputable sur le revenu global
- Régime d'exonération des plus-values professionnelle

LMP IFI

- Exonération IFI des biens à l'actif de l'activité LMP

Le statut de Loueur en Meublé Professionnel au sens de l'IR

Appréciation des recettes locatives

- Prise en compte des recettes de locations meublées en France **et à l'étranger**

Comparaison du montant des recettes

- Par rapport aux revenus imposables en France

Le statut de Loueur en Meublé Professionnel au sens de l'IFI

Conditions cumulatives

- 23 000 € de CA
- Résultat > 0
- Résultat > revenus d'activités du foyer fiscal
- Activité principale

Des questions toujours en suspends

- Recettes en France exclusivement?
- Revenus d'activités en France exclusivement?

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Avantages de la location meublée pour les non-résidents

- Récupération de la TVA
- Accès à des supports d’investissements performants
- Fiscalité très favorable
- Gestion déléguée (Bail commercial et Consultim Gestion Immobilière)
- Accès simplifié à des marchés spécifique
- Possibilité de bénéficier de formule d’occupation
- Conditions de financement du marché français