

# Les statuts LMP



# Le statut LMP au sens de l'IR

- Modification importante depuis la loi de Finances pour 2009
- Limité aux véritables activités professionnelles

*« L'activité commerciale de loueur en meublé peut être exercée à titre professionnel, en société ou non, dans certaines conditions. Le régime fiscal de la location meublée professionnelle est réservé aux locaux d'habitation comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire. »*

## *Article 155 du CGI*

- Les conditions cumulatives à respecter
  - Un niveau de recettes > aux revenus d'activités du foyer fiscal (+ pensions et rentes)
  - Recettes annuelles TTC supérieures à 23 000 €

# Le statut LMP au sens de l'IR

- Recettes > revenus d'activité
  - Traitements et salaires (*article 79 du CGI*) incluant pensions et rentes viagères
  - BIC
  - BA
  - BNC
  - Revenus des gérants et associés (*article 62 du CGI*)

- Exemple:

Désignation	Montant
Retraites	45 000 €
Recettes TTC LMP	50 000 €
<i>Revenus Fonciers</i>	<i>35 000 €</i>
<i>Dividendes</i>	<i>5 000 €</i>
<i>Plus values de cession de VM</i>	<i>10 000€</i>

Recettes TTC LMP > Revenus  
d'activités

50 000 € > 45 000 €

=> Éligible au statut LMP

# Le statut LMP

- Niveau de recettes supérieur a 23 000 €
  - Loyers acquis (*article 38.2 bis du CGI*)
  - Foyer fiscal dans son intégralité
  - Recettes TTC
  - Année civile sinon, *prorata temporis* (date de signature de l'acte d'acquisition)
  - Cas particulier des sociétés: le montant des recettes étant fonction des quotes-parts de droits sociaux

# Le statut LMP

- Inscription au RCS
  - Il n'est plus nécessaire d'être inscrit au RCS pour bénéficier du statut de LMP au sens de l'IR. (cf LF 2020)

# Le statut LMP au sens de l'IR

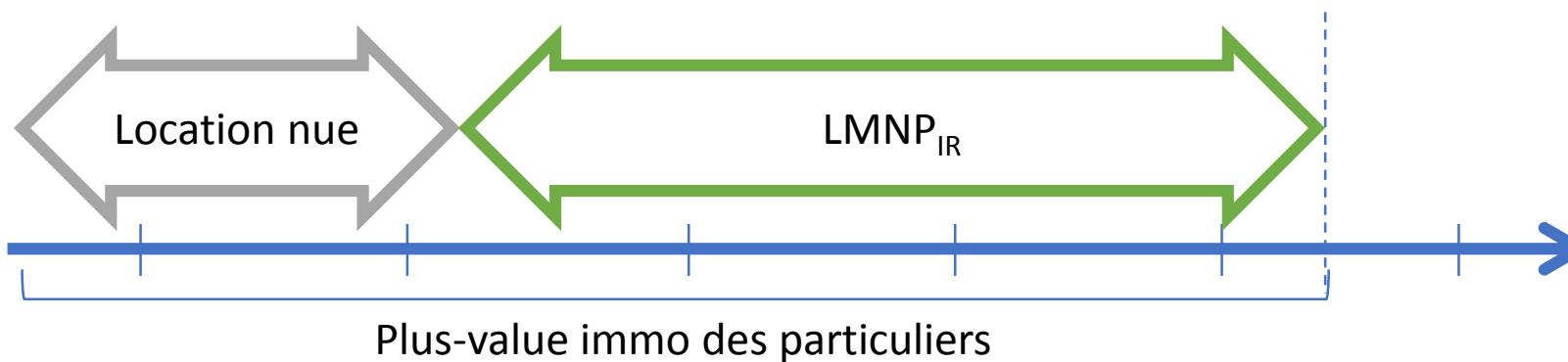
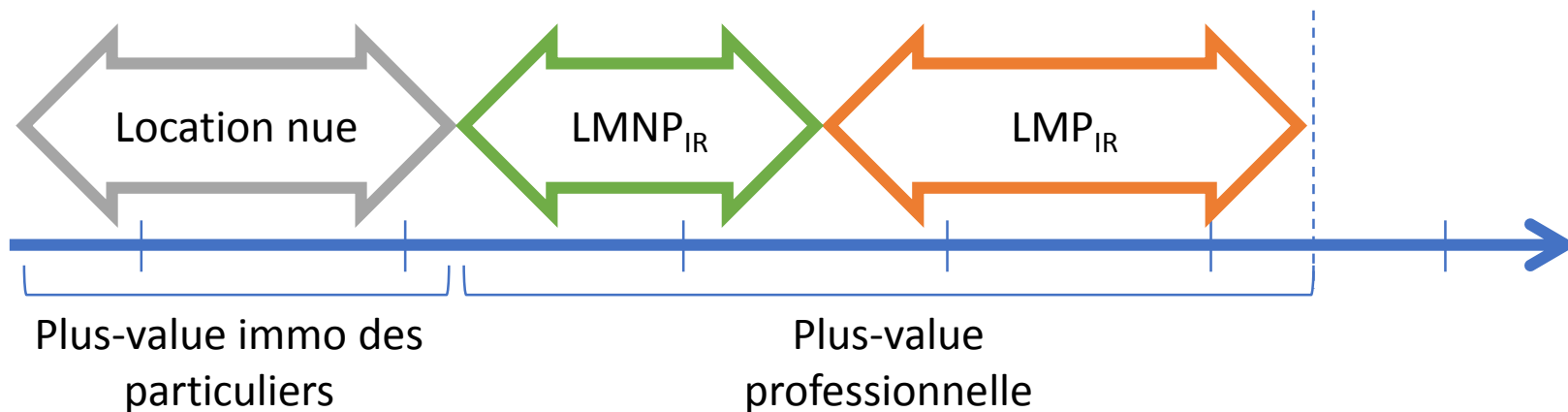
- Avantages

- Imputation des déficits fiscaux

- Possibilité d'appliquer les déficits de l'activité de LMP sur les revenus globaux sans limite
    - Attention: non prise en compte des amortissements de l'année ou stockés
    - Les déficits liés à une VEFA et non encore imputables sur le revenu global peuvent bénéficier d'une imputation progressive sur 3 exercices si les conditions d'accès au statut LMP sont acquises

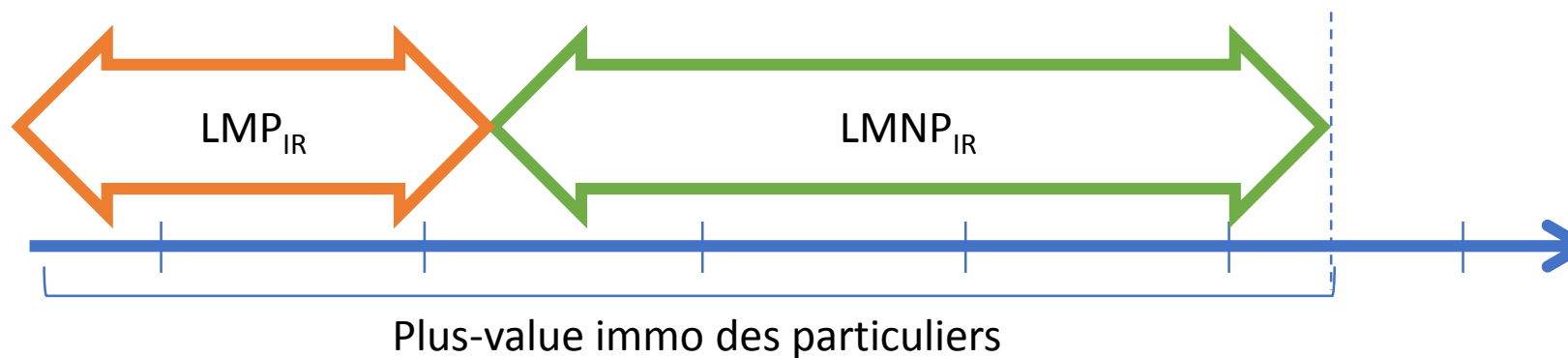
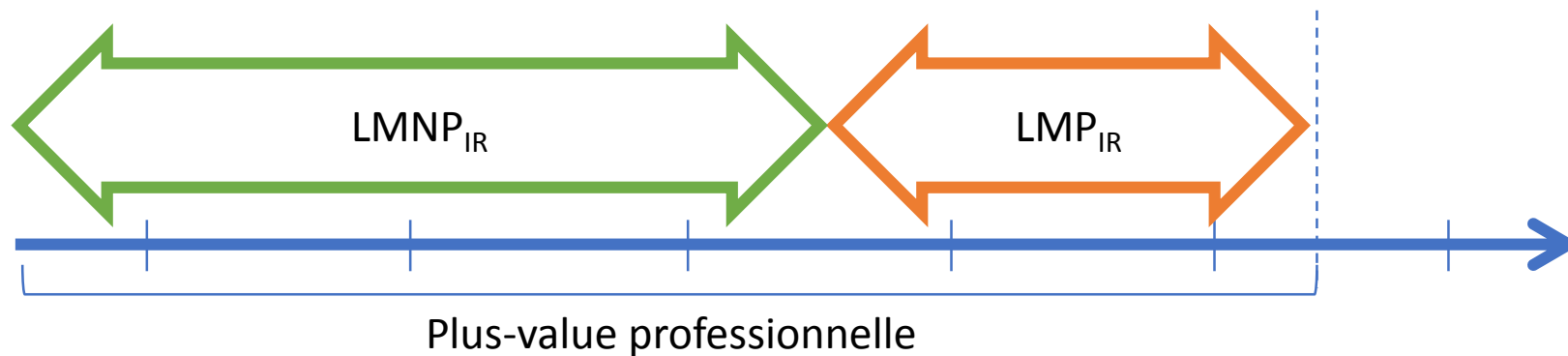
# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles



# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles





# LE STATUT DE LMP IR


- Les effets : les plus-values professionnelles

Etape 1	
Valeur d'inscription	1 000 000 €
Cumul amortissement	700 000 €
Valeur nette comptable	300 000 €

Etape 2	
Prix de cession	1 500 000 €
Valeur nette comptable	300 000 €
Plus-value professionnelle	1 200 000 €

# LE STATUT DE LMP IR

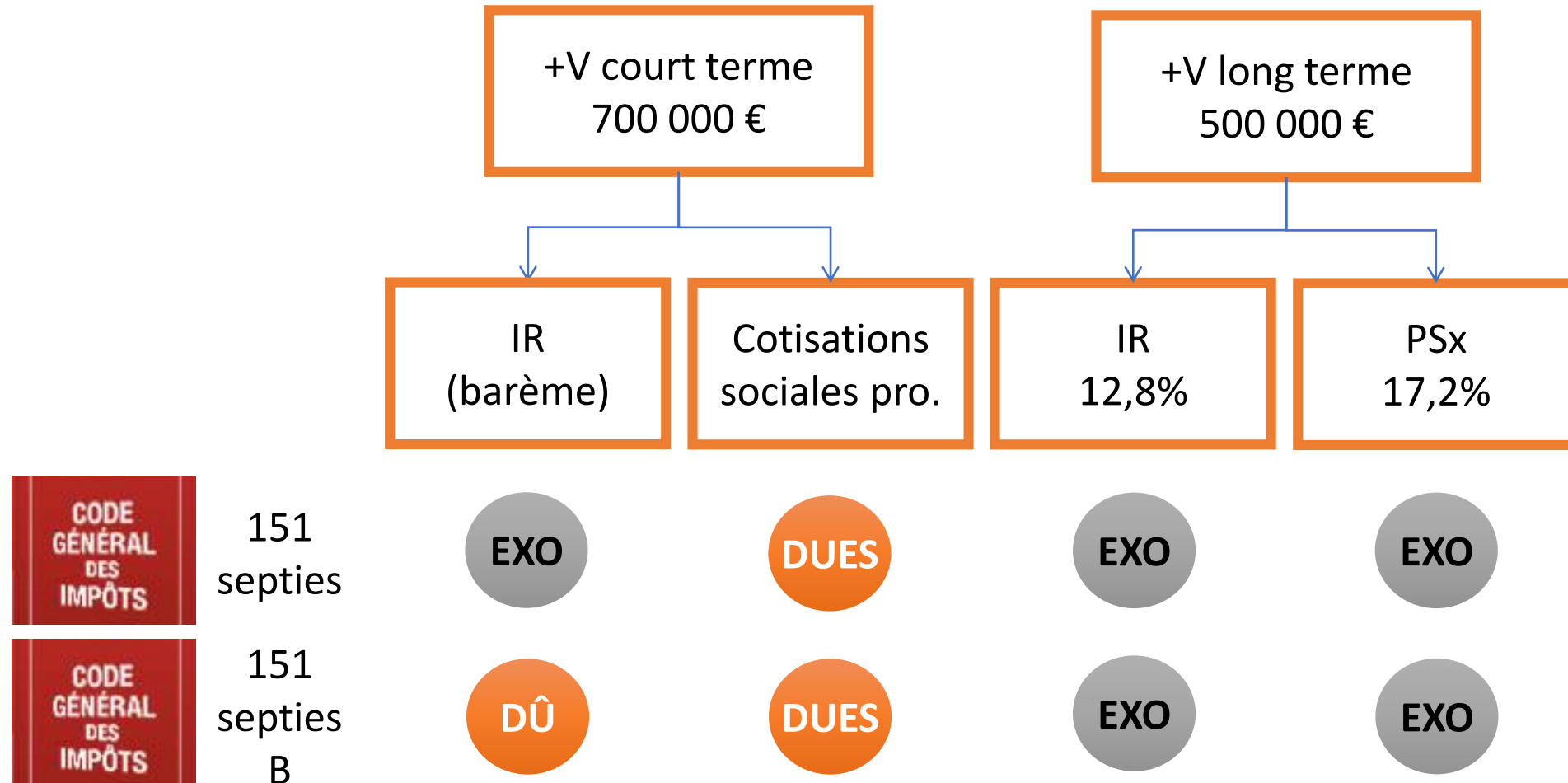
- Les effets : les plus-values professionnelles



Etape 3	
Plus-value professionnelle	1 200 000 €
Plus-value court terme	700 000 € (amortissements)
Plus-value long terme	500 000 € (reliquat)

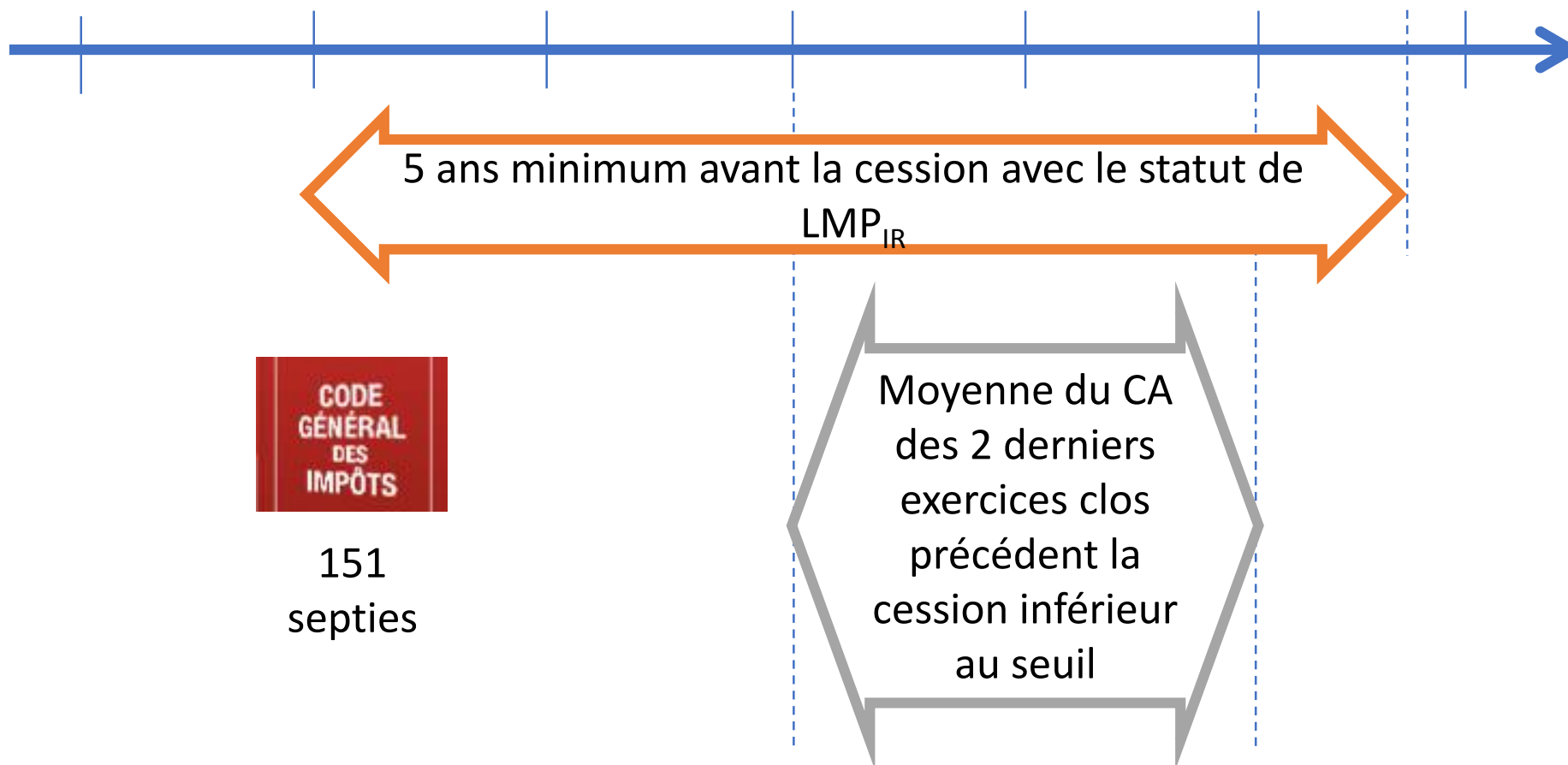
# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles et régime d'exonération



# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles et l'exonération du 151 septies



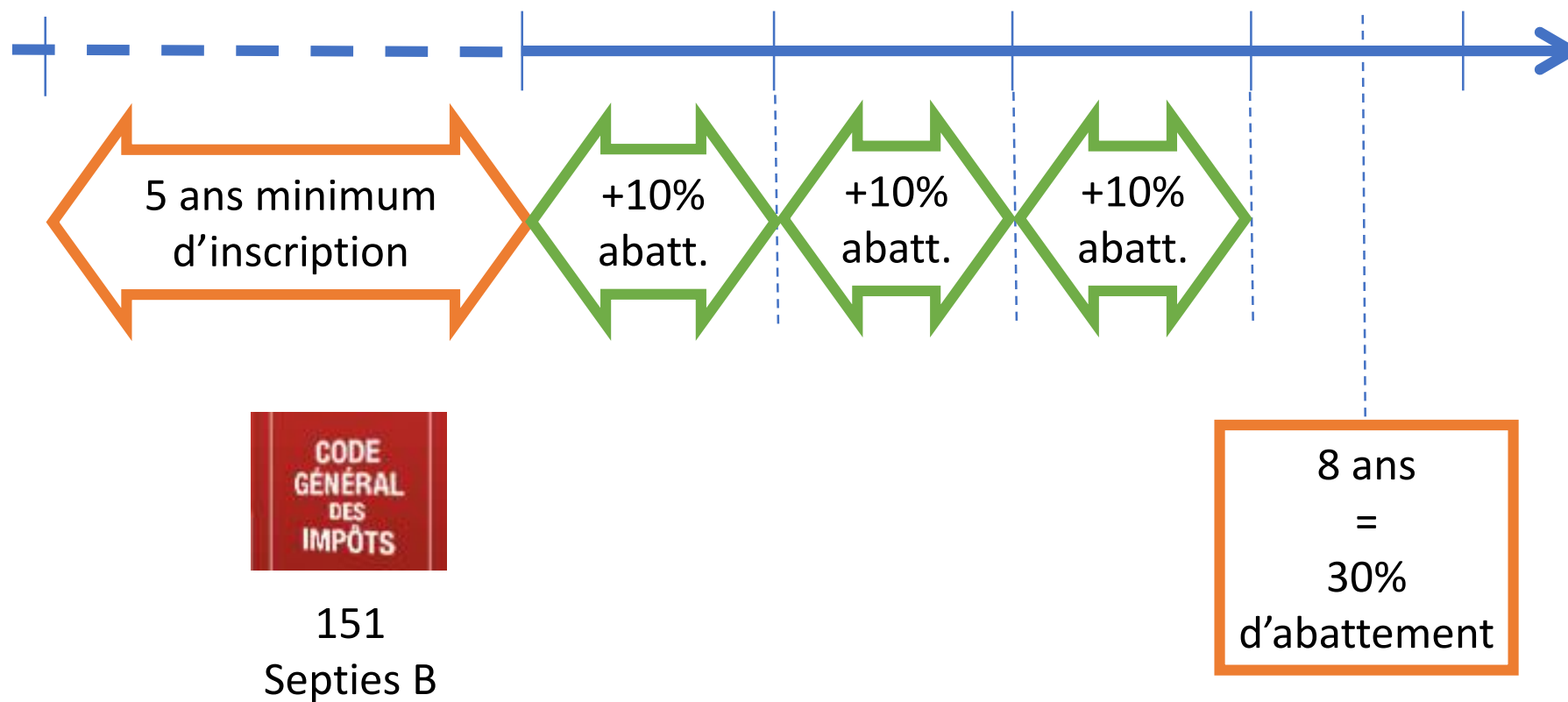
# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles et l'exonération du 151 septies

Moy. du CA des 2 derniers exercices	90 000 € HT	99 000 € HT	108 000 €	117 000 € HT	126 000 € HT
Plus-value court terme (barème IR)	100% exo 0% taxable	75% exo 25% taxable	50% exo 50% taxable	25% exo 75% taxable	0% exo 100% taxable
Plus-value court terme (cot. soc. pro.)	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable
Plus-value long terme (12,8%)	100% exo 0% taxable	75% exo 25% taxable	50% exo 50% taxable	25% exo 75% taxable	0% exo 100% taxable
Plus-value long terme (17,2%)	100% exo 0% taxable	75% exo 25% taxable	50% exo 50% taxable	25% exo 75% taxable	0% exo 100% taxable

# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles et l'exonération du 151 septies B



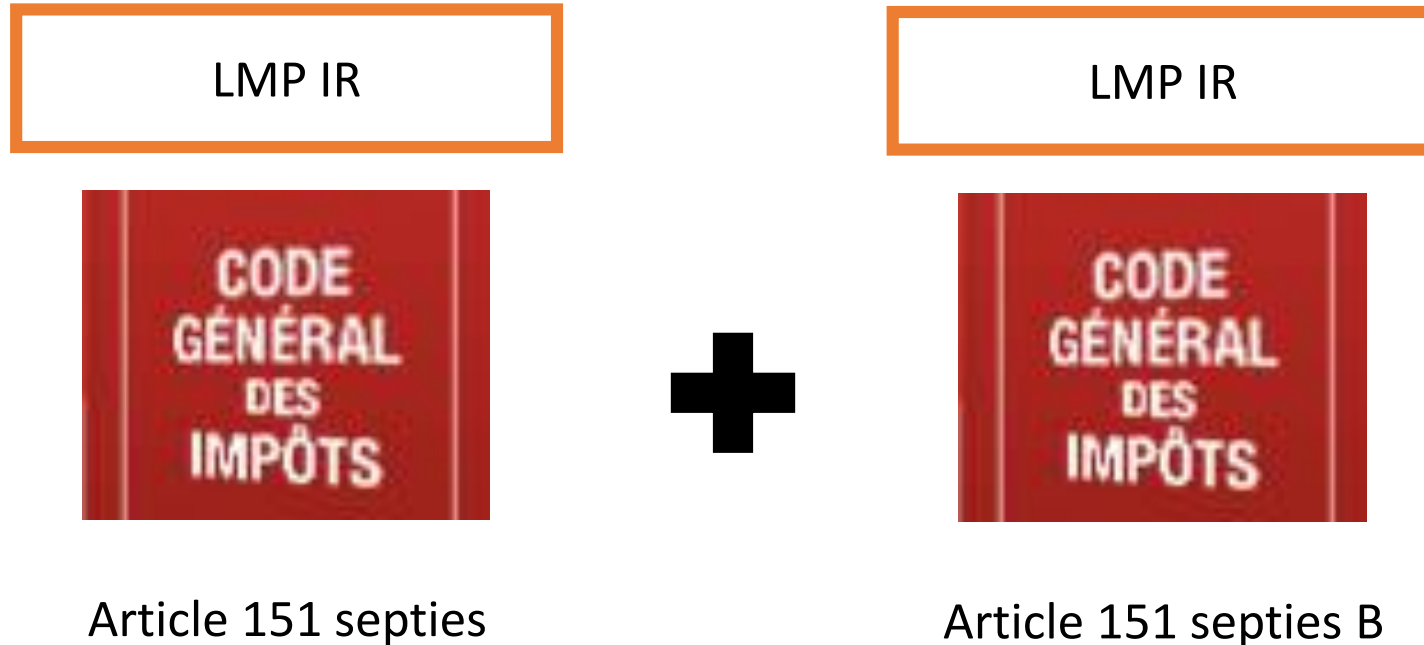
# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles et l'exonération du 151 septies B

Durée de détention	7 ans	9 ans	11 ans	13 ans	15 ans
Plus-value court terme (barème IR)	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable
Plus-value court terme (cot. soc. pro.)	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable	0% exo 100% taxable
Plus-value long terme (12,8%)	20% exo 80% taxable	40% exo 60% taxable	60% exo 40% taxable	80% exo 20% taxable	100% exo 0% taxable
Plus-value long terme (17,2%)	20% exo 80% taxable	40% exo 60% taxable	60% exo 40% taxable	80% exo 20% taxable	100% exo 0% taxable

# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles et cumul des régimes d'exonération





# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles et cumul des régimes d'exonération

Chiffre d'affaires moyen	99 000 €
Prix d'acquisition	1 000 000 €
Amortissement	300 000 €
Valeur nette comptable	700 000 €
Prix de cession (revente après 12 ans)	1 500 000 €

Plus-value pro	CT / IR	CT / SSI	LT / IR	LT / PSx
Droit commun	300 000 €	300 000 €	500 000 €	500 000 €
151 septies B	- 0%	- 0%	-70%	-70%
Solde 1	300 000 €	300 000 €	150 000 €	150 000 €
151 septies	- 75%	- 0%	- 75%	- 75%
Solde 2	75 000 €	300 000 €	37 500 €	37 500 €

# LE STATUT DE LMP IR

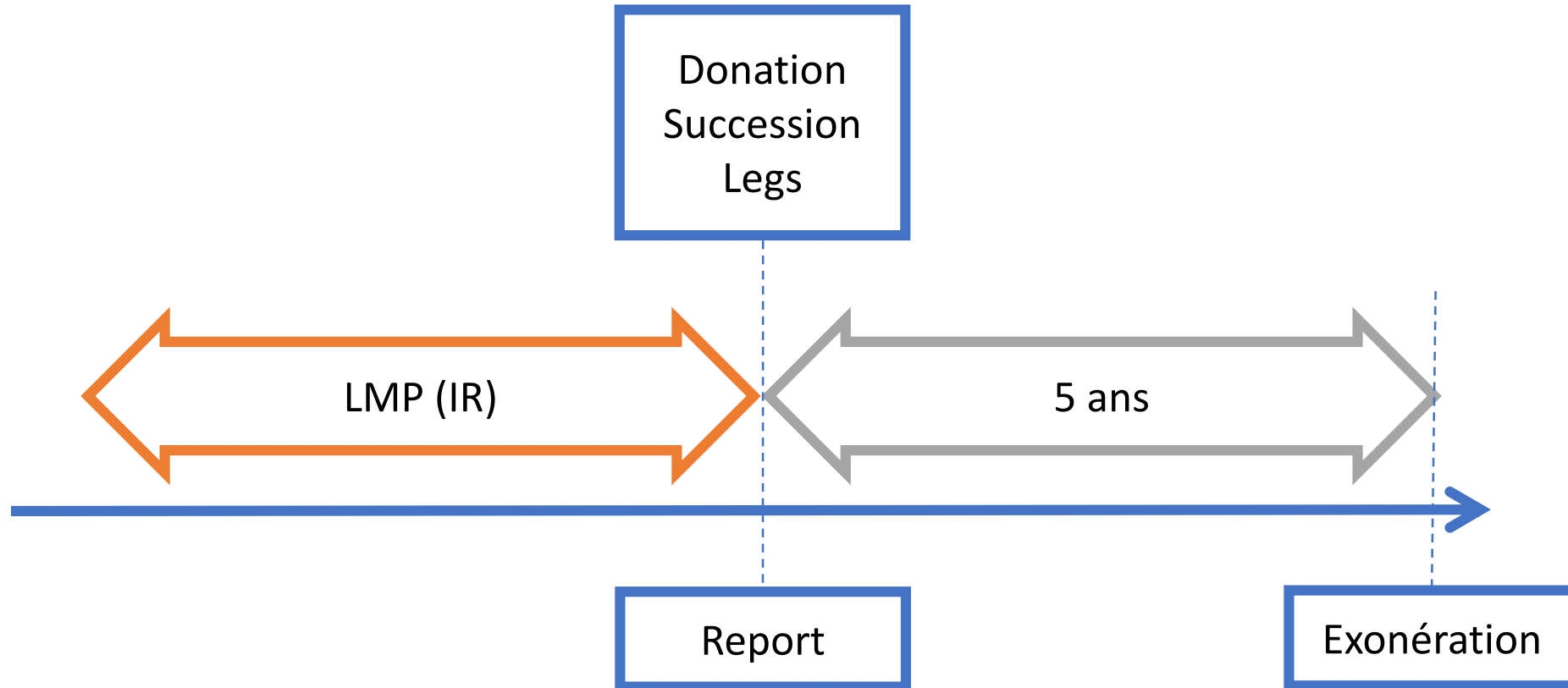
- Les effets : les plus-values professionnelles

Type d'opération	Plus-value immobilière des particuliers	Plus-value professionnelle
Vente	Oui	Oui
Echange	Oui	Oui
Apport	Oui	Oui
Licitation	Oui	Oui
Donation/Succession	Non <sup>(1)</sup>	Oui
Retrait du bilan	Non	Oui

(1) RM FRASSA n°14933 JOSénat 28/05/2015

# LE STATUT DE LMP IR

- Les effets : les plus-values professionnelles



# L'Impôt sur la Fortune Immobilière (LMP IFI)

2042-IFI  
cerfa  
N°15798\*03

REVENUS 2019  
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE 2020

20



DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES

Nom	
Prénom	
Adresse	

# L'IFI

*Exercice à titre individuel ou au travers d'une société*

- Exonération possible dans le cadre de l'article 965 et suivant du Code Général des Impôts
- 4 conditions à respecter:
  - Plus de 23 000€ de recettes (TTC-HT ?)(non possibilité de rattachement des enfants majeurs)
  - Avoir un résultat BIC
  - Que ce résultat BIC soit > revenus professionnels du foyer fiscal
  - Faire de la location meublée son activité principale

Les revenus du patrimoine sont exclus (revenus fonciers, mobiliers,...)

Les pensions et retraites ne sont pas explicitement exclues

Néanmoins, cela implique une différence significative entre le statut professionnel au titre de l'Impôt sur le revenu et au titre de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).



L'activité de location meublée doit être bénéficiaire pour bénéficier de l'exonération

# L'IFI

*Exercice à titre individuel ou au travers d'une société*

## Exemple

Monsieur et Madame sont en retraite et disposent d'un patrimoine de 5 millions d'€.

Le patrimoine en location meublée représente 2 millions d'€ et génère 100 000 € de recettes

Par ailleurs, il dispose de 65 000€ de retraite, 54 000€ de revenus fonciers et de 10 000€ de revenus BIC imposable.

Monsieur et Madame pourront bénéficier de l'exonération IFI de leur patrimoine investi en location meublée sous réserve de démontrer leurs implications dans la gestion de ces biens immobiliers.

# Le volet social



SÉCURITÉ  
SOCIALE  
INDÉPENDANTS

# Le volet social

18 mai 2009

- Circulaire n°2009/029
- Inscription au RCS en tant que meublé professionnel

1<sup>er</sup> janvier  
2012

- LFSS 2012 8° de l'article L613-1 du CSS
- Inscription au RCS en tant que meublé professionnel
- Recettes supérieures à 23 000€/an
- Recettes de la location meublée > autres revenus professionnel

1<sup>er</sup> janvier  
2017

- LFSS 2017 8° de l'article L613-1 du CSS
- Inscription au RCS en tant que meublé professionnel ou tirer les revenus de la location saisonnière (à la journée, à la semaine ou au mois)
- Recettes supérieures à 23 000€/an

1<sup>er</sup> janvier  
2020

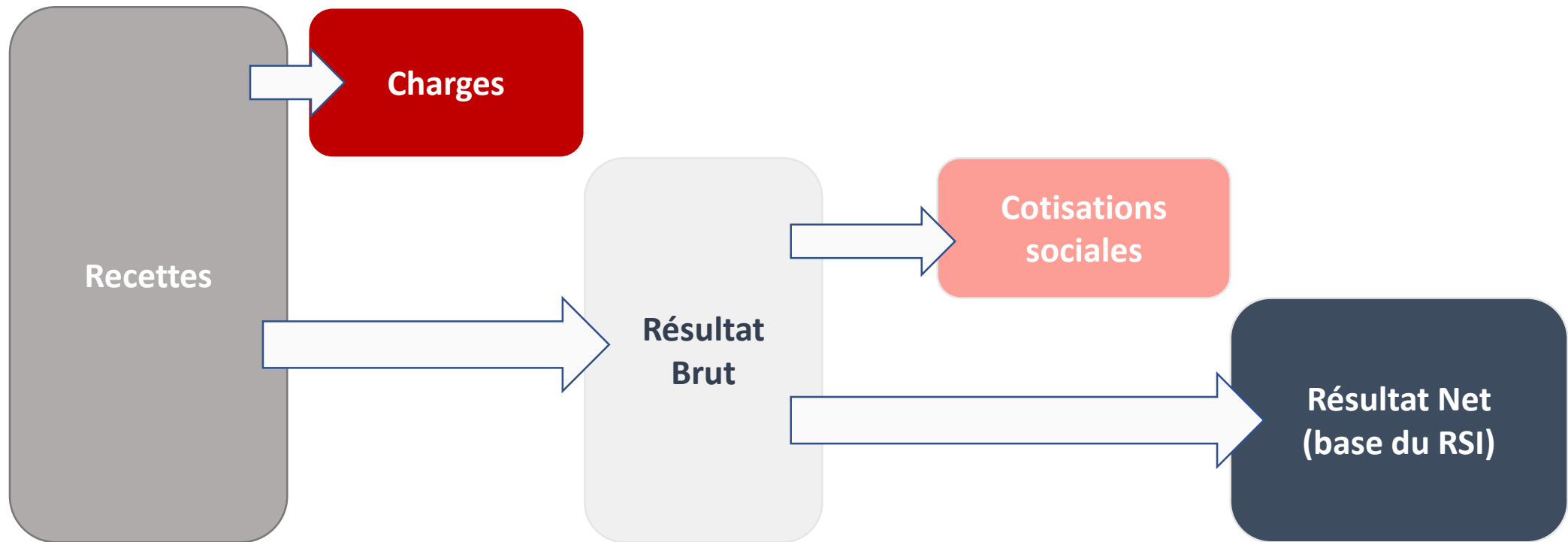
- Et maintenant?



# Le volet Social

- Loueur en meublé professionnel : affiliation au Régime Social des Indépendants (RSI)
- Article L611-1 du Code de la Sécurité Sociale
  - *Conditions à respecter:*
    - *Plus de 23 000 € de recettes (référence au 2° du 2 du IV de l'article 155 du CGI)*
    - *« lorsque ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile »*
    - *Effectuer les réservations au travers de « plateforme numérique » - réponse ministérielle Pellois du 10 juillet 2018*

# Le volet social



# Le volet social

Cotisation	Bases de calcul	Taux	
Maladie	Revenu professionnel < 27 459,60 €	3 % à 6,5 %	
	70 % du Pass		
	Revenu professionnel > 27 459,60 €	6,5 %	
	70 % du Pass		
Indemnités journalières	Revenu dans la limite de 196 140 €	0,7 %	110 €
	5 Pass		
Retraite de base	Revenu dans la limite de 39 228 €	17,75 %	801 €
	1 Pass		
	Revenu au-delà de 39 228 €	0,6 %	
Retraite complémentaire	Revenu dans la limite de 37 546 € (1)	7 %	
	Revenu compris entre	8 %	
	37 546 € (1) et 156 912 €		
Invalidité - décès	Revenu dans la limite de 39 228 €	1,3 %	59 €
	1 Pass		
Allocations familiales	Revenu professionnel < 43 150,80 €	2,15 %	
	(110 % du Pass)		
	Revenu compris entre 43 150,80 € et 54 919,20 €	2,15 % à 5,25 %	
	(entre 110 % et 140 % du Pass)		
	Revenu professionnel > 54 919,20 €	5,25 %	
	(> 140 % du Pass)		
CSG –CRDS	Revenu professionnel + cotisations sociales obligatoires	8 %	
	Revenus de remplacement	6,2 %	
Formation professionnelle due au titre de l'année 2016	Commerçant	0,25 %	97 €
	Sur la base de 39 228 €		
	Commerçant + conjoint collaborateur	0,34 %	
	Sur la base de 39 228 €		

Cotisations minimales :

1 197 € par an

# Le volet Social

- Avantages de l'adhésion à la SSI
  - Couverture au titre de l'assurance maladie
  - Cotisations retraite de base et complémentaire (validation de trimestres)
  - Assurance invalidité / décès
  - Accès à la couverture des allocations familiales pour les enfants dans les mêmes conditions que les salariés

# Le volet social

- Cotisations de trimestres
  - Fonction de la cotisation versée en fonction du montant de revenu déclaré
  - Le montant de revenu nécessaire pour valider un trimestre de retraite est fixé à 150 SMIC net horaire
  - La cotisation minimale de retraite permet de valider 3 trimestres de retraite de base (au lieu de 2 en 2015 et 1 seul précédemment)
  - Revenu minimum et validation de trimestres
    - 1 trimestre (150 smic horaire)
    - 2 trimestres (300 smic horaire)
    - 3 trimestres (450 smic horaire)
    - 4 trimestres (600 smic horaire)

# Le volet social

*Cas particuliers des personnes exerçant une autre activité principale*

## Indépendant

- Cotisations auprès de la caisse correspondant à l'activité principale (calcul sur l'ensemble des revenus)

## Salarié

- Cotisations au régime salarié et à la SSI

## Activité agricole indépendante

- Cotisations exclusives au régime social correspondant à l'activité principale

# LE VOILET SOCIAL

*Cas particulier des associés de SARL de famille*



- Affiliation à la SSI pour les gérants majoritaires

➔ Possibilité d'adapter la gérance de la SARL afin de répondre aux objectifs des clients