

MEUBLE PROFESSIONNEL L.M.P

UN STATUT NON IMPOSABLE DURANT PLUS DE 20 ANS

UNE LOGIQUE A LONG TERME

ET NON UNE DEFISCALISATION à court terme

Excepté pour les frais d'entrée suivant les conditions.

Suite à ma présence à des Forums Financiers, en présence d'avocats spécialisés
Maître Michel SENANT de Quimper, Maître PUJOL De Nice

Ainsi qu'à la Lecture de revues Professionnelles 'INVESTISSEMENT CONSEILS »

Voici une synthèse à analyser.

DANS TOUS LES CAS, CELA DOIT ETRE VERIFIE PAR UN AVOCAT FISCALISTE

Le statut du LMP serait un oubli du Législateur de 1996, un avantage non programmé.
Les discussions à ce sujet, font l'objet d'un manque règles précises suivant les intervenants.

Les locaux meublés doivent dégager des revenus locatifs > à 23000 recettes brutes locatives TTC



Meublés de tourisme



Chambre d'étudiants



Personnes âgées.

Réponse ministérielle (JOAN du 3 août 1992)

LOYERS : > à 23 000 € recettes brutes locatives TTC
ou au minimum 50 % des revenus globaux

Soit un investissement de l'ordre de 500 000 €

Art 151 septies du CGI, 39 C et 31 de l'annexe II

Au sein d'un même foyer fiscal : la somme globale

Au sein d'une société de personnes : 23 000 € recettes brutes locatives TTC par personne

23 000 € recettes brutes locatives TTC **Au prorata du nombre de jours LA 1 ère ANNEE**
Sur l'année en question **Par la prise à Bail.**

Sinon le Statut est le LM N P au départ. **Fréquent en cas de V.E.F.A (Achèvement futur)**

LE DEFICIT B.I.C EST **NON PROFESSIONNEL** dans ce cas. (Sauf en complément)
Les frais d'Acquisition sont alors amortis dans le prix.
Et donc aucune économie d'impôts n'est possible sur les frais d'entrée.

Le Statut : LMP Loueur Meublé Professionnel, Une synthèse à partir de la revue « Investissement
Conseil » août 2006 ainsi qu'à partir de Forums Financiers. Base de réflexion Non Contractuelle.
Dans tous les cas, Un avocat Fiscaliste ainsi qu'un expert comptable qualifié doivent vérifier le montage.
Stéphane Vansuypeene. www.nord-defiscalisation.com Port 06 60 73 03 75

INSCRIPTION au RCS : en Activité Civile (et non Commerciale) Démarchage au CFE

Possibilité d'établir une Société à l'IR en EURL / SARL de Famille et non à l'IS

Inscription donc :

Au registre de commerce et des sociétés en tant que loueur en meublé professionnel.

En cas de refus d'immatriculation au greffe

L' Art 632 n'énumère pas cette catégorie, le flou règne pour le statut LMP

Une attestation fiscale de refus doit être réclamée ET SUFFIT dans ce cas.

Faute de quoi, vous n'êtes pas considéré « Loueur meublé professionnel »

La loi de finances rectificative pour 2002 (Loi N° 2002 – 1 576 du 30 décembre 2002) a supprimée pour les gestionnaires, assujettis à la TVA de s'inscrire au RCS
Toutefois, cela ne concerne que pour le remboursement de la TVA

Art. 156 1.1 bis du CGI

Le régime fiscal permet l'imputation des déficits sur le revenu global. Sur 6 années.

Ceci contrairement à la location meublée NON PROFESSIONNELLE

Dont les déficits sont déductibles que des revenus de même nature

En LMNP, ceux-ci sont Tunélisés durant 6 années.

TOUTEFOIS, UN B.I.C NE PEUT ETRE EN NEGATIF

L'objectif sera d'amener le résultat à zéro en ajustant l'amortissement.

Pour cela : Régime réel ou Réel simplifié. Les charges déductibles :

1/ **Charges locatives :**

2/ **Charges financières :** Intérêts d'emprunt
Assurances, Cotisations vieillesse, Allocation famil.

AVANTAGE : Permet de préparer la retraite

**Idéal pour ceux qui ont une carrière courte. FOOTBALLEUR
Femme au foyer, Artisan, Commerçant etc...**

3/ **Les dépenses d'entretien et réparation : ET NON D'AGRANDISSEMENT**



Amortissement :

Art.39 C et art 31 de l'annexe II du CGI
 La durée correspond à la durée de vie normale du bien
 Et donc en mode linéaire uniquement et non dégressif

Ce montant ne peut excéder :

Le montant du loyer diminué des autres charges
 Donc l'amortissement ne peut créer un déficit à lui seul

Toutefois, au cas où les charges ne sont suffisantes pour ramener le résultat à zéro

Dans ce cas, l'amortissement peut être pris en compte pour compléter. Sinon, il est reporté.

Et donc **AJUSTEMENT** longue durée.

Aucun bénéfice, Aucune imposition

On parle donc d'activité non imposable durant 20 à 30 années.

LA DUREE D'AMORTISSEMENT : Nouvelles normes comptables internationales

(Instruction fiscale du 30 décembre 2005, N° 4 A- 13-05)

Base fiscale

| | | | |
|-----------|----------------------|-------------|-------------------------|
| 40 à 50 % | Gros œuvre : | 50 ans, | Soit 2 % par an |
| 5 à 20 % | Façades étanchéité : | 20 à 50 ans | Soit 5 à 2% / an |
| 20 à 30 % | Equipements (IGT) : | 15 à 30 ans | Soit 6.67 à 3.33 % / an |
| 20 à 25 % | Agencements : | 5 à 15 ans | Soit 20 à 6.67 % / an |

Le terrain ne s'amortit pas

La moyenne est donc 22 ans et 6 mois.

Ceci est la valeur à prendre en compte pour les investisseurs

< à 3.6 millions de CA

RECUPERATION DE LA TVA

Uniquement dans le cas où des services sont remis à la clientèle

ET **Pour une acquisition neuve** Résidence de Tourisme, Résidence pour étudiants...

La 6 e Directive Economique Européenne. Art. 261 D définit ce qui suit.

3 Services au minimum sur les 4 proposés :

Réception.

Nettoyage de l'habitation

Changement de la literie...

Petit-déjeuner

La gestion s'effectue à l'aide d'un bail commercial de 11 ans en général.
Une société de service assure le suivi clientèle touristique par exemple.

Renonciation à la franchise de TVA (jusque 76 300 €) à appliquer.

TVA de 5.5 % sur les loyers, étant donné les services rendus
19.60 % au sujet des garages.

Par conséquent, la logique fiscale admet la récupération
De la TVA à l'achat. BELLE SOMME DE 19.60 %

Toutefois, elle est définitivement acquise au prorata sur 20 années.
Remboursement du restant dû à l'état en cas de revente.
Durant cette période, la TVA est placée en Assurance vie par exemple.

REGLES D'URBANISME :

Article 631 – 7 du code de la construction et de l'habitation

**Certaines communes interdisent la transformation d'un logement loué nu en meublé
Sans autorisation du préfet**

Risque de requalification fiscale dans ce cas.

Les communes concernées : Région parisienne / Villes de + de 10 000 habitants

Communes où la loi 1948 est applicable



Exemple : Service Réception

DISPOSITIONS LEGALES :

**La loi de programmation pour la cohésion sociale (Loi Borloo)
Loi N° 2005-32 du 18 janvier 2005 JO 2005**

**Obligation d'établir un bail écrit d'un an à partir du 2^e logement
9 mois pour un étudiant.**

Préavis de 3 mois pour expulsion du locataire

**Motifs : Reprise du logement / Vente /
Inexécution du contrat (Code de la constr. Art L 632 -1 aliéna 3)**

**Les résidences de tourisme ainsi que les locations saisonnières ne sont pas concernées.
Par le Bail d'une an. Logique, les vacanciers y restent un mois maxi.**



Kitchenette ou Service Petit déjeuner : Résidence avec services

REGIME DES PLUS-VALUES : Professionnelles (Privées au sujet du LMNP : 15 ans)

En général, les frais d'acquisition écartent la Plus Value Probable.

1 / Exonération acquise

Dès lors que les recettes brutes locatives
N'excèdent pas 250 000 € en moyenne sur les deux dernières années
Après 5 années d'exploitation

Instruction du 11 février 1988 (BODGI 4- F-1-83)
Admet que la durée soit l'existence du bien
et non celle de détention personnelle.

Exonération en EURL ou SARL de famille imposée à IR

2 / Exonération partielle

Entre 250 000 € à 350 000 €

3 / Sinon :

Si acquisition < à 2 ans : Plus value à Court terme taxable à l'IR à 51 %

> à 2 ans : Plus value à Long terme taxable à l'IR à 27 %
Amortissements déduits des bénéfices

(16 % + prélèvements sociaux 2.3 %, CSG 8.2%, CRDS 0.5 %)

TAXE FONCIERE :

Exonérée 2 ans dans le neuf généralement

TAXE PROFESSIONNELLE : LMP et LMNP

Arrêt du conseil d'état du 16 septembre 1998
Cotisation minimale

Arrêt Récent du Conseil d'Etat du 24 mars 2006

Celle-ci est à la charge du gestionnaire.
De l'ordre de 500 euros au plus faible.

I.S.F. :

La loi de finances 1999 art. 13 art.

885 R du CGI

EXONERATION SOUS 3 CONDITIONS : Très difficile d'y échapper

- 1/ **Inscription au RCS**
- 2/ **Plus de 23 000 € TTC** de recettes brutes Frais compris (Cour de Cassation)
- 3/ **Et + de 50 % des revenus globaux**
(Et non « Ou » comme au sujet du Statut à la base)

Traitements et salaires

B.I.C

B.N.C

B.A

Revenus de gérants majoritaires art 62 du CGI

Exclusion : Revenus fonciers
Revenus mobiliers
Revenus taxables à un taux proportionnel

Le crédit IN FINE permet de ne pas être propriétaire du capital lors du remboursement.

Durant cette période, l'ISF ne joue pas. ACTIF / PASSIF

Nécessité de posséder 30 % d'apport
Plus la TVA récupérable en Résidences de services. Au total 40 à 50 %

Mise en place d'une Assurance Vie pour solder le Prêt à Terme

DROIT DE MUTATION :

Réponse ministérielle (Falco, JOAN du 21 mai 1990)

A titre gratuit suite à une donation ou à une succession bénéficie d'un régime de faveur

Abattement de 75 % suivant le cas. ENORME AVANTAGE.

Déductibles du revenu généré par l'activité de cette entreprise et donc imputable sur le revenu global en entreprise individuelle ou en société non à l'IS

Pour les héritiers, il est impératif qu' il opte pour ce régime dans le but de déduire les droits de mutation sur leur revenu global



PROFESSIONS EXCLUES :

Certaines professions libérales à ordre : Médecins etc..

Sauf dérogation à l'ordre en question

Ou déléguer la gestion à l'épouse.

RISQUES DE REQUALIFICATION :

Une étude très approfondie est indispensable dans ce domaine.

Ex. : LES EHPAED : (Foyers personnes âgées).

Les parties communes ne peuvent être prises en compte,

Alors qu'elles représentent 50 % du coût de construction. (Séjour, Resto, salle de soins...)

Des montages financiers sont alors indispensables à ce sujet.

Ils appartiennent à la société de gestion pour un euro symbolique à la revente.