MODULE 6 : LA FISCALITE DE A à Z

Partie 6 : Le régime LMNP

= Loueur meublé non professionnel.

✔ **Pour de la location meublée**.

✔Ce régime cumule tous les avantages du professionnel et du particulier. Avantage des particuliers : le jour où le bien est vendu, la plus value est calculée sur la différence avec le prix d'achat (exemple : le bien a été acheté 100 000€, il est vendu 120 000€, la plus value sera calculée sur 20 000€) alors que dans d'autres régimes, l'amortissement entre aussi en compte dans le calcul de cette plus-value.

✔C'est un régime pour lequel il est conseillé de prendre un expert comptable, qui n'est pas obligatoire mais très fortement conseillé. Si on adhère en plus à un CGA (centre de gestion agréé), il y a une réduction d'impôt des 2/3 des frais comptables, plafonnés à 915€. Attention, c'est une réduction d'impôts et non un crédit d'impôt, c'est à dire que la réduction viendra en déduction de l'impôt si on est imposable. S'il n'y a aucun impôt sur les revenus, ces 915€ sont « perdus ». Le fait d'adhérer à un CGA réduit aussi le risque de contrôle fiscal. En effet, le bilan ayant déjà subi le contrôle de l'expert-comptable et du CGA, l'administration fiscale considère qu'il y a peu de risques de fraude..

✔Dans le régime LMNP, le but va être de faire un amortissement comptable sur le bien.

Qu'est-ce qu'un amortissement comptable ?

L'administration fiscale estime que chaque année, plusieurs éléments du bien se dégradent, se détériorent et perdent donc de la valeur. Elle va donc autoriser que cette perte soit impactée sur les loyers encaissés. (Exemple : une toiture a une valeur de 100 000€ et elle sera refaite dans 20 ans, ainsi chaque année, on va pouvoir déduire des loyers encaissés cette perte de valeur due à la vétusté, à l'usure, donc 5 000€ à amortir chaque année pendant 20 ans.

Le but donc de l'amortissement comptable est de diviser tous les éléments d'un bien (plomberie, meubles, façade…) et de les amortir chaque année. Ceci est réalisé par un expert comptable qui déduit aussi au départ environ 10-20% (selon la zone géographique) de la valeur du bien car on considère que c'est la valeur du terrain qui n'est pas amortissable.

On peut ensuite déduire tous les frais d'acquisition : frais de notaire, frais d'agence, assurance propriétaire non occupant, charges de copropriété, taxe foncière, travaux…). Attention ces

déductions ne sont possibles que si la déclaration de début d'activité est faite dans les 15 jours suivant la mise en location.
La durée d'amortissement est à définir avec le comptable qui va rechercher la durée optimale pour avoir un équilibre entre les revenus locatifs encaissés et l'amortissement comptable (10 ans, 15 ans, 20 ans…). L'amortissement fait sur 20 ans concerne la majeure partie des investisseurs.

✔Le déficit lié aux amortissements est reportable chaque année sans limitation de durée dans le temps. Il est également imputable pour les revenus tirés d'autres locations meublées en LMNP.
Exemple : l'excès de déficit issu d'un bien A peut être imputé sur un bien B.
Tous les biens seront dans ce qu'on appelle une " liasse fiscale " qui comprend tous les biens meublés d'une personne.

✔Attention, dans le cas de la location en courte durée (LCD) seulement type Airbnb, si les loyers encaissés dépassent 23 000€/an, il y a un **minimum de cotisations RSI à payer** (environ 1400€). Si les loyers encaissés sont inférieurs à 23 000€, le résultat positif sera imposable selon la TMI + 17,2% de CSG/CRDS.

✔Il y a également la CFE (cotisation foncière des entreprises) à payer avec une exonération totale la 1re année et une exonération de 50% la 2e année. En LMNP, elle n'est pas excessive, sur Paris par exemple, elle est d'environ une soixantaine d'euros.

✔Les conditions du régime LMNP sont encore d'actualité aujourd'hui mais ce statut risque de subir des modifications après 2022.

✔Exemple d'amortissement pour un bien acheté 100 000€ et dont l'amortissement sera fait sur 10 ans (attention durée non contractuelle, l'amortissement est étudié au cas par cas) :
Les frais d'acquisition sont : frais de notaire 10 000€, intérêts d'emprunt 2 000€, charges de copropriété 1 000€, taxe foncière 1 000€, travaux 3 000€ = **17 000€ de frais d'acquisition et de travaux.**
Les loyers encaissés annuels sont de 12 000€.
Déduction de la valeur du bien (environ 10% pour le terrain non amortissable) = 10 000€, donc il reste 90 000€ à amortir sur 10 ans.
90 000€/ 10 ans = **9 000€ à amortir chaque année pendant 10 ans.**
Donc la 1re année, il y a une enveloppe de 26 000€ (17 000 + 9 000) qui va servir à contrer les loyers encaissés annuels.
26 000€ - 12 000€ (loyers encaissés) = 14 000€ de déficit reportable qui sera utilisé pour l'année d'après.

La 2e année : 14 000€ de déficit reportable de l'année précédente + 9 000€ d'amortissement + 4 000€ de frais (intérêts, copropriété…) = 27 000€ à déduire.
27 000€ - 12 000€ = 15 000€ de déficit à reporter sur l'année d'après, etc.
Le résultat sera chaque année de 0 donc 0€ d'impôt à payer.

✔Lorsqu'au bout d'un certain nombre d'années le résultat devient positif, il faut à ce moment-là arbitrer son patrimoine et vendre le bien, pour ressortir avec une plus-value et régénérer ainsi de nouvelles charges grâce à un nouvel achat.