



MODULE 6 : LA FISCALITE DE A à Z

Partie 7 : Le régime LMP

✓ = loueur meublé professionnel.

✓ Avant, il fallait réunir 3 conditions pour passer du statut LMNP au statut LMP :

- percevoir plus de 23 000€ de loyers encaissés par an ;
- les loyers encaissés doivent être supérieurs aux autres revenus du foyer fiscal ;
- un des membres du foyer doit être inscrit au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés).

Cette dernière condition n'est maintenant plus imposée depuis le 8 février 2019.

✓ Les avantages du statut LMP :

- les biens exploités dans ce régime n'entrent pas dans le calcul de l'IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière (anciennement ISF, Impôt de Solidarité sur la Fortune) ;
- le déficit (hors amortissement comptable) peut être imputé sur les revenus globaux, mais ce point-là est difficilement réalisable car souvent, dans ce régime, c'est grâce à l'amortissement comptable qu'on arrive à obtenir un déficit.

L'objectif est donc de toujours avoir un résultat négatif. Lorsque le résultat est positif, il n'est pas taxé à la CSG/CRDS comme dans les autres régimes, mais soumis à la TMI + aux cotisations sociales des entreprises à un taux d'environ 43%. Lorsque le résultat devient positif avec les années, il faut à ce moment-là réfléchir à arbitrer son patrimoine pour récupérer une plus-value et répéter les opérations.

✓ Dans ce régime, on bénéficie de la plus-value des professionnels. Lorsqu'on est en statut LMP depuis 5 ans et que le chiffre d'affaires est inférieur à 90 000€ par an sur les 2 dernières années, il y a une exonération totale sur la plus-value long terme (= différence entre le prix d'achat et le prix de vente) sur la partie IR. Cette plus-value est composée de 2 impôts :

- l'IR (impôt sur le revenu) 12,8% ;
- les prélèvements sociaux 17,2%.

✓ Les conditions suivantes sont applicables comme dans le régime LMNP :

- déduction des 2/3 des frais de comptable, plafonnés à 915€ de réduction d'impôt si adhésion au CGA, à la différence que dans ce régime, le recours au comptable est obligatoire ;
- les déficits liés aux amortissements comptables sont imputables sur les revenus tirés des autres locations meublées. Exemple : l'excès de déficit du bien A peut être imputé sur le bien B.



Tous les biens sont dans ce qu'on appelle la « liasse fiscale » qui comprend tous les biens en meublés.