

# GUIDE PRATIQUE



## loueur en meublé

A • Conditions du dispositif  
LMP / LMNP

B • Fiscalité

C • Frais déductibles

D • Dispositif Censi-Bouvard

### NOS IMPLANTATIONS :

Aix-en-Provence - Les Milles, Carpentras, Fréjus, Gardanne, La Ciotat, La Garde, Marseille Préfecture, St Charles & Vieux Port, Menton, Nice, Paris, Plan-de-Cuques, Roquebrune-sur-Argens, Saint-Tropez, Sainte-Maxime, Sophia-Antipolis.

Service Clients :  
**04 84 32 32 32 / [www.cpecf.com](http://www.cpecf.com)**

**CPECF**   
expertise comptable

Partenaire de vos ambitions

## A • Conditions du dispositif LMP / LMNP

Une location est dite meublée lorsque le logement est garni d'un mobilier en nombre et en qualité suffisante pour permettre de vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

**Toute personne louant un logement meublé à titre de résidence principale peut bénéficier du régime des Loueurs Meublés.**

Le mobilier minimum obligatoire est le suivant :

- literie comprenant couette ou couverture ;
- dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- plaques de cuisson ;
- four ou four micro-ondes ;
- réfrigérateur comportant au minimum un freezer ;
- vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- ustensiles de cuisine ;
- table et sièges ;
- étagères de rangement ;
- luminaires ;
- matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

**Pour être éligible au dispositif du Loueur en Meublé Professionnel, il faut remplir les trois conditions cumulatives suivantes :**

**1 • l'un des membres du foyer fiscal doit être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de LMP**

**2 • L'ensemble des membres du foyer fiscal réalise plus de 23 000€ de recettes annuelles tirées de cette activité**

**3 • ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal**

A défaut, les personnes qui ne répondent pas à ces conditions cumulatives sont considérées comme **Loueur en Meublé Non Professionnel**.

## NOS CONSEILS

> Faire appel à un expert-comptable CPECF pour vous accompagner et vous conseiller (contactez le 04 84 32 32 32).

> Adhérer à notre centre de gestion agréée partenaire, la CPGA, pour bénéficier d'avantages fiscaux (bulletin d'adhésion sur simple demande).

## B • Fiscalité

### 1 • IMPOSITION DES LOYERS

Les loyers sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

|                                    | MICRO-BIC  | RÉEL SIMPLIFIÉ                                    | RÉEL NORMAL           |
|------------------------------------|--|---|-----------------------|
| Seuil                              | ≤ 33 200€  | ≤ 238 000€  | > 238 000€            |
| Option                             | Possibilité d'opter pour le régime du réel simplifié ou le régime du réel normal | Possibilité d'opter pour le régime du réel normal | Pas d'option possible |
| Assujetissement                    | Abattement forfaitaire de 50 % des recettes                                      | Frais réels                                       | Frais réels           |
| Obligations comptables et fiscales | Très simplifiées   | Simplifiées                                       | Classiques            |

### 2 • IMPUTABILITÉ DES DÉFICITS

| TYPE DE DÉFICIT                      | LMNP   | LMP   |
|--------------------------------------|--|---|
| Déficit provenant de l'amortissement | Imputable sur les BIC non professionnels des années suivantes sans limite de durée   | Imputable sur les BIC des années suivantes sans limite de durée |
| Déficit provenant des autres charges | Imputable sur les BIC non professionnels retirés de la même activité l'année de création du déficit et les 10 années suivantes | Imputable sur le revenu global sans limitation                  |

### 3 • LA TVA

La location meublée professionnelle ou non professionnelle d'un bien est en principe exonérée de TVA. Un certain nombre de dérogations existent cependant afin de soumettre par option, la location à la TVA.

**Certaines activités de loueur en meublé sont toutefois assujetties à T.V.A. :**

- Les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels et les résidences de tourisme classés : tous les établissements hôteliers qui ont fait l'objet d'un classement dans les conditions fixées par les articles D321-3 et suivants du code de tourisme restent soumis à la TVA dans les conditions de droit commun.
- Les prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie : l'activité des exploitants qui offrent des prestations para-hôtelières est imposable à la TVA.

L'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre en sus de l'hébergement d'au moins trois des quatre services suivants parmi les quatre qui sont cités au 4°-b de l'article 261 D du CGI : Fourniture du petit déjeuner, Nettoyage des locaux, Fourniture du linge, Réception.

**Remarque :**

- La T.V.A. ne trouve pas à s'appliquer dans le régime micro d'imposition

### 4 • L'ISF

Dans tous les cas, la valeur des actifs en LMNP sera intégrée à l'I.S.F. (les dettes afférentes figurant alors au passif déductible).

**Pour le LMP, le meublé est considéré comme un bien professionnel échappant à l'I.S.F. au titre de la neutralité fiscale de l'outil de travail à condition :**

- que l'activité de loueur en meublé soit exercée à titre professionnel
- que le loueur soit inscrit au RCS
- que le revenu dégagé soit supérieur à 50 % des revenus du foyer fiscal.

### 5 • LES PLUS-VALUES

En ce qui concerne le LMNP, le régime des plus-values de cession suit celui des plus-values immobilières des particuliers.

En revanche, pour le LMP, le régime applicable est celui des plus-values professionnelles des PME et peut ouvrir droit à une exonération totale si l'activité de LMP est exercée depuis 5 ans au moins et que les recettes sont inférieures à 90 000€ par an.

## C • Frais déductibles

1 • LES FRAIS D'ACQUISITION

2 • LES INTÉRÊTS D'EMPRUNT

3 • LA TAXE FONCIÈRE

4 • LES DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

5 • LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

## D • Dispositif Censi-Bouvard

Il s'agit d'une réduction d'impôt de 11% du prix de l'acquisition du logement avec un étalement de 9 ans dans la limite de 300 000€ par an.

Les conditions d'application du dispositif :

1 • Investissement dans un logement neuf

2 • Investissement dans un logement en l'état futur d'achèvement ou de plus de 15 ans réhabilité

3 • Situé dans des résidences pour personnes handicapées ou âgées, pour étudiants, ou de tourisme classées, ...

4 • Sous réserve d'un engagement de location du bien pendant 9 ans

5 • L'activité doit être exercée à titre non professionnelle.

**Remarque :** ce dispositif interdit le bénéfice de la déduction des amortissements sur votre revenu global pour le montant retenu pour le calcul de la réduction d'impôt.