



Apollux ~
PATRIMOINE

GUIDE LMNP 2024

**Pour une meilleure compréhension de votre
activité de loueur meublé non professionnel
(LMNP)**



INTRODUCTION

Apollux Patrimoine, vous accompagne dans le développement de votre patrimoine immobilier et financier, et intervient en tant que conseil sur l'ensemble de vos enjeux juridiques et fiscaux.

À travers ce guide que nous mettons à votre disposition, vous trouverez les fondamentaux des règles de mise en location. Cela vous permettra d'appréhender les différents régimes fiscaux et leurs impacts sur vos recettes locatives et vous guidera dans les démarches à suivre.

Nous sommes naturellement à votre entière disposition pour vous accompagner et définir ensemble les stratégies optimales.

L'ÉQUIPE D'APOLLUX PATRIMOINE

SOMMAIRE



- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 07

TYPOLOGIE DE CONTRAT DE LOCATION

Location nue et location meublée
Distinction sur le plan fiscal

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION MEUBLÉE

Location meublée professionnelle et location meublée non professionnelle
Fiscalité de la location meublée

LES AMORTISSEMENTS

Qu'est ce qu'un amortissement
Déductibilité des amortissements

LE DÉFICIT EN LMNP

Le déficit LMNP
Déductibilité du déficit LMNP

LES DIVERSES TAXES

Exonération de TVA
Paiement des cotisations sociales

LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Les obligations comptables
Les formalités étape par étape

LES DÉCLARATIONS ANNUELLES

01. TYPOLOGIE DE CONTRAT DE LOCATION

LOCATION NUE ET LOCATION MEUBLÉE

La **location nue** se caractérise par la location d'un bien immobilier sans meubles ni équipements, autres que ceux qui apparaissent comme indispensables (ex : éléments de cuisine, salle de bain...)

A l'inverse, la **location meublée** nécessite que le logement mis en location soit équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisant pour permettre au locataire d'y emménager immédiatement, apportant avec lui ses seules affaires personnelles.

Un décret d'application de la Loi Alur en précise la liste :

- Literie avec couette et couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaque de cuisson
- Four ou four micro-onde
- Réfrigérateur et congélateur
- Vaisselle en nombre suffisant
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Etagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté



SUR LE PLAN FISCAL

La **location meublée** est considérée comme une activité commerciale qui relève, au titre de l'impôt sur le revenu, de la **catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** et non pas de celle des revenus fonciers comme la location nue.

02. LA LOCATION MEUBLÉE : CARACTÉRISTIQUES

LOUEUR MEUBLE NON PROFESSIONNEL OU PROFESSIONNEL

Vous êtes considéré comme **locataire meublé non professionnel** (LMNP) si vous remplissez l'une de ces conditions :

- Les recettes annuelles pour l'ensemble de votre foyer fiscal sont inférieures à 23 000 €
- Les recettes annuelles sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité de votre foyer fiscal (salaire, autres BIC, etc...)

Si aucune des conditions ci-dessus n'est remplie, vous êtes alors considéré comme **locataire meublé professionnel** (LMP).

FISCALITÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE

En fonction de vos recettes locatives annuelles, vous avez le choix parmi :

Le régime micro-BIC ou Le régime réel

Le régime micro-BIC :

Il s'agit d'un **régime forfaitaire** qui se caractérise par l'application d'un **abattement forfaitaire de 50%** sur les loyers perçus.

Ce régime s'applique dès lors que les recettes locatives issues de la location meublée **n'excèdent pas 77 700 €**.



02. LA LOCATION MEUBLÉE : CARACTÉRISTIQUES

FISCALITÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE

Le régime réel :

Avec ce régime d'imposition, vous pouvez **déduire des loyers encaissés les frais et charges** occasionnés pour la location du bien.

Récapitulatif des charges déductibles au régime réel :

- Intérêts d'emprunt
- Frais d'établissement (frais de notaire)
- Frais de réparation, d'entretien et d'amélioration
- Impôts locaux

Taxe foncière diminuée de la taxe des ordures ménagères

- Frais d'administration et de gestion

Honoraires syndic de copropriété, frais de gestion locative

- Provisions pour charges de propriété payées en N
- Régularisation des provisions et charges payées en N-1
- Charges récupérables non récupérées départ du locataire
- Primes d'assurances
- **Amortissements comptables !!!**

Le régime réel s'applique de fait, si vos revenus locatifs :

- Excèdent 77 700 €/an ou,
- **Au choix** de l'investisseur si ces mêmes revenus y sont inférieurs

Synthèse :

Revenus locatifs inférieurs à 77 700 €	Régime micro-BIC : abattement forfaitaire de 50 %. Les charges ne sont pas déductibles.
Revenus locatifs supérieurs à 77 700 €	Régime réel : déduction des frais et des charges et dotation aux amortissements

Revenus locatifs supérieurs à 77 700 €	Régime réel : déduction des frais et des charges et dotations aux amortissements
----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

03. LES AMORTISSEMENTS

■ QU'EST-CE QU'UN AMORTISSEMENT ?

L'avantage considérable de la location meublée est de pouvoir **amortir la valeur de l'investissement réalisé**.

L'amortissement est un **calcul théorique** de la dépréciation de la valeur du bien et de ses meubles meublants (mobilier) présents à l'actif du bilan.

■ DÉDUCTIBILITÉ DES AMORTISSEMENTS

Ces amortissements comptables sont **fiscalement déductibles** (charge à déduire des recettes locatives), alors qu'en réalité il n'y a **pas de mouvement de trésorerie** (charge qui n'est pas réellement décaissée tous les ans, contrairement à la taxe foncière par exemple).



Les amortissements ne peuvent pas donner lieu à un déficit

Si les amortissements ne peuvent donner lieu à un déficit, ils seront alors **cumulés pour les prochaines années** lorsque sera constaté un bénéfice et seront uniquement à ce moment-là déduits.

En location meublé, il n'y a pas de limite dans le temps pour utiliser les amortissements non utilisés cumulés.



04. LE DÉFICIT LMNP

LE DÉFICIT LMNP

Dans le cadre d'une location meublée non professionnelle (LMNP), le déficit survient lorsque les charges déductibles liées à l'activité locative dépassent les recettes générées par cette même activité.



Mode de calcul du Déficit LMNP

Recettes locatives - (charges déductibles + Amortissements)

Si un déficit LMNP est constaté, il est **reportable pendant 10 ans exclusivement** sur les revenus provenant d'une location meublée non professionnelle.



Il ne faut pas les confondre
Déficit foncier ≠ Déficit LMNP

Comment déclarer le déficit ?

Il convient de remplir le formulaire **2042-C-PRO**.
Les déficits sont alors reportables dans les **cases 5GA et 5GJ**



05. LES TAXES DIVERSES

EXONÉRATION DE TVA

Par principe, les locations meublées non professionnelles (LMNP) sont **exonérées de plein droit de la TVA** sans possibilité d'option.

Ainsi la TVA supportée par le loueur en meublé non professionnel n'est **pas déductible**.

PAIEMENT DES COTISATIONS SOCIALES

Le statut de LMNP ou LMP a un impact sur l'imposition de loueur meublé et notamment sur le paiement de cotisations sociales.

En principe, les LMNP **ne paient pas de cotisations sociales, sauf lorsque votre activité est exercée au travers d'une SARL de famille.**

Toutefois, il existe une exception pour les loueurs en meublé faisant de la **location saisonnière**, ce qui est par exemple le cas de la location de courte durée, type Airbnb.

En ayant le statut LMNP, vous **devrez payer des cotisations uniquement si vous réalisez plus de 23 000 € de recettes annuelles d'une activité de location saisonnière.**



06. LMNP : LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

LES OBLIGATIONS COMPTABLES

Les investisseurs en LMNP n'ont pas d'obligation légale de faire appel à un cabinet d'expert-comptable pour la gestion de leur activité.

Toutefois, au régime réel, les obligations comptables sont nombreuses...



... C'est pourquoi il est fortement conseillé d'avoir recours à un **expert comptable** dans le cadre de votre déclaration LMNP !

En effet, les LMNP sont appelés à faire une déclaration qui s'accompagne de la fourniture des documents suivants :

- Le bilan
- Le compte de résultat
- La déclaration de la TVA, si assujetti
- Le tableau des immobilisations et amortissements
- Le relevé des amortissements dérogatoires, des provisions et déficits reportables

En définitif, l'expert-comptable s'assure que l'activité de l'investisseur LMNP **respecte** les directives de l'administration fiscale et **répond aux conditions à remplir pour bénéficier des avantages fiscaux associés.**

06. LMNP : LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

L'activité de location meublée non professionnelle nécessite un certain nombre de démarches et formalités.

Voici les étapes pour réussir la création de son activité de LMNP :

■ ETAPE 1 : CHOISIR SON RÉGIME FISCAL LMNP

Avant toute chose, il convient de choisir le **régime fiscal** souhaité. Pour rappel, le régime fiscal a un impact considérable sur l'imposition des recettes locatives. Il existe 2 possibilités :

- La régime micro-BIC
- Le régime réel

■ ETAPE 2 : IMMATRICULATION SUR L'INPI

L'activité de location meublée non professionnelle (LMNP) nécessite une **inscription** auprès d'un **centre de formalités des entreprises dans les 15 jours à compter du début de la location du bien**.

Il s'agit en l'occurrence du **Greffé du Tribunal de Commerce** dont dépend le bien mis en location.

Cette inscription s'effectue auprès du **guichet unique** des formalités inpi.fr, au travers du **formulaire en ligne P0i**.

Ce formulaire permet de déclarer la **création de votre LMNP** ainsi que le **début de votre activité** auprès de l'administration fiscale.

06. LMNP : LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

En retour, vous obtenez de l'administration fiscale votre **numéro de SIRET**, correspondant à l'obtention de votre statut LMNP.

Lors de votre immatriculation, il est alors demandé le choix du régime fiscal ainsi que le régime de TVA pour la déclaration des recettes locatives.

Devra alors être choisie une date de début d'activité.

Comment déterminer la date de début d'activité ?

- Si le bien est acquis dans l'année : La date de début d'activité correspond à la date d'acquisition du bien ou la date de la première dépense de l'année.
- Si le bien est déjà loué ou déjà dans votre patrimoine : La date de début d'activité correspondra à la date à laquelle le bien est mis en location.

Cette **date de début d'activité** est importante car elle correspond à la date des premières dépenses qui pourront être **déduites**, au régime réel.



06. LMNP : LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

■ ETAPE 3 : LEVER L'OPTION POUR LE RÉGIME RÉEL

La **levée d'option** s'applique aux loueurs meublés qui souhaitent passer d'un régime fiscal à un autre. Il s'agit le plus souvent du passage du régime micro-Bic au régime réel.

La levée d'option doit intervenir au plus tard **avant la date de déclaration de vos revenus de l'année fiscale**.

Pour se faire, il convient d'adresser un **courrier de levée d'option** par lettre recommandée avec accusé de réception au **Service des Impôts des Entreprises** auquel le bien loué est rattaché.

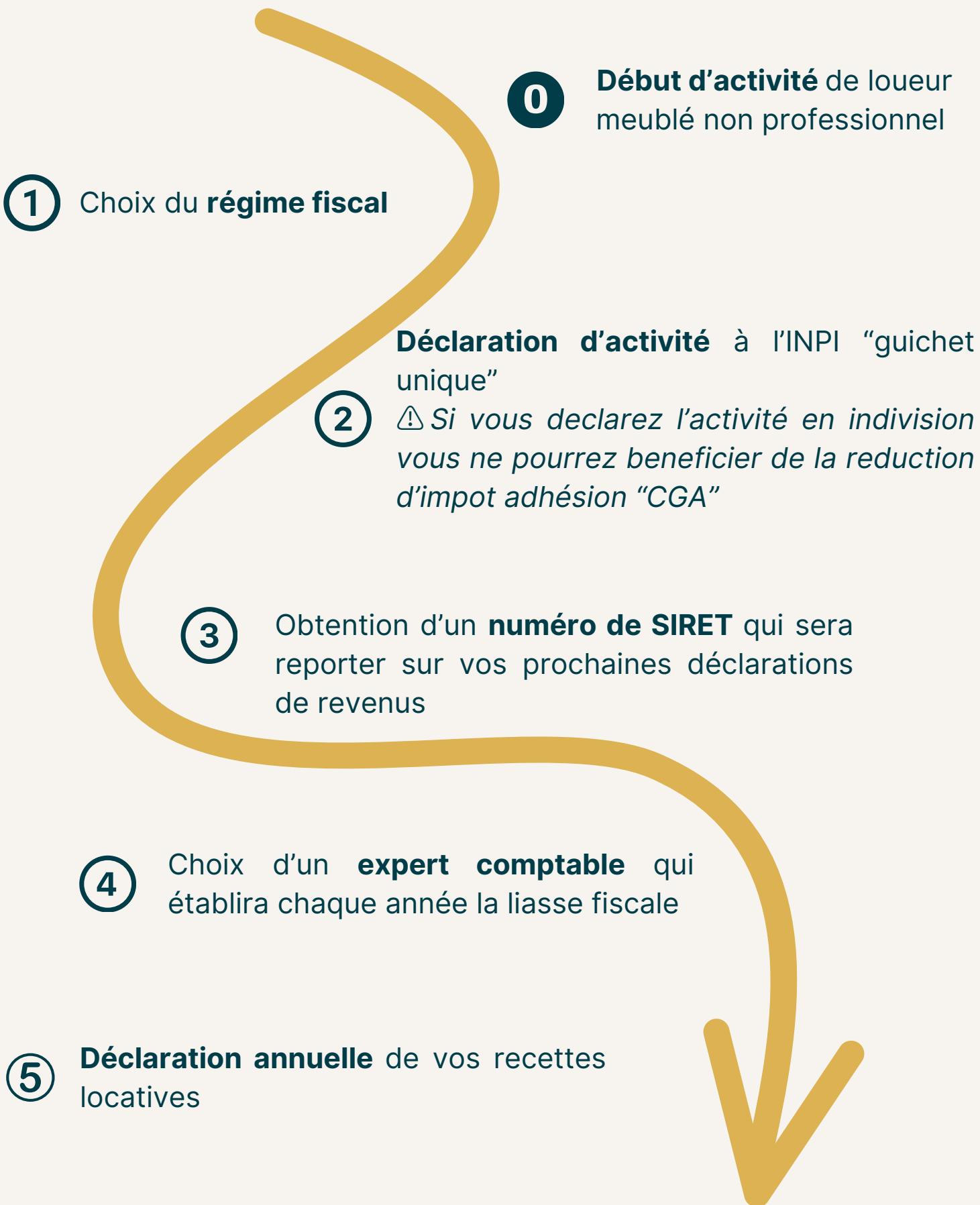
L'option pour le régime réel est alors **valable pour un an** et est **reconduite tacitement** pour la même période.

Il convient par la suite de **renseigner et envoyer le courrier de levée d'option** au **Greffé du Tribunal de Commerce** dont dépend le bien.

Enfin, la dernière étape est la **déclaration de revenus de location meublée**, avec l'établissement de la **liaison fiscale**, en cas d'option pour le régime réel.

06. LMNP : LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

SYNTHESE



07. LMNP : DÉCLARATION ANNUELLE DE MES RECETTES LOCATIVES

AU RÉGIME MICRO-BIC

Porter le montant de recettes brutes (sans déduire aucun abattement) sur une **déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu n°2042 C Pro (ligne 5 ND)** - régime micro Bic - locations meublées non professionnelles).

Comme l'**abattement minimal est de 305 €**, si les recettes annuelles sont inférieures à 305 €, aucun n'impôt sera dû

AU RÉGIME RÉEL

2 formulaires doivent être remplis : Le **déclaration complémentaire de revenus 2042 C Pro** (ligne 5 NK) ainsi que la **liaisse 2031 SD** (le plus souvent remplie par l'expert comptable).

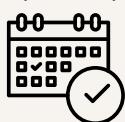
Le déficit est quant à lui à déclarer sur la **2042 C Pro**.

L'option pour le régime réel est alors **valable pour un an** et est **reconduite tacitement** pour la même période.





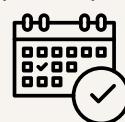
s.gendre@apollux-patrimoine.com



Apollux
PATRIMOINE



j.boissier@apollux-patrimoine.com



RETROUVEZ NOUS SUR :

