

LMNP ► Location Meublée Non Professionnelle

La location meublée non professionnelle permet au contribuable qui loue un logement en meublé, de bénéficier de loyer en franchise d'impôt sur 20 à 30 ans.

► La location doit porter sur un logement meublé :

Le logement doit être loué meublé par le contribuable.

Le logement doit être équipé d'un minimum de meubles :

- 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 à micro-ondes
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6°C
- 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 des meubles devant équiper un logement loué en meublé
-

► Les loyers doivent être déclarés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux :

Les loyers facturés par le propriétaire doivent être déclarés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

► Les charges déductibles des loyers :

Des loyers facturés au preneur, le propriétaire bailleur pourra déduire les charges suivantes :

- Les frais généraux
- Les intérêts des emprunts qui ont permis de financer l'acquisition du bien immobilier ainsi que des meubles
- Les avances réalisées par le propriétaire bailleur
- Les impôts et taxes (taxes locales, taxe foncières)
- Les charges de copropriété
- Les provisions pour charge de copropriété
- Les frais de réparation
- Les frais d'entretien
- Les frais de gérance
- Les frais de rémunération des gardes ou concierges
- Les honoraires versées à des intermédiaires
- Les commissions.

► Règle d'imputation des charges déductibles et reports des déficits :

Lorsque le propriétaire constate un déficit, celui-ci est reportable et cumulable sur les revenus BIC retirés de la location en meublée, pour une période de 10 ans.

► Les amortissements :

Chaque année le contribuable devra comptabiliser l'amortissement du mobilier et de l'immobilier.

Durée d'amortissement des meubles :

- La jurisprudence et l'administration fiscale fixent à titre d'exemple la durée d'amortissement des meubles entre cinq ans et sept ans.

Durée de l'amortissement de l'immobilier :

Obligation de procéder à une ventilation entre le prix du terrain et celui du logement :

Article 38 sexies de l'annexe III du code général des impôts

- Le terrain sur lequel est implanté le logement n'est jamais amortissable.
- Lorsque le propriétaire bailleur procède au calcul du montant de l'amortissement, il devra retrancher du prix de l'immobilier qu'il amortit celui du terrain.
- Il devra ventiler la valeur de l'immeuble entre ce qui relève de la valeur de la construction et ce qui relève de la valeur du terrain. La ventilation doit être portée dans l'acte notarié d'acquisition.

La durée d'amortissement de la construction est différente selon chaque élément la composant.

► Modalités de déduction des amortissements :

- Chaque année le propriétaire bailleur déduira des loyers acquis une fraction du prix d'acquisition calculée de la façon suivante : $\text{prix d'acquisition} / \text{durée d'amortissement}$ de chaque élément de la construction et des meubles.

Limite :

- Le montant de la déduction au titre de l'amortissement ne pourra être supérieure au montant des loyers nets acquis par le propriétaire bailleur.
- Le montant de l'amortissement ne sera déduit qu'après déduction des autres charges.

Report des amortissements non déduits :

- Le montant de l'amortissement qui n'a pu être déduit sera reporté sur les années suivantes (les exercices suivants), sans limitation de durée.

► La récupération de TVA :

Lorsque la location en meublée est assujettie à TVA, le propriétaire pourra récupérer le montant de la taxe sur la valeur ajoutée qui a grevé le prix d'acquisition.

► Conditions d'assujettissement des loyers à la TVA :

Pour être assujettie à la TVA les loyers doivent être perçus dans le cadre de l'une des prestations hébergement suivante :

- Lorsque les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger.
- Lorsque les prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- Lorsque les locations de locaux nus, meublés ou garnis sont consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui en plus de l'hébergement fournit au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- Lorsque les prestations d'hébergement sont fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant.