Image not found or type unknown

LMNP et LMP QUAND DEVIENT ON PROFESSIONNEL

Par **stella97180**, le **29/03/2013** à **23:10**

BONJOUR

J'ENVISAGE LA CONSTRUCTION D UNE STRUCTURE DE QUELQUES STUDIOS MEUBLES DESTINES AUX PERSONNES AGEES AVEC SERVICES HOTELIERS SERAIS JE CONSIDEREE COMME LMP OU LMNP QUELLE DIFFERENCE Y A T IL ENTRE LES 2 ET A PARTIR DE COMBIEN DE LOCATION DEVIENT ON PROFESSIONNEL??

LES SUDIOS DOIVENT ILS PAR AILLEURS REPONDRE A UNE SURFACE DEFINIE OU PAS??
RENTRERAI JE DANS LE CADRE DE LA DEFISCALISATION ??

JE VOUS REMERCIE ET BONNE JOURNEE

Par **phoenixconsulting**, le **06/04/2013** à **23:10**

Bonjour Stella97180,

Fiscalement un loueur en meublé est considéré comme tel lorsqu'il met à disposition de ses locataires, des locaux comportant tous les éléments nécessaires à une occupation normale par le locataire (lit, chaises, tables etc...).

Toujours fiscalement, le loueur en meublé est obligatoirement soumis au régime fiscal des bénéfices industriels et commerciaux (BIC = liasse fiscale à fournir au service des impôts) et non au régime des bénéfices fonciers.

Pour être dans la catégorie des LMP (Loueurs en meublé professionnels), il faut répondre à plusieurs conditions :

- Un membre du foyer fiscal au moins doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de LMP (si le Greffe refuse l'inscription, présenter le document matérialisant le refus à l'administration fiscale, cela ne remet pas en cause la qualification de LMP) ;

- Les recettes annuelles du "foyer fiscal" (c'est à dire les loyers encaissés ramenés à l'année civile) doivent être supérieurs à 23 000 € ;

- Et de plus ces recettes doivent excéder les revenus du foyer (sans tenir compte des loyers de la location meublée) dans les catégories suivantes : traitements et salaires, BIC (autres que location meublée), bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux et enfin revenus des gérants de société (on ne tient pas compte des dividendes et des revenus fonciers) ;

Vous remarquerez que le nombre de locations n'a pas d'importance d'un point de vue théorique. Dans la pratique, il faudrait avoir un certain nombre de locaux pour atteindre les seuils fixés et être dans la catégorie des professionnels.

En ce qui concerne la surface, il faut regarder du côté du droit de l'immobilier. C'est à dire une surface décente pour qu'une personne puisse y vivre (9 m² à confirmer) surtout dans le cadre de location à des personnes âgées. Ce point est à vérifier.

La défiscalisation est un vaste sujet :

Pour un professionnel (LMP), l'avantage fiscal est de pouvoir imputer le déficit de la location meublée sur l'ensemble de ses revenus.

Pour un non professionnel (LMNP), le déficit est reportable sur 9 ans et uniquement sur les futurs bénéfices issus de la location meublée.

Pour les deux catégories les amortissements des biens ne peuvent contribuer à générer du déficit. Par exemple : Vous avez une année un déficit de 200 et une dotation aux amortissements de 60. Les 60 ayant contribuer à générer du déficit, votre déficit fiscal à déclarer à l'administration sera de 200 - 60, soit 140. Les 60 restants seront "mis de côté" jusqu'au jour ou vous aurez un bénéfice. On utilisera les amortissements mis en réserve pour réduire votre base imposable (votre résultat fiscal).

Le sujet est vaste, comme je vous l'ai indiqué. Il existe plusieurs cas de figure qui peuvent se présenter.

En espérant vous avoir quelque peu éclairé. Mes indications sont d'ordre général et à titre informatif pour vous aiguiller.

Comme cela est indiqué, si vous voulez avoir des précisions et sécuriser votre investissement il faut vous adresser à un avocat ou bien à votre expert-comptable si celui-ci est amené à établir vos comptes pour l'activité envisagée.

Cordialement

Par **stella97180**, le **07/04/2013** à **01:10**

Bonjour

Même si je n'ai qu 'une chambre meublée louée (pas

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

dans mon logement) a un etudiant je dois declarer en BIC ???

merci

Par **phoenixconsulting**, le **07/04/2013** à **10:54**

Bonjour,

Oui : la location meublée est obligatoirement au régime BIC.

L'avantage fiscal est de pouvoir déduire toutes les charges nécessaire à la location, ce qui n'est pas le cas en revenus fonciers.

Pour être en revenus fonciers, il faut louer le bien vide.

Cordialement

Par **martin950**, le **08/07/2013** à **16:59**

Bonjour Stella97180,

Il y a deux an j'ai débuté la location meublée, j'ai acheté un livre La location meublée et saisonnière ecrit par Mme VELTER aux editions Maxima. J'y ai trouvé toutes les explications partiques, juridiques et fiscales. C'est super. Tu ne trouveras pas de précisions sur les chambres médicalisées, mais je penses que tu auras les réponses à tes questions fiscales.
Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés