



## LMNP, LMP et régime fiscal suite à donation

Par **Aldom**, le **11/02/2021 à 19:23**

Bonjour,

J'ai en location meublé un appartement. Je perçois moins de 23 000 euros annuel pour cette location mais cela représente plus de 50% de mes revenus. Suis je en LMNP ou LMP ?

J'ai donné cet appartement à mon fils en gardant l'usufruit et je déclare cet appartement en micro foncier. Puis je passer à une déclaration au réel avec en particulier amortissement du prix d'achat du bien ?

les notaires, experts comptables, experts en investissement consultés ne sont pas d'accord entre eux ou contredisent le service des impôts.

Merci

Par **john12**, le **12/02/2021 à 17:32**

Bonjour Aldom,

Pour relever du régime LMP, il faut remplir cumulativement 2 conditions : Recettes annuelles supérieures à 23000 € et supérieures aux autres revenus nets d'activité du foyer fiscal ( traitements salaires y compris retraites et rentes viagères, BIC, BA, BNC et revenus de l'article 62 du CGI). Puisque vos recettes de location meublée (du foyer fiscal) sont inférieures à 23000 €, vous ne remplissez pas les 2 conditions cumulatives précitées. Vous êtes donc LMNP.

Vous êtes soumis de droit au régime micro. Vous pouvez opter pour un régime réel d'imposition (réel simplifié notamment), mais l'option doit être exercée avant le 1er février pour prendre effet au 1er janvier de l'année d'exercice de l'option. Vous ne pouvez donc pas opter au titre de 2021, si vous n'avez pas encore exercé l'option.

Dans la mesure où vous avez transmis la nue-propriété de l'immeuble, vous ne pouvez pas inscrire l'immeuble à l'actif et l'amortir comme un propriétaire (hors valeur du terrain). Par contre, en qualité d'usufruitier, vous êtes titulaire d'un droit incorporel viager qui pourrait être inscrit à l'actif pour une valeur déterminée en fonction de la valeur vénale de l'immeuble à la

date d'inscription à l'actif et de votre espérance de vie déterminée en fonction des tables de mortalité de l'INSEE. La jurisprudence administrative admet l'amortissement du droit d'usufruit (en ce sens notamment, arrêt CE du 24/04/2019, n° 419912). Par contre, l'administration n'a pas encore rapporté sa doctrine en la matière, doctrine qui considère, de façon assez incompréhensible pour beaucoup de commentateurs et pour moi-même aussi, que le droit d'usufruit n'est pas amortissable (BOI-BIC-AMT-10-20-20140312 § 260 ; RM Frassa, JO Sénat du 14 décembre 2017, n° 01405 ).

Je considère que vous pourriez vous référer à la jurisprudence actuelle qui est du reste totalement conforme aux règles comptables relatives à l'amortissement des droits incorporels. Il faut juste savoir qu'actuellement, la position administrative n'est pas en phase avec la jurisprudence et qu'elle pourrait refuser la déduction de l'amortissement du droit d'usufruit, ce qui obligerait, dans cette hypothèse, à contester cette position par les voies de recours habituelles.

Par **Aldom**, le **15/02/2021** à **11:27**

Merci pour votre réponse complète