

Statut LMP - Les Lois

Investisseurs concernés :

Les propriétaires-bailleurs de logements meublés considérés comme professionnels

Type d'avantage fiscal :

Imputation des déficits tirés de la location meublée sur le revenu global

Conditions à respecter :

Etre inscrit au RCS en tant que loueur en meublé et réaliser 23000 € de recettes locatives brutes annuelles

Durée du dispositif :

Dispositif pérenne sans date butoir

Référence au Code général des Impôts :

Articles 151 septies, 39 C et 31 de l'annexe ii Les lois en bref

Dispositif

Sont considérées comme des loueurs en meublé, les personnes qui louent de manière habituelle des locaux d'habitation meublés. Elles relèvent à ce titre de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Selon le montant de recettes locatives annuelles qu'il perçoit, il peut être soit loueur en meublé professionnel (LMP) soit loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Fiscalité

Le loueur en meublé professionnel est autorisé à imputer son déficit sur son revenu global. Il est exonéré d'impôt sur les plus-values s'il exerce son activité depuis au moins cinq ans, et si ses recettes n'excèdent pas 250 000 euros TTC. Les droits de mutation à titre gratuit sont allégés. En revanche, la plupart des loueurs en meublé professionnels sont désormais imposables à l'ISF.

Obligations

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel, il convient de se faire inscrire à ce titre au registre du commerce et des sociétés. De plus, cette activité doit rapporter au loueur plus de 23 000 euros de recettes brutes annuelles, ou représenter plus de 50 % de ses revenus.

Contribuables concernés

Un montage qui intéresse en priorité les contribuables très fortement imposés, dans les tranches maximales 40 % et plus, et disposant de bonnes assises financières, le ticket d'entrée étant élevé.

Textes de référence

• Art 151 septies du CGI.

Article qui précise le statut de LMP.

• Art 39 C du CGI et 31 de l'annexe ii du CGI.

Articles qui indiquent les règles à suivre en matière d'amortissement.

• Rep ministérielle JOAN du 21 mai 1990.

Précisions sur les possibilités d'exonération des droits de mutation à titre gratuit pour les LMP.

• Rep ministérielle JOAN du 3 août 1992.

Précisions relatives au nombre de logements nécessaires au statut du LMP.

• Instruction du 1er août 1996 (BOI 4-A-796).

Instruction qui exclut du statut de LMP les hébergements offrant des services dépassant la simple jouissance d'un bien.

• Instruction du 11 février 1988 (BODGI 4-F-183).

Précisions relatives à l'exonération de plus-values au bout de 5 ans.

• Loi de finances pour 1999.

Loi n° 98-1 266 du 30 décembre 1998 (JO du 31 décembre p 20 050) restreignant les possibilités d'exonération à l'ISF pour les LMP.

• Loi de finances rectificative pour 2002 (loi n° 2002 - 1 576 au 30 décembre 2002)