

## FAQ

Les avantages du LMP ?

- Récupération de la TVA sur l'investissement
- Un placement fortement défiscalisant
- Une garantie des loyers pendant la durée du bail commercial
- Des revenus nets d'impôt au terme de la période de financement

Les amortissements sont-ils déductibles ?

Oui comptablement et fiscalement en période déficitaire, en période déficitaire. Fiscalement, en période déficitaire, ils sont réputés différés. Cela signifie que l'imputation fiscale de cette charge est différée sur l'année du retour à une situation bénéficiaire.

Les frais d'acquisition sont-ils déductibles ?

Oui. A condition d'être justifiés, notamment concernant les frais d'ingénierie.

Et en matière de TVA ?

Les locations de meublés peuvent être assujetties à TVA si au moins trois prestations soient remplies. L'intérêt majeur réside dans les possibilités de récupération de TVA sur le prix de l'immobilier pour un investissement dans le neuf. Sans prestation de services, le bail supportera la C.R.L. (contribution sur les revenus locatifs).

Les loueurs en Meublé Professionnels doivent-ils acquitter la Taxe Professionnelle ?

OUI. Sauf quelques cas particuliers. Des dispositifs permettent de la plafonner à 3,5 % de la valeur ajoutée dégagée par l'activité.

Peut-on bénéficier du statut LMP par le biais d'une société ?

OUI. La structure doit dépendre du régime fiscal des sociétés de personnes (EURL, SARL de famille, Société en Nom Collectif). Mais seuls les associés ayant une quote-part de loyer supérieur au seuil de 23.000 euros pourront prétendre au statut L.M.P.

L'accès au statut LMP peut-il s'accompagner d'une opération de démembrement de propriété ?

OUI. Le nu-proprétaire et l'usufruitier doivent être d'accord sur la destination des locaux, en occurrence une location meublée. C'est bien entendu l'usufruitier qui disposera du statut de Loueur en Meublé Professionnel.

En cas de démembrement, à qui revient la charge de la copropriété et des impôts locaux ?

L'usufruitier est tenu aux charges d'entretien, celles de la copropriété, taxe foncière et assurance des locaux.

Le nu-proprétaire doit supporter les grosses réparations.

Quelles possibilités pour la famille ?

Une SARL de famille peut intégrer les enfants, même mineurs, à une activité L.M.P.

Il peut s'agir, par exemple, d'une donation aux enfants de la nue-propriété des parts sociales ; les parents conservant l'usufruit. Certaines clauses seront à prévoir afin de ne pas remettre en cause le contrôle de la société par les parents.

En cas de déficit d'une SARL de famille dont les parts sociales sont démembrées, qui déclare les déficits fiscaux ?

Dans ce cas précis, l'administration avance que c'est au nu-propriétaire d'imputer les déficits fiscaux. Toutefois, la rédaction d'une convention de répartition du résultat peut permettre une organisation différente.

Peut-on être non-résidents et LMP ?

Le lieu de résidence d'un contribuable n'a aucune influence sur la manière dont il exerce une activité domestique Française. Si le déficit est imputable sur l'ensemble des revenus il s'agit bien entendu des revenus perçus et taxés en France.

<!--[if !vml]-->