

# Location de meublé : quel statut vous fera payer le moins d'impôt ?

Quel statut devrez-vous choisir pour louer en meublé et ne pas payer d'impôts sur vos loyers ? Le LMP ou le LMNP ?

Par Pierre Tellep.

Quel statut devrez-vous choisir pour louer en meublé et ne pas payer d'impôts sur vos loyers ? Le LMP ou le LMNP ? Y-a-t-il des pièges à éviter ou des astuces à connaître pour défiscaliser au mieux ?

L'accès au statut de loueur en meublé professionnel, LMP, a été considérablement restreint en 2009.

En effet, le législateur considérait que le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) était particulièrement avantageux par rapport au statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

En effet, certaines dispositions paraissent alléchantes sur le papier en faveur du statut LMP :

- Déduction des charges plus importantes
- Imputation des déficits fonciers sur votre revenu global
- Une meilleure couverture sociale
- Exonération des plus-values immobilières
- Exonération d'IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière

Mais qu'en est-il réellement, concrètement sur le terrain, après avoir bouclé votre comptabilité ?

Le statut LMP est-il vraiment plus avantageux que le statut LMNP ?

Après avoir analysé la réponse de cinq experts-comptables spécialisés dans la location meublée, nous vous livrons notre analyse.

Nous examinons chacun des avantages listés ci-dessus, pour les scruter à la loupe...

## **La déduction des charges est-elle plus intéressante via le régime LMP, qu'à travers le LMNP ?**

Nous commençons par une légende urbaine, qui résulte généralement d'une confusion de la part des propriétaires entre le régime de déclaration au réel, et celui de louer de manière professionnelle (et donc l'obtention du statut LMNP).

En fait, la déduction des charges est la même, que vous soyez sur le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP), ou sur le statut de loueur meublé professionnel (LMP).

Ce qui est important, c'est d'opter pour la déclaration au réel.

C'est pour cela que la plupart des propriétaires qui louent en meublé ne paie presque pas d'impôts, et cela n'a rien à voir avec la dimension professionnelle ou non de leur activité.

En résumé, au niveau de la déduction des charges, les deux statuts sont parfaitement équivalents

## **L'imputation de vos déficits fonciers sur votre impôt sur votre revenu global est-elle possible en LMP ?**

Vu que les réductions d'impôts classiques (emploi à domicile, investissement outre-mer...) sont désormais plafonnées, la grande mode fiscale, et de gommer votre revenu global.

C'est ce que nous faisons avec le statut de loueur en meublé non professionnel LMNP, toujours grâce au même mécanisme : l'amortissement.

Mais, encore mieux, le statut de loueur en meublé professionnel LMP peut théoriquement vous permettre d'utiliser les déficits fonciers générés par la location de vos biens immobiliers en meublé, pour venir réduire votre revenu global imposable.

Malheureusement, il s'agit bien souvent d'une interprétation quelque peu hâtive.

En effet, **l'article 39 C II du code général des impôts**, précise explicitement qu'il n'est pas possible d'utiliser le déficit généré par les amortissements pour calculer le résultat fiscal global d'une activité de location.

Par conséquent, la réalité comptable de la plupart des résultats fiscaux des propriétaires de location meublée, est un résultat bénéficiaire.

Le résultat comptable devient déficitaire avec les amortissements, qui sont reportables sur 10 ans pour la seule activité de location meublée, mais ne sont pas imputables sur le revenu global.

En résumé, ce sont bien souvent les amortissements qui rendent le résultat comptable de votre activité de loueur en meublé déficitaire.

Cela vous permet de ne pas payer d'impôts sur votre activité de location meublée, mais cela ne vous permet pas de reporter un déficit sur vos revenus globaux.

Par conséquent, le statut de loueur en meublé professionnel n'a pas d'avantage au niveau des déductions fiscales par rapport au statut de loueur meublé non professionnel

**Le statut de loueur en meublé professionnel permet-il de bénéficier d'une protection sociale intéressante ?**

Pour les rentiers, et plus généralement les investisseurs immobiliers, il peut paraître intéressant de s'affilier au statut de loueur en meublé professionnel afin de pouvoir bénéficier d'une couverture sociale.

Ce principe a pu être potentiellement intéressant jusqu'en 2017, date à laquelle même les loueurs en meublé non professionnel LMNP sont assujettis au RSI lorsqu'il dépasse 23 000 € de chiffre d'affaires.

Toutefois, le coût des cotisations dans le système SSI(anciennement RSI), est élevé : de l'ordre de 45% des bénéfices, plus une cotisation forfaitaire d'environ 1000 € en cas de déficit.

Le régime SSI permet de bénéficier, quelles que soient les cotisations, d'une couverture maladie. Il permet également de pouvoir obtenir une assurance vieillesse, mais en fonction des revenus cette fois-ci.

Toutefois, si vous avez un bénéfice nul, un déficit, vous ne pourrez cotiser qu'un seul trimestre par an... il vous faudra donc choisir entre gommer vos impôts, et bénéficier d'une protection sociale complète...

Par ailleurs, même avec le statut de loueur meublé non professionnel LMNP, vous êtes couvert par l'assurance maladie de base, la couverture maladie universelle CMU, même si vos revenus sont nuls.

Par conséquent, ici également, au niveau de l'assurance-maladie et de la protection sociale, le statut LMP de loueur en meublé professionnel n'apporte rien de particulier par rapport au statut LMNP de loueur meublé non professionnel.

## **Le statut LMNP permet-t-il d'être exonéré des plus-values lors d'une vente ?**

Nous touchons ici un des points particulièrement à développer pour pouvoir comparer le LMNP et le LMP.

Sur le principe de base, dans le cas du statut de loueur en meublé professionnel LMP, les plus-values de cessions sont exonérées totalement fiscalement si l'affiliation au statut LMNP est supérieur à cinq ans, si vous générez moins de 90 000 € de recettes annuelles

L'exonération est partielle au-delà de 126 € annuels de revenus locatifs en meublé.

Mais, car il y a un gros "mais", la plus-value est soumise aux cotisations SSI / RSI pour tous ceux qui sont soumis au régime social des indépendants.

Du coup, il peut même être plus intéressant de rester dans le cadre de l'imposition classique de la plus-value...

Et même via le statut de loueur en meublé non professionnel, l'affiliation au régime général de sécurité sociale, que vous pouvez choisir par opposition à l'affiliation automatique au ex RSI, peut rester très avantageuse

En résumé, même si sur le papier le statut de loueur en meublé professionnel LMP permet de bénéficier d'une exonération totale ou partielle d'imposition sur les plus-values de cession d'un bien immobilier, faites bien attention aux conséquences des cotisations au SSI : la chute peut être rude !

## **En cas d'acquisition de biens supplémentaires, ou du retrait de la mise en location meublée d'un appartement, quelles conséquences au niveau de la plus-value ?**

- Pour un loueur meublé professionnel

Le statut de loueur en meublé professionnel LMP est considéré comme une activité professionnelle.

En LMP, si vous passez un appartement en location nue, en location meublée : plus-value taxable

À ce titre, si vous décidez de passer un bien loué nu, à une location meublée, une plus-value apparaît.

Cette plus-value est fiscalement considérée comme une plus-value de particulier, et pas professionnelle.

Toutefois, la perception de cette plus-value est reportée à la date de sortie du bien du patrimoine professionnel du loueur en meublé.

Lors d'une vente d'un bien immobilier inclus dans le statut LMP : plus-value professionnelle

Dans le cas inverse, si vous vendez un bien immobilier que vous louiez précédemment en meublé via le statut de loueur meublé professionnel, une plus-value professionnelle apparaît. Les amortissements entrent alors en compte dans le calcul du montant imposé au titre de la plus-value.

- Pour un loueur meublé non professionnel

Le régime des plus-values applicable est beaucoup plus simple et lisible.

Lors d'une vente, c'est la plus-value des particuliers qui est à considérer.

Et, pour rappel, la plus-value des particuliers ne tient pas compte des amortissements.

C'est pour cela aussi qu'il est souvent **déconseillé de recourir à une société pour acquérir vos biens immobiliers louer en meublé.**

Prenez garde toutefois au cas particulier des travaux que vous avez pu réaliser pendant la durée de la location, et pour lesquels il existe des abattements spécifiques en fonction de la durée de détention de votre bien immobilier.

Pour synthétiser, nous faisons encore une fois face à un mythe du statut de la location meublée professionnelle :

Il ne permet pas réellement d'être exonéré de plus-value lors de la cession d'un bien immobilier, puisque à défaut de plus-value, vous devez vous acquitter des cotisations au régime social des indépendants... et vous ne serez pas toujours gagnant, loin de là...

## **Exonération d'impôt sur la fortune immobilière, IFI, le coup de grâce en faveur du statut LMP ?**

Le meilleur pour la fin...

L'impôt de solidarité sur la fortune a été supprimé, sauf dans sa composante immobilière... j'ai nommé l'IFI.

Il est donc encore plus logique qu'auparavant que les investisseurs immobiliers cherchent à ne pas payer cet impôt sur la fortune immobilière, et le statut LMP de loueur en meublé professionnel semble parfaitement adapté pour cela.

Sur le papier oui, mais dans la réalité ?

Ce serait aller un peu vite en besogne.

Car les conditions pour bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel au regard de l'impôt sur le revenu, ne sont pas les mêmes que pour pouvoir considérer les biens immobiliers comme des biens professionnels au regard de l'impôt sur la fortune immobilière.

En effet, pour que les biens loués en meublé soient exonérés d'impôt sur la fortune immobilière, il faut que le revenu des bénéfices industriels et commerciaux BIC soit positif.

La nuance est énorme, puisque le principe premier de la location meublée est d'être en déficit, et donc de ne pas payer d'impôt... cela se retourne contre le propriétaire bailleur au niveau de l'impôt sur la fortune immobilière...

D'autant plus, que si vous voulez être exonéré d'impôt sur la fortune immobilière, et donc dégager des bénéfices, ces bénéfices industriels et commerciaux seront soumis aux cotisations du régime social des indépendants... qui vous donnera un coup de bambou... et annulera l'intérêt d'être exonéré d'IFI...

Par conséquent, le statut LMNP de loueur en meublé professionnel aboutit rarement à une exonération intéressante d'impôt sur la fortune immobilière...

## **En conclusion, qui gagne entre le statut LMP et le statut LMNP : professionnel ou non professionnel ?**

Nous avons vu que le statut de loueur en meublé professionnel est particulièrement intéressant sur le papier.

Pourtant, confronté à la réalité, il s'avère extrêmement complexe et nécessite une étude poussée et approfondie avant d'être choisi.

C'est pourquoi dans la plupart des cas, le statut LMNP de loueur en meublé non professionnel avec imposition au réel sera réellement à privilégier, car plus facile à mettre en œuvre, et moins sujet à des surprises fiscales plus ou moins heureuses...