



LOCATION MEUBLEE (LMP-LMNP) 2025

Nature : Régime classique des BIC (Bénéfices Industriels et commerciaux)
Durée de l'avantage : illimité

Dispositif

Le propriétaire met en location des logements meublés, tels que :

- Les chambres meublées
- Une partie de la résidence principale
- Les locations saisonnières
- Les chambres d'hôtes et gîtes ruraux
- Les logements en résidences de tourisme, séniors, médicalisées, pour étudiants

Peu importe que le bien soit neuf ou ancien. Mais il doit comporter des objets mobiliers en nombre Raisonnable pour être habitable sans avoir à rajouter quelque meuble que ce soit

Cette activité peut être exercée par une société de personnes (EURL, SARL de Famille non soumise sur option à l'impôt sur les sociétés) ainsi que par les sociétés soumises à l'impôt société (SA, SARL de droit commun, etc...), et même en SCI mais cette dernière sera obligatoirement imposée à l'IS

Avantage fiscal

Les revenus et les charges entrent dans la catégorie des BIC.

Si gestion par bail commercial, le régime de la TVA s'applique (remboursement de la TVA grevant le prix l'acquisition)

Amortissement du bien sur un mode linéaire (en moyenne 30 ans pour l'immobilier, 5 à 15 ans pour le mobilier), ce qui a pour effet d'annuler le bénéfice et rendre ainsi l'activité non imposable durant de longues années

L'amortissement ne peut créer lui-même un déficit mais reportable indéfiniment (sauf en LMP)

CARACTERISTIQUES DU LMP

- Recettes locative brutes annuelles > 23 000 €
- Ces recettes BIC doivent être supérieures (50%) des autres revenus du foyer fiscal

Avantages fiscaux :

- Imputation des déficits d'exploitation sur le revenu global
- Exonération des plus-values de cession dès lors que les recettes brutes locatives n'excèdent pas 250 000 € la dernière année d'exploitation, et après +5 ans d'exploitation
- Exonération de l'IFI sous certaines conditions discutables

CARACTERISTIQUES DU LMNP

Les déficits ne sont pas imputables sur le revenu global (seulement sur les bénéfices provenant des activités non professionnelles de la catégorie des BIC durant les 6 années suivantes)

N'étant pas considérés comme des biens professionnels, ils entrent dans le calcul de l'IFI

LOCATIONS MEUBLEES ET COTISATIONS SOCIALES

La LFSS 2021 prend acte de la suppression de la condition du RCS par la loi de finances pour 2020. Seront désormais soumis aux cotisations sociales 2 types de loueurs :

- Les loueurs ayant le statut professionnel (LMP) au sens fiscal (remplissant 2 conditions : recettes supérieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus pros du foyer fiscal,
- Les loueurs saisonniers réalisant plus de 23 000 € de recettes (art. 155, IV, 2, 2° du CGI)