

**ROYAL formation**

www.royalformation.com

Loueur en meublé professionnel

Loueur en meublé non professionnel

LMP, LMNP

Présentation

2018

## **Quelle fiscalité ?**

LMP, LMNP ou régime de droit commun ?

TVA

Impôt sur le revenu

RSI

Impôt sur les plus-values (IPV)

Droits de mutation à titre gratuit (DMTG)

IFI

## **Quelle structure juridique ?**

# Panorama de la fiscalité

<b>Fiscalité IR, IS Professionnel</b>	<b>IR BIC</b>	<b>IS opérationnel</b>
	<b>Associé :</b>	<b>Associé :</b>
Dividendes à pers. physique	Dividende non imposé	PFU ou IR (abattement 40%) ± RSI
Vente entreprise : IPV	PVCT : IR. PVLVT : 30,0%	PFU ou IR (TMI abt 85% + 17,2%)
Apport de titres	IR->IS : report. La donation n'efface pas la +value en report	IS->IS : report. La donation efface la +value en report
Droits d'enregistrement	Fonds : 0 à 5% Parts : 3 % abt 23 K€ Immo : 5 %	Actions : 0,1 % Parts : 3 % abt 23 K€ Immo : 5 %
Donation, succession	Dutreil, abattement 75 % Abattement 300 K€ La donation n'efface pas la plus- value professionnelle	Dutreil, abattement 75 % Abattement 300 K€ La donation efface la plus-value
		<b>H IS :</b>
Revenus, PV	Pas d'imposition de la société	IS 15 % à 28 %
PV immobilière	- LMP : PVCT à hauteur des amort. Abt. durée de détention : 15 ans - LMNP : 19 % + 17,2 % Abt. durée de détention : 30 ans	28 %
Dividendes filiale IS (5%)	IR (abattement 40 %)	Mère-fille, frais et charges
Cession fille (10%)		Titres participation, f & c
Résultats filiale (95%)		Intégration fiscale

# Panorama de la fiscalité

<b>Fiscalité IR, IS Privé</b>	<b>IR privé</b>	<b>IS privé</b>
	<b>Associé :</b>	<b>Associé :</b>
PV apport à société	PFU ou IR (TMI abt 65%+17,2%) Pas de report d'imposition	Report d'imposition (H contrôlée, 150-0 B ter)
Dividendes H	Non imposé	PFU ou IR (abattement 40%)
Vente de parts H : IPV	- Prép. immo. : 19%+17,2%, abt - PFU ou IR (TMI abt 65%+17,2%)	PFU ou IR (TMI abt 65%+17,2%)
Droits d'enregistrement	Parts : 3% abt 23 K€ Immo : 5%	Actions : 0,1 % Parts : 3% abt 23 K€ Immo : 5%
Donation, succession	Dutheil Pass = société interposée La donation efface la plus-value	Dutheil Anim = opérationnelle Pass = société interposée La donation efface la plus-value
		<b>H IS :</b>
Revenus, PV	Pas d'imposition de la société	IS 15% puis 28%
PV immobilière	- Privé : 19%+17,2% Abt. durée de détention : 30 ans	28 %
Dividendes filiale IS (5%)	PFU ou TMI (abt 40% dividendes)	Mère-fille, frais et charges
Cession fille (10%)		Titres participation, f & c
Résultats filiale (95%)		Intégration fiscale

# Panorama de la fiscalité

## Trésorerie disponible : comparaison BIC / IS

Une question de trésorerie, et non d'économie d'impôts.  
L'IS permet de différer l'impôt en capitalisant.

		<b>BIC</b>	<b>IS</b>		
			SARL	Gérant	
Revenu net (CA-CH)	RN	RN	RN		
Rémunération gérance	REM		- REM	+ REM	
Charges sociales	CS	CS sur RN	CS sur REM		Economie
	IS		IS		Charge
Résultat net		RN - CS	RN-REM -CS-IS		
Dividende				DIV	⊗
Charges sociales sur div.	CS			CS sur div	
Impôt sur le revenu	IR	IR sur RN		IR sur REM	Economie
Trésorerie disponible		TRE	TR1	TR2	

## **TVA**

TVA récupérable si qualification de résidence services, indépendamment du statut LMP ou LMNP.

Au moins 3 des prestations suivantes : petit-déjeuner ; nettoyage régulier des locaux ; fourniture de linge de maison ; réception de la clientèle.

## **LMP, LMNP**

### **Sources**

CGI, art. 38 et 39

CGI, art. 155 et 156

[BOI-BIC-CHAMP-40-10](#) : distinction LMP et LMNP

[BOI-BIC-CHAMP-40-20](#) : régimes fiscaux

[BOI-BIC-BASE-10-30](#) : règles applicables aux fonds de placement immobilier.

### **LMP. 3 conditions à remplir :**

- Un membre du foyer fiscal (ou la société de personne) est inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel
- Les recettes de l'activité excèdent 23 000 €/an
- Les recettes de l'activité excèdent les revenus des autres activités du foyer fiscal.

## Impôt sur le revenu

**LMP et LMNP.** Le loueur en meublé soumis à l'IR exerce une activité relevant des BIC et non des revenus fonciers.

Intérêt fiscal BIC : déduire des recettes l'intégralité des charges d'exploitation, y compris les frais d'acquisition de l'immeuble, les amortissements.

**LMP.** Le déficit fiscal est imputable sur le revenu global.

**LMNP.** Impossibilité de créer des déficits. Les déficits sont imputables sur les bénéfices de même nature des 10 années suivantes (CGI, art. 156, I, 1<sup>o</sup> ter).

## **RSI**

**LMP** : RSI

**LMNP** : pas de RSI

RSI si gérance majoritaire de SARL ?

RSI si activité de location saisonnière qui génère plus de 23 000 € de recettes.

## **Impôt sur les plus-values immobilières (IPV)**

**LMP** : plus-values professionnelles (si > 2 ans)

La plus-value immobilière est exonérée après 15 ans de détention (CGI art. 151 septies B-I), mais la plus-value à hauteur des amortissements pratiqués, qualifiée de court-terme, est imposée à 30 %.

La donation n'efface pas la PV professionnelle (BOI-BIC-PVMV-10-10-20)

**LMNP** : plus-values des particuliers.

La plus-value immobilière est exonérée après 30 ans de détention.

La donation efface la plus-value.

## **Droits de mutation à titre gratuit (DMTG)**

**LMP** : abattement 75 % Dutreil applicable si exercice en direct ; Si société, Dutreil applicable.

**LMNP** : Dutreil non applicable.

## **IFI**

### **LMP**

Exonération en cas d'exercice en direct. Imposition en cas d'exercice au travers d'une société (SARL de famille, SNC), sauf si le redevable répond aux conditions d'exonération en tant que bien professionnel.

### **LMNP**

Pas d'exonération IFI.

# Structure d'exercice

## Entreprises à l'IR

### De plein droit

Entreprise individuelle  
EURL, EURL associé personne  
physique,  
SNC.

### Sur option

SARL, SAS, SA constituées depuis  
moins de 5 ans option pour 5 ans  
maximum. *CGI art. 239 bis AB*  
SARL famille : entre parents en ligne  
directe ascendante et descendante, frères et  
sœurs, époux et partenaires de Pacs.

## Sociétés à l'IS

### De plein droit

SARL, SA, SAS, SCA,  
EURL associé personne morale  
Société civile à activité commerciale  
(recettes > 10%)

### Sur option irrévocable

EURL, EURL associé personne  
physique, SNC  
Société civile (sauf SCM).

## Quelle structure juridique : SARL de famille ou SNC ?

Droits de vote et droits financiers multiples selon la forme sociale

	<b>Droits de vote multiples ?</b>	<b>Droits financiers multiples ?</b>
<b>SARL</b>	NON 1 part = 1 voix (L 223-28, al. 1) Dérogation statutaire impossible	OUI C. civ., art. 1844-1
<b>SNC</b>	OUI Liberté statutaire (L 221-6)	OUI C. civ., art. 1844-1

Voir Dossier : SARL de famille ou SNC ?

[http://www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com/50\\_societe-en-nom-collectif-SNC-SARL-de-famille.html](http://www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com/50_societe-en-nom-collectif-SNC-SARL-de-famille.html)

## **SNC**

Des sociétés en nom collectif : Com., L 221-1 à L 221-17

De la société : Civ., 1832 à 1844-1

### ♦ **C. commerce. « Des sociétés en nom collectif »**

L 221-3 : **Tous les associés sont gérants, sauf stipulation contraire.** Si une personne morale est gérant,...

L 221-4 : Dans les rapports entre associés, et **en l'absence de la détermination de ses pouvoirs par les statuts, le gérant peut faire tous actes de gestion** dans l'intérêt de la société.

L 221-4 : Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

L 221-6 : **Les décisions** qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants **sont prises à l'unanimité des associés**. **Toutefois les statuts peuvent prévoir** que certaines décisions sont prises à une majorité qu'ils fixent.

L 221-7 : Le rapport de gestion, l'inventaire et les comptes annuels établis par les gérants sont soumis à l'approbation de l'assemblée des associés, dans le délai de six mois à compter de la clôture dudit exercice.

L 221-8 : Les associés non gérants ont le droit, deux fois par an, d'obtenir communication des livres et documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu également par écrit.

L 221-12 :

Si tous les associés sont gérants ou si un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés sont désignés dans les statuts, la révocation de l'un d'eux de ses fonctions ne peut être décidée qu'à l'unanimité **des autres** associés...

Si un ou plusieurs associés sont gérants et ne sont pas désignés par les statuts, chacun d'eux peut être révoqué de ses fonctions, **dans les conditions prévues par les statuts** ou, à défaut,...

L 221-13 :

**Les parts sociales** ne peuvent être représentées par des titres négociables. Elles **ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés.**

**Toute clause contraire est réputée non écrite.**

L 221-15 :

**La société prend fin par le décès de l'un des associés, sous réserve des dispositions du présent article.**

♦ **C. civil. « De la société »**

1836, al. 1 : « Les **statuts ne peuvent être modifiés, à défaut de clause contraire**, que par l'accord unanime des associés ».

1844-1 : « **La part de chaque associé dans les bénéfices** et sa contribution aux **pertes** se déterminent à proportion de sa part dans le capital social..., **le tout sauf clause contraire** ».

1844-9 : « Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le **partage de l'actif** est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices, **sauf clause ou convention contraire**... ».