



Seuil LMNP à ne pas dépasser

Par valentin56

Bonjour,

J'essaie de comprendre les subtilités de la location meublée non professionnel(uniquement longue durée).

J'ai bien compris que les revenus LMNP ne doivent pas dépasser le montant total des autres revenus.

Mais,là où je me perds, c'est au sujet du seuil à ne pas dépasser.

23000? ou 77700? ?

Je précise qu'il s'agit d'un simple location longue durée sans service.

Le seuil de 23000? serait-il appliqué pour une déclaration fiscale au frais réels et 77700? uniquement en micro-BIC(avec donc un abattement de 50%)?

Les revenus fonciers classiques(location nu) rentrent bien dans le montant «des autres revenus»?

Merci d'avance

Par Hipparque

23000 seuil au delà du quel vous êtes LMP

77700 seuil au delà duquel vous devez passez au réel (fini le micro bic)

Par john12

Bonsoir,

Pour compléter la réponse d'Hipparque, les revenus fonciers ne rentrent pas dans les revenus retenus pour déterminer le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée.

Pour que la location meublée soit qualifiée de LMP, il faut remplir 2 conditions cumulatives, à savoir dépasser 23000 ? de recettes annuelles de location meublée, pour le foyer fiscal et que ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI (y compris donc les pensions et rentes viagères), des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Les revenus fonciers ne sont pas pris en compte.

Bonne fin de soirée

Par john12

J'ajoute qu'il convient de retenir le revenu net de chacune des catégories d'imposition précitées, c'est-à-dire après déduction des charges ou abattements.

Par valentin56

Bonsoir,

Merci pour les réponses.

Donc, si j'ai bien compris, c'est la somme des loyers - les divers charges(impôt foncier + intérêts d'emprunt + amortissement de l'immobilier et du mobilier + etc) qui ne doit pas dépasser le seuil des 23000? ?

Par john12

Bonjour,

Je ne crois pas que vous ayez bien compris.

Pour rester LMNP, comme déjà dit, ce sont les recettes brutes (loyers) qui ne doivent pas excéder 23000? annuels et

pas le bénéfice net, après déduction des charges d'exploitation, comme vous semblez l'avoir compris. Il y a une 2eme condition, à savoir que ces recettes (loyers) doivent être inférieures aux autres revenus nets qualifiés d'activité, dont je vous ai fourni la liste.

Il y a un 2eme problème, indépendant, qui est celui du régime d'imposition : micro ou réel simplifié. Les limites du régime micro sont de 77700?, comme cela vous a été indiqué. En cas de dépassement des limites, vous passez, de droit au réel, mais avant franchissement de la limite, vous avez la possibilité d'opter pour le réel simplifié, si vous y avez intérêt, ce qui est souvent le cas, mais cela vous oblige à tenir une comptabilité.

Cdt

Par valentin56

Bonjour,
C'est là que je ne comprend pas.
Avec un revenu brut de 23000?, on est automatiquement sous les 77700.
Par exemple, si le revenu brut est de 24000?, puis je déclarer en micro BIC aux frais réels ?
Cdlt

Par john12

Re,
Manifestement, vous mélangez les notions (LMNP, LMP, Régimes micro ou réel, etc...). Et j'ai du mal à comprendre quelle est votre problématique.
Quand vous dites, " puis je déclarer en micro BIC aux frais réels", je ne peux que vous répondre, le micro BIC aux frais réels n'existe pas. En régime micro BIC, on déclare ses recettes brutes et on bénéficie, obligatoirement, d'un abattement forfaitaire pour frais, correspondant, pour le moment à 50% des recettes brutes (la loi de finances à venir, si elle vient à être adoptée, modifiera peut-être la situation. En régime micro donc, on ne déduit pas ses frais réels.
Avec 23000 ? de revenu brut et jusqu'à 77700 ? vous relevez, de plein droit, du régime micro, que vous soyez LMNP ou LMP d'ailleurs. Si vous voulez faire du réel, vous devez opter formellement pour le réel simplifié et tenir une comptabilité.
Il y a un autre problème, pour lequel je ne sais pas si vous êtes intéressé, qui est celui de savoir si vous êtes LMNP ou LMP. Si vous êtes à 24000 ? de recettes annuelles de location meublée (et donc à plus de 23000) et si vos autres revenus nets, dont nous avons parlé, hors revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers notamment sont inférieurs à 24000 ?, vous aurez le statut de LMP qui a des incidences, outre sur les cotisations sociales, essentiellement, sur le régime des plus-values de cession qui deviennent professionnelles, alors qu'en régime LMNP, les plus-values relèvent des plus-values immobilières des particuliers.
Ceci dit, hors question de plus-values de cession, en régime LMP, vous pouvez déclarer en régime micro, tant que vous ne dépassez pas le seuil de 77700 ? de recettes annuelles.
Je ne sais pas si j'ai répondu à vos attentes.
Cdt

Par valentin56

Merci, mais n'arrive toujours pas à tout suivre.
Je cherche déjà à comprendre le LMNP et pas le LMP.
J'ai bien compris qu'il ne faut pas dépasser les autres revenus
C'est au niveau des seuils que je n'arrive pas à comprendre.
Cdlt