



Statut LMNP Location

Par Dadav

Bonjour ,

Je souhaite acheter un appartement avec un membre de ma famille (frère ou soeur) et mettre ce bien sous le régime LMNP.

J'aimerais savoir si je peux louer cet appartement à la personne avec laquelle j'ai acheté cet appartement.

Je crus comprendre que pour une SCI ce n'est pas possible a moins de le faire mais les régimes fiscaux et avantages ne s'appliquent pas.

Merci d'avance de votre réponses.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Précisez pourquoi une SCI dans votre projet ?
Vous achetez en SCI avec qui ?
le vendeur qui serait ensuite locataire ?

Par AGeorges

Bonjour Dadav,

Reprenons vos éléments et vos hypothèses :

1. Vous souhaitez acheter un bien immobilier avec un parent proche.
---> Vous serez donc en indivision
2. Le statut LMNP, en indivision, implique que vous remplissiez le formulaire déclaratif FCMB. Du coup un SIRET, disons de "société de personnes" (l'indivision) vous est attribué. L'indivision doit nommer un gérant (obligatoire, et ce sera VOUS).
3. Vous connaissez le statut LMNP et ses conditions de revenus. Apparemment, le fisc ne considère que le gérant, donc seuls vos revenus compteront pour le contrôle du statut.
4. Le gérant encaissera les loyers et les distribuera selon les parts dans l'indivision. Si c'est bien le gérant qui paye les charges et impôts, il faudra convenir de la répartition entre les indivisaires. Les revenus des loyers, nets de certaines charges devront être déclarés en BIC.
5. Dans le principe, peu importe à qui vous louez. Le fait que ce soit l'autre indivisaire n'intervient pas, à ma connaissance.
6. Normalement, une SCI est une alternative à l'indivision mais ne peut pas faire de LMNP. C'est tout de même admis dans certains cas très restrictifs et dans votre cas, vous ne qualifierez pas (location continue).
Vous devriez oublier cette hypothèse si vous souhaitez un statut de LMNP.