

Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) en résidence services

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversifier son patrimoine • Réduire son revenu imposable • Préparer sa retraite 	<p>La location meublée permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'obtenir des revenus complémentaires faiblement fiscalisés • De diversifier ses actifs et ses sources de revenus. <p>Le dispositif Censi-Bouvard permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bénéficier d'une réduction d'impôt
--	---

La location meublée est destinée aux personnes qui souhaitent diversifier leurs actifs et leurs sources de revenus, ou tout simplement se constituer un revenu complémentaire à terme faiblement fiscalisé. Elle consiste à louer un ou plusieurs logements garnis d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

Dans une résidence services, c'est-à-dire dans un ensemble immobilier destiné à la location et offrant des services annexes et des équipements communs, **le bien est loué à un professionnel qui est chargé de la gestion de l'ensemble des lots de la résidence**. C'est lui qui va exploiter les logements meublés et supporter les charges d'entretien et de fonctionnement.

S'il s'agit d'une activité civile d'un point de vue juridique, mais **la location meublée est considérée d'un point de vue fiscal comme une activité commerciale, ce qui présente des avantages certains**.

En outre, si différentes conditions sont respectées, les loueurs en meublé non professionnels qui réalisent un investissement dans certaines résidences services peuvent bénéficier d'une **réduction d'impôt égale à 11 % du prix de revient du logement dans la limite de 300.000 € par an (dispositif "Censi-Bouvard")**. En contrepartie, l'investisseur s'engage à donner le logement en location meublée, pendant au moins 9 ans, à l'exploitant de la résidence dans laquelle se situe le logement.

Définition fiscale du LMNP

Le loueur en meublé non professionnel est défini fiscalement comme celui qui ne remplit pas les critères pour bénéficier du statut de loueur professionnel.

Note

Depuis le 1er janvier 2020, pour bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel, les deux conditions suivantes doivent être réunies :

- *Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;*
- *Ces recettes excèdent les autres revenus professionnels du foyer fiscal (pensions et rentes comprises)*

D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Obtention de revenus locatifs réguliers	Engagement sur le long terme avec le gestionnaire (9 ans minimum)
Rendement locatif brut plus élevé que la location nue	Obligation de laisser le logement totalement libre à la location
Gestion locative simplifiée et sécurisée : le bailleur a pour seul locataire l'exploitant	Risques liés à la défaillance du gestionnaire de la résidence : mauvaise gestion, départ du gestionnaire, liquidation, renégociation des loyers à la baisse
Mutualisation des risques locatifs par le gestionnaire sur la résidence	Nécessité de choisir le bien avec soin (localisation, qualité de l'immeuble, etc), et de vérifier la demande locative du secteur et l'existence d'un marché de revente
Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit	

D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Revenus faiblement fiscalités (grâce notamment à la déduction de l'amortissement, des travaux ainsi que des frais d'acquisition)	Obligations comptables et déclaratives : Nécessité de tenir une comptabilité d'engagement, et donc taxation de loyer fictif en cas d'occupation par le loueur
Possibilité d'être soumis au régime micro-BIC (avec application d'un abattement de 50 %) lorsque les recettes n'excèdent pas 72 500 € pour les revenus 2020, 2021 et 2022	Déficit imputable seulement sur les revenus de location meublée de l'année en cours ou des 10 années suivantes
Application du régime des plus-values immobilières des particuliers : <ul style="list-style-type: none"> • sans reprise des amortissements • possibilité de bénéficier du forfait de 15 % pour les dépenses de travaux et du forfait de 7,5 % pour les frais d'acquisition 	Taxation d'un profit exceptionnel en cas de versement d'une assurance décès (suite à l'extinction du crédit)
Assujettissement à la TVA et donc droit à déduction	Exonération IFI au titre des biens professionnels difficile à obtenir
Possibilité d'option pour le dispositif Censi-Bouvard (réduction d'impôt au taux de 11 % répartie sur 9 ans)	Non cumul de la déduction de l'amortissement et de la réduction Censi-Bouvard (y compris après la fin de la réduction d'impôt).

Il existe différents types de résidences avec services qui peuvent être classées selon leur destination :

- les résidences pour les seniors et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- Les résidences pour étudiants ; les résidences de tourisme ;
- Les résidences d'affaires.

Peu importe que les immeubles soit neufs ou anciens.

Note

D'un point de vue fiscal, si le propriétaire-bailleur fournit par lui-même trois des quatre prestations hôtelières que sont la fourniture du petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison ou la réception même non personnalisée de la clientèle, il relève du régime de la parahôtellerie et non du régime fiscal de la location meublée (ex. : chambres d'hôtes), ce qui emporte des conséquences en matière d'amortissement, de plus-values, d'imputation des déficits, de TVA, etc.

Sur le plan fiscal, la location meublée est considérée comme une activité commerciale qui relève, au titre de l'impôt sur le revenu, de la **catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC)** et non pas de celle des revenus fonciers comme la location nue.

Si ses recettes annuelles sont inférieures à 72 500 € (pour 2020, 2021 et 2022) : le loueur en meublé non professionnel relève de droit du régime micro-BIC. Il bénéficie alors d'un abattement forfaitaire sur ses recettes de 50 % et ses obligations comptables et fiscales sont très réduites.

Remarque

Pour les activités de location de meublés de tourisme, la limite des recettes est de 176 200 € et l'abattement forfaitaire représentatif des charges s'élève à 71 % des recettes.

Au-delà de ce plafond, ou sur option du contribuable si les charges sont plus élevées, c'est le régime réel d'imposition qui s'applique. Le loueur doit alors tenir une comptabilité selon les règles des BIC et peut notamment déduire de ses recettes :

- Les intérêts d'emprunt ;
- Les travaux d'entretien et de réparation courants ;
- L'amortissement du bien et des frais d'acquisition s'ils sont immobilisés, du mobilier et des travaux non déductibles.

Si un déficit est constaté, il pourra être imputé sur les bénéfices tirés de locations meublées non professionnelles durant la même année ou les 10 années suivantes.

L'amortissement déductible fiscalement est limité mais les amortissements non retenus sont reportables sans limitation de durée.

Il est ainsi possible de percevoir des revenus locatifs faiblement fiscalisés pendant de nombreuses années.

Les plus-values et moins-values réalisées par les loueurs en meublé non professionnels lors de la vente de l'immeuble relèvent du **régime des plus-values immobilières des particuliers**.

Au regard de la TVA, la location meublée en résidence services est soumise à TVA (sans possibilité d'option).

Le bail conclu entre le propriétaire et l'exploitant de la résidence service est **soumis au régime impératif des baux commerciaux**.

- Durée minimale de 9 ans.
- Les parties fixent librement le montant du loyer, la périodicité et les modalités de paiement.
- Le montant du dépôt de garantie est librement fixé entre les parties (rappel : s'il est supérieur à 2 termes de loyers, il est productif d'intérêts).
- Les parties doivent obligatoirement prévoir l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie contradictoire et amiable.
- La répartition des charges entre bailleur et locataire est libre, sous condition du respect des dispositions de la loi du 18 juin 2014 susvisée.
- Le loyer peut faire l'objet d'une révision annuelle ou triennale en fonction de la variation de l'indice de référence figurant dans le bail (indice du coût de la construction ou indice des loyers commerciaux), ou encore en fonction d'une clause d'échelle mobile.
- La cession du fonds de commerce est en principe libre mais le cédant reste garant de son cessionnaire ; la cession du seul droit au bail nécessite quant à elle l'autorisation du bailleur.
- Le locataire a droit de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale, sauf s'il s'agit d'un bail conclu au profit d'un exploitant de résidence de tourisme. Le locataire peut renoncer à cette faculté dans certaines situations, notamment quand il s'agit de locaux construits en vue d'une seule utilisation (locaux monovalents) ou lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure à 9 ans).
- À l'expiration de la durée du bail, celui-ci se poursuit tacitement. Le locataire peut demander le renouvellement du bail pour une période d'au moins 9 ans. En cas de refus du propriétaire, ce dernier est redevable d'une indemnité d'éviction correspondant en général à la valeur du fonds.

Le loueur en meublé non professionnel est soumis au **régime des plus-values immobilières des particuliers**.

Avantages :

- Dans le cadre du régime des plus-values des particuliers, le montant des amortissements pratiqués n'intervient pas dans le calcul de la plus-value imposable.
- Le contribuable peut bénéficier du forfait de 15 % pour les dépenses de travaux et du forfait de 7,5 % pour les frais d'acquisition.

Attention

Les plus-values afférentes aux autres éléments de l'actif immobilisé (les meubles notamment) sont soumises au régime des plus-values professionnelles. L'activité n'étant pas exercée à titre professionnel, elles ne peuvent pas bénéficier de l'exonération prévue à l'article 151 septies du CGI.

La location meublée en résidence de services (via un exploitant) est soumise à TVA. De ce fait, le loueur dispose d'un droit à déduction au titre de la TVA qu'il a supporté

Le loueur en meublé peut bénéficier de l'exonération d'IFI au titre de biens professionnels mais seulement s'il remplit cumulativement les trois conditions suivantes :

- Le loueur des locaux **réalise plus de 23 000 € de recettes annuelles** dans le cadre de cette activité ;
- **Les revenus nets tirés de l'activité de location meublée représentent plus de 50 % des revenus de son foyer fiscal** relevant des catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI (hors pensions de retraite).
- Il s'agit de l'activité professionnelle principale du contribuable : il n'est pas nécessaire que le propriétaire réalise des diligences réelles (un bail commercial consenti à un exploitant suffit), cependant le propriétaire ne doit pas exercer une autre activité professionnelle.

Sur les autres impôts : CFE, taxe d'habitation, taxe foncière

Contribution économique territoriale CET (ancienne taxe professionnelle) : C'est l'exploitant, et non le propriétaire, qui est redevable de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et le cas échéant de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Taxe d'habitation : Les propriétaires de locaux meublés en résidence services ne sont pas redevables de la taxe d'habitation.

Taxe foncière : Les loueurs en meublé sont soumis à la taxe foncière dans les conditions de droit commun.

Dispositif Censi-Bouvard

La réduction d'impôt concerne certaines acquisitions à titre onéreux réalisées par des personnes physiques entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2021.

Sont éligibles :

- Les acquisitions de logements neufs ;
- Les acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement ;
- Les acquisitions de logements achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation.

Sont exclus les biens acquis en démembrement de propriété (sauf en cas de décès de l'un des époux soumis à imposition commune).

Logements concernés :

Ces logements doivent être situés dans l'une des structures suivantes :

- Établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées ;
- Établissement délivrant des soins de longue durée ;
- Résidence avec services pour étudiants.

L'investisseur doit **s'engager à louer le logement meublé pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel le logement se situe.**

La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 € par foyer fiscal et par an, **au taux de 11 %** pour les investissements réalisés depuis le 1er janvier 2012 jusqu'au 31 décembre 2021.

Remarque

Le montant du prix de revient retenu sera le prix hors taxe si la TVA est remboursée au contribuable.

Elle est répartie sur 9 ans à compter de la plus tardive des dates d'acquisition ou d'achèvement du logement.

Le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année, excède l'impôt dû, est reportable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 6 années suivantes.

Remarque

Le versement d'une avance de 60 % des réductions et crédits d'impôts est prévue tous les 15 janvier. La réduction d'impôt Censi-bouvard en bénéficie. Cette avance est versée à compter de l'année suivant celle de la première réduction et jusqu'à celle qui suit la dernière réduction. Elle permet d'anticiper les 7 premiers mois de prélèvements. Le solde est versé en septembre.

Attention

Aucun amortissement ne peut être pratiqué sur la fraction de la valeur de l'immeuble ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, y compris postérieurement à la période de 9 ans d'obtention de la réduction d'impôt.

Éligibilité de l'opération

Type d'investissement

- Il doit s'agir d'une acquisition à titre onéreux.
- L'acquisition doit impérativement être réalisée par une personne physique. L'acquisition des parts peut être faite en indivision.
- Le logement ne doit pas faire l'objet d'un démembrement de propriété. Sauf en cas de décès postérieur à l'acquisition et sous certaines conditions.

Logements éligibles

- Il doit s'agir d'un logement :
 - neuf ou acquis en l'état futur d'achèvement ;
 - ou achevé depuis au moins 15 ans ayant fait ou faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation.
- Le bien doit être compris dans les résidences ou établissements suivants :
 - un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou des adultes handicapés (ex : EHPAD, logements foyers, etc.) ;
 - un établissement délivrant des soins de longue durée ;
 - une résidence avec services pour étudiants.

Le dispositif est ouvert uniquement aux contribuables exerçant une activité de loueur en meublé non professionnel.

- Cette qualité s'apprécie au moment de l'acquisition du bien.
- Si le propriétaire passe en LMP au cours de l'engagement de location, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause.

Engagement de location

L'investisseur doit s'engager à louer le logement meublé pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel le logement se situe.

La durée est calculée de date à date à compter que la prise d'effet du bail.

La location du logement doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, ou de la date de l'achèvement des travaux dans le cas d'une réhabilitation.

La location doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location.

- Dans le cadre d'une résidence de tourisme classée l'occupation de ces logements par le propriétaire pendant une période n'excédant pas 8 mois par an ne remet pas en cause la réduction d'impôt.
- en cas de changement d'exploitant au cours de la période couverte par l'engagement de location, le contribuable doit joindre à sa déclaration de l'année au cours de laquelle ce changement intervient une copie du bail conclu avec le nouvel exploitant.

Obligations déclaratives :

Le contribuable est tenu de joindre à sa déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle il demande le bénéfice de la réduction d'impôt (c'est-à-dire l'année d'acquisition ou l'année de l'achèvement) son engagement de location sur l'imprimé à cet effet. Il doit joindre également une copie du bail, une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement et différents documents selon le type d'investissement ou le type de résidence services.

Assiette de la réduction d'impôt : prix d'acquisition ou prix de revient du bien

La base de calcul de la réduction d'impôt est constituée du prix d'acquisition du logement et de ses dépendances immédiates et nécessaires, majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, TVA, droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière le cas échéant).