LMNP & LMP – (BIC)

Location meublée

Louer Sa Résidence Principale

Louer à un travailleur saisonnier

Exonération totale si :

- Copie du contrat de travail
- Location à un loyer ne dépassant pas le plafond annuel par m² (§ 160)
- Il s'agit d'un plafond donné à titre indicatif ce qui signifie qu'il n'est pas obligatoire de le respecter pour bénéficier de l'exonération. C'est mieux de ne pas être fortement éloigné de ce plafond.

Louer à des « vacanciers »

Exonération totale si :

- Le loyer annuel est Inférieur ou égale à 760 €

Au-delà soumis au régime du LMNP ou BIC
Louage de service si le LMNP n'est pas choisi
Avantages : Exonération du revenu si les conditions sont respectées

Louer Une Résidence Non RP

Loueur Non Professionnel

Imputation des déficits :
Imputation sans condition **sur le revenu de même nature** (c'est-à-dire sur les revenu de la location meublée uniquement) des 10 prochaines années

Imposition de la +-Value :
Imposition à 36,2% (19% d'impôts + 17,2% de prélèvements sociaux) avec une exonération progressive à partir de 5 ans de détention. L'exonération est totale après 30 ans de détention.

Avantage : L'exonération pour durée de détention sur l'imposition de la plus-value.
L'amortissement de l'immeuble qui permet de diminuer le revenu imposable.
Les amortissements ne sont pas pris en compte pour le calcul de la plus ou moins value.
Inconvénient : L'imputation du déficit limité au revenu de même nature

Loueur Professionnel

2 Conditions Cumulatives :

- ✓ Le total des loyers dépasse 23 000€
- ✓ Le montant des loyers est supérieur aux revenus professionnels

Imputation des déficits :
Imputation sans condition **sur le revenu global** avec une limitation pour les amortissements et les intérêts d'emprunts des biens acquis en VEFA

Imposition de la +-Value :
Si revente après 5 ans, exonération totale si la moyenne des loyers des 2 dernières années n'a pas excédé 90 000 € - L'exonération est partiel si la moyenne est entre 90k € et 126 k€. Au delà imposition selon le régime des + ou – value professionnelles

Avantages : L'imputation sur le revenu global
L'exonération des la plus-value si les conditions sont respectées
Inconvénient : Le revenu de la location meublée est soumis à cotisations sociales

Quand on loue en meublé une résidence secondaire, le bien doit être amorti. L'amortissement baisse la base imposable pendant la durée d'amortissement.

funkycompta