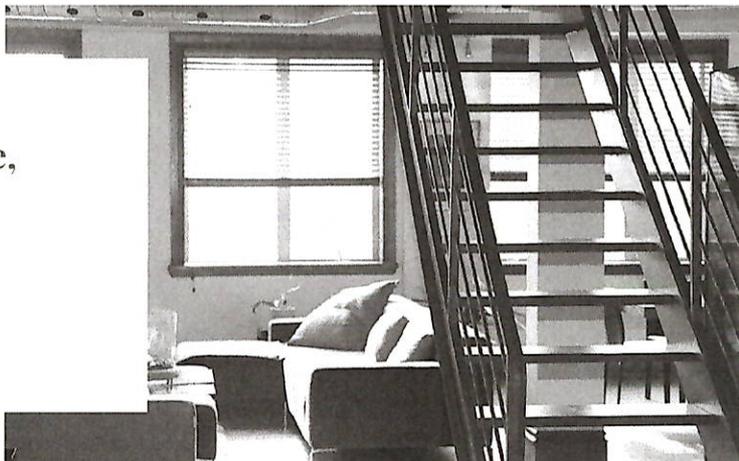


## La location meublée, une opportunité à saisir pour les non- résidents ? (2/4)



Publié le jeudi 15 décembre 2022 · ⌚ Temps de lecture : 3 minutes

*Anthony SALA, conseiller en gestion de patrimoine spécialisé pour les non-résidents nous propose une chronique patrimoniale sur la location meublée pour les non-résidents en quatre parties ce mois-ci. Vous avez loupé la première ? Elle est [ici](#).*

Les statuts LMNP et LMP sont avant tout des statuts fiscaux pour des particuliers souhaitant louer leur bien en meublé. S'agissant d'une activité commerciale, les bénéfices relèvent, fiscalement, de la catégorie BIC (bénéfices industriels et commerciaux), et non des revenus fonciers (réservés à la location en nu). Voyons ce qu'il en est pour les Français non-résidents.

## Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) et Location Meublée Professionnelle (LMP)

La location meublée possède un avantage fiscal important par rapport à la location en nu. Comme toute société d'exploitation, il est possible de déduire de son chiffre d'affaires les charges inhérentes au bon fonctionnement de son entreprise. Parmi elles, les charges locatives, les assurances, les impôts fonciers, le coût du syndic... Mais on peut aussi ajouter également les amortissements mobiliers et immobiliers. L'administration fiscale admet que le bien mis en location s'use et se déprécie avec le temps. Pour compenser cette dépréciation, une partie de sa valeur sera considérée comme une charge, déductible des revenus encaissés. L'ensemble du bien ne s'amortit pas de la même façon et à la même vitesse. Il faut entre 5 et 10 ans pour les meubles, 15 ans pour certains travaux, 25 ans minimum pour l'immobilier... L'aide d'un comptable est plus que nécessaire pour bien calculer l'amortissement annuel.

Mais cette dernière charge peut être suffisamment importante pour permettre de générer un déficit comptable. Si le bilan de l'activité commerciale est déficitaire, il n'y aura donc pas d'impôt à payer. Le déficit étant reportable sur les années suivantes, il est possible de ne pas payer d'impôt pendant de très nombreuses années.

## Conditions pour bénéficier de la LMNP

Une des 2 conditions est à respecter pour bénéficier du statut LMNP :

- les loyers (charges comprises) tirés des biens mis à la location ne doivent pas dépasser 23 000€ :

Pour un non-résident, si le loyer est supérieur à 23 000 €, le loueur basculera du statut LMNP à LMP.

En effet, c'est souvent ce dernier point qui fait pencher la balance car seuls les revenus de sources françaises sont pris en compte pour le calcul (BOI-BIC-CIAMP-BOFIP).

## Différences entre les statuts LMP et LMNP

### Différences sociales

La différence entre les deux statuts va être, dans un premier temps, sociale. En effet, dans le cadre du statut LMP, depuis la loi de finance 2021, le loueur est redevable des cotisations sociales URSSAF, au même titre que tous travailleurs indépendants. Le coût des contributions sociales est de 43% des bénéfices imposables. Même si l'activité est déficitaire, un minimum de 150 € annuel sera à payer. Cela permet toutefois de valider 3 trimestres / an de retraite en France. Le loueur en meublé non professionnel n'est pas assujéti aux contributions sociales. Cependant, il est redevable des prélèvements sociaux au taux de 17,2% sur le montant des bénéfices réalisés.

Autre différence, il est possible de choisir, dans le cadre de la location meublée non-professionnel, l'option fiscale « Censi-Bouvard ». Toutefois, elle ne se cumule pas avec l'amortissement comptable des biens immobiliers et mobiliers. Il faut donc choisir entre l'amortissement comptable ou l'option Censi Bouvard. Cette option entraîne une réduction d'impôt de 11% de la valeur du bien acheté (maximum de 300 000€ HT), sur une période de 9 ans.

Les autres différences entre les 2 statuts seront de natures fiscales et traitées en détail dans la partie 3 « fiscalité de la location meublée » à venir.

### Plus-values et déficits

Les éventuelles plus-values réalisées lors de la revente du bien relèvent de la fiscalité des particuliers pour le LMNP et de la fiscalité des professionnels pour le LMP.

Pour le LMNP, les déficits générés sur un exercice annuel sont imputables sur les bénéfices de même nature (location meublée uniquement) réalisés les années suivantes et reportables pendant 10 ans. Pour le LMP, les déficits générés sont imputables du revenu brut global du contribuable et reportable pendant 6 ans. Cela signifie, pour un loueur en meublé professionnel, qu'il est possible de diminuer son imposition sur un autre revenu (travail, capital...) grâce au déficit réalisé par le LMP.

Retrouvez la troisième partie de votre chronique [ici](#) !

#### 5 commentaires

##### 1. Ivan Larnaud dit :

20 décembre 2022 à 17 h 17 min

Bonjour,

Si une des conditions est « recettes inférieures aux autres revenus du foyer en France », et que je ne perçois aucun autre revenu en France, cela signifie que je ne peux pas louer meublé en LMNP?

[Répondre](#)

##### 1. Nathalie dit :

23 décembre 2022 à 11 h 05 min

Bonjour Ivan,

Le texte dit qu'« une des 2 conditions est à respecter pour bénéficier du statut LMNP ». J'en déduis qu'une LM serait possible sous le statut LMNP malgré l'absence des revenus en France mais à condition que les loyers ne dépassent pas 23 000€.

Merci de votre réponse, de vous et les mêmes dispositions juridiques relatives à la location meublée s'appliquent en

**Répondre**

2. **SALA Anthony** dit :

23 décembre 2022 à 17 h 24 min

Bonjour,

En effet, si vos recettes perçus de la location meublée sont supérieures à 23000€ et que vous n'avez aucun revenu en France, vous serez considéré comme loueur en meublé professionnel.

**Répondre**

2. **GERVASONI René** dit :

22 décembre 2022 à 12 h 18 min

Bonjour,

En Espagne, la base imposable sur une LMNP sera d'elle la même qu'en France?

Avec un abattement micro de 50%

MERCI pour la réponse.

**Répondre**

3. **Ivan Larnaud** dit :

24 décembre 2022 à 14 h 34 min

Bonjour, Merci pour votre réponse. Entendu, donc si le loyer est inférieur à 23000€, c'est possible, même si je n'ai pas de revenu en France.

Joyeux Noël

**Répondre**

Votre adresse e-mail ne sera pas publiée. Les champs obligatoires sont indiqués avec \*

Commentaire \*

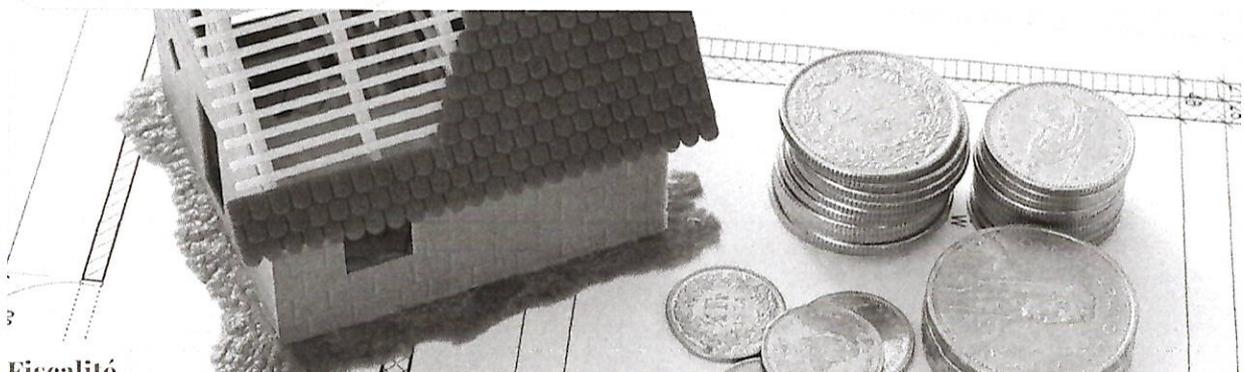
Nom \*

E-mail \*

Site web

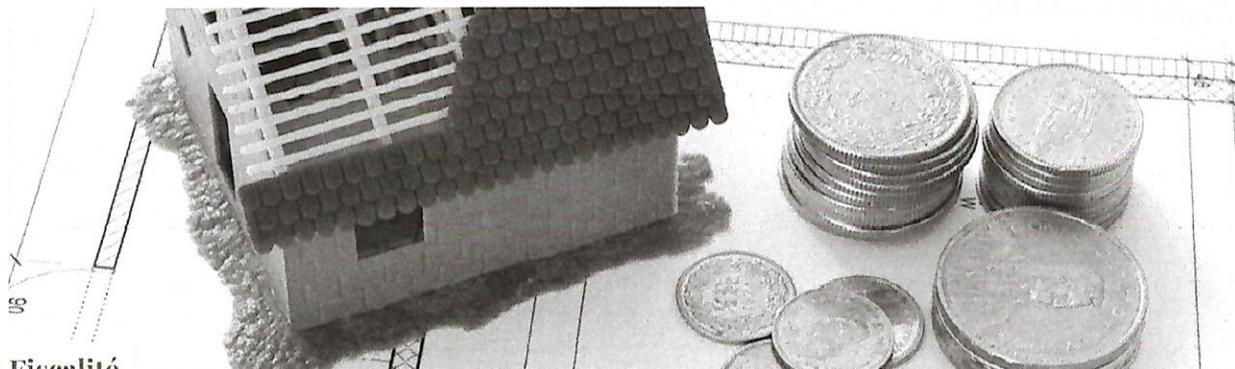
Notifiez-moi des réponses à mes commentaires par e-mail.

Laisser un commentaire



Fiscalité

Anthony SALA, conseiller en gestion de patrimoine spécialisé pour les non-résidents nous propose une chronique patrimoniale sur les SCPI ce mois-ci dont voici la seconde partie. Pour retrouver la première, c'est ici ! Comment choisir une SCPI pour les non-résidents ? Les non-résidents doivent prendre en compte certains facteurs avant de choisir une SCPI. Zone géographique et secteur [...]



## Fiscalité

### Les SCPI pour les Français de l'étranger

Anthony SALA, conseiller en gestion de patrimoine spécialisé pour les non-résidents nous propose une chronique patrimoniale sur les SCPI ce mois-ci. Voici la première partie ! Les SCPI, ou sociétés civiles de placement immobilier, sont des véhicules de placement collectif qui permettent aux investisseurs de collecter des fonds pour acquérir et gérer un patrimoine immobilier destiné à [...]



## Fiscalité

### L'assurance vie pour les Français de l'étranger 4/4

Anthony SALA, conseiller en gestion de patrimoine spécialisé pour les non-résidents nous propose la quatrième partie de la chronique patrimoniale sur l'assurance vie ce mois-ci. Vous retrouverez la première partie, la deuxième et la troisième partie. Arbitrage des contrats Peut-on réaliser des arbitrages de vos contrats quand on est non-résident ? Tout d'abord, qu'est-ce qu'un arbitrage ? Un arbitrage, [...]



[Protection des données et mentions légales](#)