



NON-RÉSIDENTS EN LMNP/LMP: CE QUI CHANGE AVEC LES LOIS DE FINANCES 2020/2021



Au fil des années et des différentes décisions de justice et changements réglementaires, les critères de distinction entre les Loueurs Meublés Non Professionnels (LMNP) et Loueurs Meublés Professionnels (LMP) ont quelque peu évolué. L'arrêt du Conseil Constitutionnel du 08 février 2018 suivi de la Loi de finance 2020 et celle de 2021 sont les dernières décisions en date qui viennent apporter des modifications quant aux critères de distinction entre ces deux statuts.

Quels sont les changements et les points d'attention ?

On vous résume le tout ici.

Téléchargez notre guide 2023



PETIT RAPPEL : QU'EST-CE QUE LES STATUTS LMNP/LMP ?

Recevoir gratuitement notre guide 2023 de l'investissement immobilier des non-résidents en remplissant ce formulaire

Prénom Les statuts LMNP et LMP sont des statuts fiscaux qui s'adressent aux particuliers louant leurs biens en meublé. Fiscalement, il s'agit d'une activité commerciale, qui relève au titre de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), à la différence de la location nue, qui relève de la catégorie des Revenus Fonciers (RF).

Adresse email

Numéro de téléphone Les locations meublées représentent un atout indéniable. Les amortissements mobiliers et immobiliers sont imputables sur le bénéfice d'exploitation, tout comme les charges de propriété qui se trouvent déduites des revenus locatifs tout comme les frais de notaire (en année 1). Vous « gonflez » ainsi votre poste de charges et amoindrissez voire évitez ainsi l'imposition sur vos revenus* pendant plusieurs années.* *Sujet à une durée et des conditions*

Pays de résidence

Ville de résidence
spécifiques



LMNP / LMP : CRITÈRES DE DÉFINITION

Depuis la loi de finances 2020, précisée par celle de 2021, pour être loueur en meublé professionnel, il faut désormais réunir 2 conditions cumulatives (CGI art 155, IV).

1- Avoir des recettes annuelles (loyers bruts) supérieures à 23,000 euros TTC

Téléchargez notre guide 2023

2- Que ces recettes soient supérieures aux autres revenus nets d'activité et de Recevoir gratuitement notre guide 2023 de l'investissement immobilier des non-résidents en remplacement soumis à l'IR (y compris pensions et retraites). Ces recettes doivent donc remplir ce formulaire

Prénom être la source de revenus essentielle du foyer fiscal. L'ensemble des revenus du foyer sont pris en compte dans ce calcul.

Nom Certains d'entre vous ont en mémoire le regroupement de trois critères cumulatifs pour passer du statut LMNP au statut LMP. L'inscription au Registre des Commerces et Sociétés (RCS) ayant été abrogée en février 2018 (modification du BOFIP 2019, repris par la loi de Adresse email finances 2020) ces critères ne sont désormais que de deux.

Numéro de téléphone

Pays de résidence Dans le cas où l'une des conditions ne serait pas ou plus remplie, le loueur serait alors considéré en LMNP.

Ville de résidence **Concernant les non-résidents, ils sont donc de facto en LMP dès lors qu'ils réalisent plus de 23,000 euros car seuls les revenus du foyer fiscal imposés en France sont pris en compte (BOI BIC CHAMP 40 10 n°65).**



À noter que le caractère professionnel ou non de la location s'apprécie annuellement au niveau du foyer fiscal et doit s'appliquer à l'ensemble des locations de ce foyer fiscal.

	LMNP	LMP
DEFICIT	Imputable revenus même nature pendant 10 ans	Imputable revenu global jusqu'à la 6 ^{ème} année
PLUS-VALUE	Plus-value des particuliers	Plus-value des professionnels
EXO PV	Si détention plus de 22 ans pour la PV et 30 ans pour les cotisations sociales	Exo total si activité plus de 5ans et CA < 90,000€ ou Exo partielle si 90,000€ < CA > 126,000€
COTISATIONS SOCIALES	Si activité de location saisonnière > 23,000€ de recettes annuelles* et retour des LMP <small>* Sauf cas des loueurs ayant confié la gestion locatives à un professionnel de l'immobilier</small>	
IFI	Oui	Non si résultat positif et activité principale

LMNP / LMP : LES 4 GRANDES DIFFÉRENCES

1- Déficit reportable

Que l'on parle du statut LMNP ou LMP, les loyers perçus seront, dans les deux cas, toujours imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Il sera toujours possible d'amortir le bien et le mobilier ainsi que les travaux qui y sont effectués (sous le régime réel) et donc d'imputer cet amortissement* sur les revenus locatifs encaissés afin de



réduire la base imposable. En revanche, les déficits de l'activité de la location meublée (charges réelles telles que frais de notaire, frais comptable, frais d'agence, etc...) sont traités différemment selon que l'on soit LMNP ou LMP.

Prénom

En LMNP, les déficits comptables sont imputés sur les revenus issus de la location meublée seulement et peuvent être reportés sur une période de 10 ans maximum sur des revenus de même catégorie.

Adresse email

En LMP, les déficits de l'activité peuvent être imputés directement sur le revenu global de l'investisseur et sont reportables pendant une durée de 6 ans.

Numéro de téléphone

Pays de résidence



Attention les amortissements peuvent contribuer à créer du déficit (résultat comptable négatif), mais ne peuvent pas aider à créer un déficit reportable sur le revenu global.

Ville de résidence

Ils sont stockés dans une "tirelire" différente. Il y a 2 reports:

- le report sur la déclaration d'impôts personnelle,
- le report qui reste dans la déclaration fiscale.

La « tirelire » d'amortissement reportable, qui se cumule chaque année fait partie de la déclaration fiscale de l'activité de loueur et peut être utilisée sans limite de temps

2- Les cotisations sociales

Depuis la clarification apportée à la loi de finances 2021, nous savons désormais que tous les loueurs en statut LMP seront redevables des cotisations sociales.

En LMNP, l'impôt est majoré de prélèvement sociaux à hauteur de 17.2% à payer uniquement si l'assiette fiscale est positive.

Le LMNP n'est pas assujetti aux cotisations sociales, sauf dans le cas où il existe des revenus issus de locations saisonnières supérieurs à 23, 000 euros. Il existe aussi une exception à cette règle dans le cas où cette activité de location saisonnière serait confiée à un professionnel de l'immobilier. Dans ce cas, on est exonéré.



Bon à savoir: Depuis le 1er janvier 2019, les personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale autre que français au sein d'un pays de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse sont exonérées de CSG et de CRDS. Ces revenus demeurent cependant soumis à un prélèvement de solidarité au taux de 7,5% (Source: www.impots.gouv.fr).



En LMP des cotisations sociales sont dûes sous le régime social des indépendants. Elles sont à recevoir gratuitement dans notre guide 2023 de l'investissement immobilier des non-résidents en remplissant ce formulaire de 46,55% de votre bénéfice avant paiement des cotisations.

Prénom

Nom

MIEUX COMPRENDRE À TRAVERS UN EXEMPLE

Adresse Si mon résultat comptable est de 4,000 € imposables, quand je suis LMNP, je déclare 4,000 € dans ma feuille d'impôts. Je vais payer en tant que non résident 20% d'impôts, sur les 4,000 € et 17,20% de prélèvements sociaux.

Numéro de séjours Si je suis LMP, je vais avoir 4000 € de revenus avant cotisations sociales (CS), c'est le résultat intermédiaire qui permet de calculer le montant des CS à payer. Sur ces 4,000 €, je vais prendre 46,55%, (arrondissons ici à 50% pour rester sur des chiffres ronds et faciliter votre lecture, le but ici est uniquement de vous faire comprendre un mécanisme).

Pays de résidence

Le montant des CS à prendre en compte dans mon résultat est de 2,000 €.

Ville de résidence Mon résultat imposable (Résultat comptable - CS) est donc de 2,000 €.

patrimolink.com

Les cotisations sociales dépendent donc du résultat comptable et varient d'une année sur l'autre.

Si vous avez un résultat imposable avant cotisations négatif, ces cotisations seront aux alentours de 1150 Euros dans le cas du LMP. Ces 1,150 € sont déduits du résultat imposable.

Si vous avez un résultat positif, il faudra calculer les cotisations sociales sur un résultat intermédiaire (voir exemple plus haut).

NB: À ce jour, les modalités concernant l'affiliation à l'URSSAF ou au RSI et le paiement de ces cotisations sociales n'ont pas encore été dévoilé par les autorités compétentes cela reste donc à suivre de très près ...

3- Traitement de la plus value

En cas de cession, les propriétaires loueurs en meublés génèrent potentiellement des plus-values qui sont soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Revendre son bien en LMNP ou LMP n'implique pas les mêmes règles.

En LMNP c'est le régime des plus-values des particuliers décrit dans cet [article](#) qui s'applique.

En LMP, la plus-value est imposée selon le régime des plus-values professionnelles. Celui-ci détermine la plus-value d'un bien avec un mode de calcul qui prend en compte

l'amortissement (ou la dépréciation) de l'actif. C'est-à-dire que, plus vous détenez un actif

Téléchargez notre guide 2023



depuis longtemps, plus il a déjà été amorti et plus la plus-value sera haute.
Recevoir gratuitement notre guide 2023 de l'investissement immobilier des non-résidents en remplissant ce formulaire

Prénom _____
Nom _____
Adresse email _____
Numéro de téléphone _____

En cas de cession du bien loué sous le régime LMP, l'amortissement non déduit fiscalement est ajouté à la valeur nette comptable prise en compte pour le calcul de la plus ou moins-value de cession. Le montant de la plus-value relative à un bien amortissable est égal à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable. Ainsi, les amortissements viennent majorer le gain imposable.

Adresse email

Numéro de téléphone

MIEUX COMPRENDRE À TRAVERS UN EXEMPLE

Un loueur LMP revend un appartement 200 000€ acheté il y a 15 ans à 100 000€.
Pays de résidence _____
Durant cette période de 15 ans, 50 000€ ont été amorti et déduit des revenus imposables, ramenant ainsi la valeur nette comptable du bien lors de la cession à $100\ 000€ - 50\ 000€ = 50\ 000€$
Le montant de la plus-value est donc de $200\ 000€ - 50\ 000€ = 150\ 000€$

Ville de résidence _____

patrimolink.com

La plus-value professionnelle diffère selon la nature ou de la durée de détention du bien. Il existe:

- **La plus-value court terme** (actif détenu depuis moins de 2 ans et amortissement déduit) s'agréant au résultat BIC (impôt sur le revenu catégorie BIC + cotisations sociales),
- **La plus-value long terme** (actif détenu depuis plus de 2 ans hors amortissement déduit) soumis à un taux proportionnel de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.



À noter qu'il existe un régime dérogatoire qui permet de bénéficier d'une exonération partielle ou totale de l'imposition sous certaines conditions :

- **Exonération partielle** : Lorsque le professionnel exerce depuis plus de 5 ans et perçoit des recettes locatives entre 90 000€ et 126 000€
- **Exonération totale** : Lorsque le professionnel exerce depuis plus de 5 ans et perçoit des recettes locatives inférieures à 90 000€

5 ans d'activité professionnelle sont nécessaires, mais il peut avoir eu 2 ans d'activité non-professionnelle entre temps. Ce n'est pas du continu. Il faut, l'année où l'on vend, être professionnel et avoir eu plus de 5 ans d'activité professionnelle.





Recevoir gratuitement notre guide 2023 de l'investissement immobilier des non-résidents en remplissant ce formulaire
Attention donc pour tous ceux qui ont changé de statut en 2020, un délai de cinq ans est donc nécessaire pour bénéficier de cette exonération !

Prénom

Nom

Adresse email

STATUTS	LMNP (Régime particulier)	LMP (Régime professionnel)
PLUS-VALUES DE CESSION	Régime des plus-values des particuliers, donc exonération totale: <ul style="list-style-type: none"> • Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu • Au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux 	Régime des plus-values professionnelles donc exonération: <ul style="list-style-type: none"> • Partielle si plus de 5 ans d'exercice et recettes entre 90.000€ et 126.000€ • Totale si plus de 5 ans d'exercice et recettes inférieures à 90.000€

Numéro de

Pays de r

Ville de r

4 - IFI (Impôts sur la Fortune Immobilière)

RAPPEL: Un contribuable est redevable de l'IFI (=l'impôt sur le patrimoine) à partir du moment où il détient un patrimoine immobilier net dont la valeur dépasse 1.3 millions d'Euros.

Le statut LMP permet une exonération d'IFI dans certaines conditions.

Vos revenus doivent être positifs et entrer dans l'assiette taxable. Il est également nécessaire d'avoir une implication directe dans l'activité. C'est à dire que l'on ne peut pas avoir que des biens donnés en gestion à une agence. Si vous avez une activité professionnelle à temps plein par ailleurs, l'administration va considérer que la location n'est pas votre activité principale, même si cela reste votre source de revenus la plus importante.

Si votre implication est nulle, l'administration fiscale va estimer qu'il n'y a pas d'activité au sens professionnel du terme.



ATTENTION: Concernant les retraités, le montant des retraites n'est pas pris en compte dans le calcul.



La fiscalité est un sujet qui va de pair avec la constitution de votre patrimoine immobilier.

Recevoir gratuitement notre guide 2023 de l'investissement immobilier des non-résidents en remplissant ce formulaire.

Il est important de connaître et de suivre la législation pour optimiser et permettre une meilleure rentabilité tant au niveau de l'exploitation que de la revente de son bien.

Prénom

Pour vous non-résidents, retenez que, à ce jour, louer un bien meublé vous permettra

Nom

dans la plupart des cas d'optimiser la fiscalité de vos revenus sur le long terme. Attention cependant à la nouveauté apportée par les lois de finance 2020 et 2021 qui viennent

Adresse email

bousculer les frontières entre les statuts LMNP et LMP, ce qui peut avoir des conséquences importantes sur votre fiscalité.

Numéro de téléphone

Nous sommes disponibles pour échanger sur ces problématiques : info@patrimolink.com

Pays de résidence

Ville de résidence

[Pour nous contacter](#)

Contenu regroupé à titre informatif ne se substituant pas à la réglementation en vigueur. Sans consultation avec nos experts, Patrimolink ne pourra être tenu responsable des éventuelles conséquences de la mise en pratique des conseils et informations fournis dans cet article.

COMMENTS 1



Francois

MAI 20, 2021 AT 5:04

Bonjour,

Si je reprends votre exemple (Achat 100k il y a 15 ans et amorti à hauteur de 50K, avec cession à 200K), la plus value est de 150K.

Par contre, si je suis en LMP depuis plus de 5 ans et CA Annuel inférieur à 90KEuros, je bénéficie d'une exonération totale. Qu'en est-il alors en termes de plus value?

Plus value $150k * x\%$ impôts = Y. Mais exonération totale donc Y = 0 EUROS?

L'exemple ne reprend malheureusement pas cette fin de scénario.

J'espère que je vais bien trouver 0 😊



Téléchargez notre guide 2023