

La fiche juridique iselection

LMP/LMNP et les nouvelles normes comptables

REPÈRE

Le statut de « Loueur en Meublé Professionnel », est défini par l'article 151 du Code Général des Impôts, il est précisé qu'il faut réunir 2 conditions :

- Etre inscrit au Registre du Commerce en qualité de Loueur en Meublé Professionnel
- Retirer de cette activité plus de 23 000 € TTC de recettes annuelles ou bien que les revenus tirés de l'activité représentent au moins 50% des revenus globaux.

Si ces conditions ne sont pas satisfaites, le loueur en meublé est réputé non professionnel.

Pour plus de précisions, se reporter à la fiche juridique N°1 de janvier 2005.

Le traitement comptable et fiscal des frais liés à l'acquisition des immobilisations a été modifié suite à la mise en place de nouvelles normes comptables édictées par la loi de finances rectificative pour 2004, et en particulier l'article 42.I-E du Code Général des Impôts supprimant ainsi la possibilité d'échelonner la déduction des « frais d'acquisition des immobilisations ».

MOTS CLÉS

- Frais liés à l'acquisition des immobilisations
- Frais d'établissement ou de premier établissement
- Modalités d'amortissement des immobilisations
- Etalement des frais liés à l'acquisition des immobilisations
- Formalités juridiques LMP/LMNP
- Formalités fiscales LMP/LMNP
- Formalités comptables LMP/LMNP

QUESTIONS-RÉPONSES

Concrètement quels sont les changements concernant l'étalement des frais liés à l'acquisition d'une immobilisation ?

M.L. Pour répondre à cette question quelques définitions s'imposent.

Tout d'abord il ne faut pas confondre les frais d'établissement et les frais d'acquisition des immobilisations.

Les frais d'établissement ou de premier établissement sont les frais liés à la constitution de la société ou de l'entreprise individuelle, les honoraires juridiques d'assistance à l'immatriculation.

Comptablement, ces frais peuvent être

enregistrés en immobilisation et être étalés sur une durée allant de 2 à 5 ans.

Les frais d'acquisition des immobilisations, (tels que les frais de notaire et droits de mutation, les frais d'acte, les commissions des intermédiaires) sont au choix du contribuable :

- soit compris dans les charges de l'exercice immédiatement déductibles,
- soit rattachés au coût d'acquisition du bien et, dans ce cas, amortissables sur sa durée d'utilisation.

Ainsi l'investisseur, depuis le premier janvier 2005 n'a plus la possibilité d'échelonner la déduction de ses frais d'acquisition des immobilisations sur une période variant de 1 à 5 ans.

La fiche juridique iselection

LMP/LMNP et les nouvelles normes comptables

Quels vont être les impacts fiscaux de ces changements ?

M.L. Avant ces changements, un investisseur avait, quel que soit le type de frais, la possibilité :

- soit de déduire ces frais directement l'année de l'acquisition pour leur totalité
- soit d'échelonner la déduction sur une période allant de 2 à 5 ans.

Depuis le premier janvier 2005, que l'investisseur ait un statut de loueur en meublé professionnel ou non professionnel, il faut distinguer les frais d'acquisition des immobilisations, des frais d'établissement :

- **Les frais d'établissement** seront au choix du contribuable (en fonction du traitement comptable choisi) :
 - soit compris dans les charges de l'exercice immédiatement déductibles,
 - soit échelonnés sur une période de 2 à 5 ans ;
- **Les frais d'acquisition des immobilisations**

seront, au choix du contribuable :

- soit compris dans les charges de l'exercice immédiatement déductibles,
- soit étalés sur la durée d'utilisation du bien.

Y-a-t-il d'autres changements comptables ?

M.L. Oui, le Comité de Réglementation Comptable (C.R.C.) a introduit la notion de répartition des immobilisations par composants, distinguant les différents éléments qui constituent une immobilisation.

Appliquée aux biens immeubles, cette ventilation pourrait permettre de distinguer la structure (gros-œuvre) du second-œuvre et des finitions, afin que chacun de ces composants puisse être amorti selon le taux qui lui est applicable, Cette répartition a pour conséquence une durée d'amortissement différente selon les

types de composants en fonction de leur durée de vie estimée.

A ce jour, même si l'administration fiscale n'a publié aucune indication concernant l'application de cette nouvelle méthode, les règles du jeu devraient être prochainement précisées dans le cadre d'une instruction administrative.

Quelles sont les formalités à effectuer lors d'une acquisition en LMP ?

M.L. En règle générale, compte tenu de la complexité et surtout de l'importance des formalités, il est conseillé de se faire aider par un cabinet juridique ou par le cabinet d'expertise comptable qui sera mandaté pour la tenue de la comptabilité.

Au niveau juridique

Une acquisition en LMP peut se faire soit

par l'intermédiaire d'une personne morale (EURL ou SARL de famille) soit par l'intermédiaire d'une personne physique.

La personne morale doit, en règle générale exister avant l'acquisition et doit donc être inscrite auprès du registre du Commerce pour pouvoir faire l'acquisition (en tenant compte toutefois des problèmes liés à la date de début d'activité). A l'inverse, dans le cadre d'une acquisition **en nom propre**, l'investisseur dispose d'un délai de 15 jours pour effectuer les formalités d'enregistrement auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent. L'investisseur doit aussi effectuer les formalités d'option à la TVA auprès de la recette des impôts compétente afin de bénéficier de la déductibilité de la TVA.

Au niveau fiscal

La location meublée permet de dégager des revenus taxés sous le régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) dès lors

LMP/LMNP et les nouvelles normes comptables

que la location présente un caractère habituel. Cependant dans le cas d'une activité exercée à titre professionnel, les déficits éventuellement générés – à l'exception de ceux provenant des amortissements – sont imputables sur le revenu global du contribuable, sans limitation de montant.

Au niveau comptable

L'activité de location en meublé nécessite la tenue de la comptabilité et l'établissement de comptes annuels. De plus, si l'acquisition a été réalisée à travers une EURL ou une SARL de Famille, les comptes annuels et les Assemblées Générales d'approbation des comptes, doivent être déposés chaque année auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

L'intervention d'un cabinet d'expertise comptable est donc très importante.

Quelles sont les formalités à effectuer lors d'une acquisition en LMNP ?

M.L. Au niveau juridique

Une acquisition en LMNP ne nécessite pas d'inscription au Registre du Commerce mais une déclaration d'existence auprès de la Recette des Impôts compétente. L'investisseur dispose là aussi d'un délai de 15 jours.

L'investisseur doit aussi effectuer les formalités d'option à la TVA auprès de la recette des impôts compétente afin de bénéficier de la déductibilité de la TVA.

Au niveau fiscal

Comme dans le cas des loueurs en meublés professionnels, la location meublée non professionnelle permet, elle aussi de dégager des revenus taxés sous le régime des BIC.

Le loueur en meublé non professionnel ne

peut imputer les déficits réalisés que sur les revenus de même nature (soit des BIC non professionnels) réalisés au titre des 6 années suivantes.

Au niveau comptable

L'investisseur en LMNP a les mêmes obligations de tenue de la comptabilité et d'établissement des comptes annuels.

Est-il possible de passer du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel au statut de Loueur en Meublé Professionnel ?

M.L. Oui, il est possible de changer de statut mais sous certaines conditions et en prenant les précautions suivantes :

- La première difficulté provient de ce que les déficits fiscaux constatés en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel, conformément aux dispositions de l'article

156-I-1° bis du Code Général des Impôts ne peuvent être imputés que sur les revenus des BIC non professionnels réalisés au titre de la même année ou des six années suivantes. Afin de diminuer ce risque, il est préférable d'étaler la déduction des frais d'acquisition d'immobilisation sur la durée de vie du bien, limitant ainsi la création d'un trop gros déficit les premières années qui serait perdu en cas de transformation en LMP.

- La deuxième difficulté provient de la date de début d'activité du Loueur en Meublé Professionnel. D'une façon générale, afin de diminuer ce risque, il vaut mieux opérer le changement de statut au 1^{er} janvier de l'année civile en effectuant la dernière acquisition qui va permettre d'obtenir le statut de Professionnel à cette même date.

La fiche juridique iselection

LMP/LMNP et les nouvelles normes comptables

Est-il possible, à un couple non marié, d'acheter des biens en commun pour les louer en meublé, à titre professionnel ou non ?

La réponse est positive, mais doit être nuancée selon que l'on recherche, ou non, l'adoption du statut de loueur en meublé professionnel.

Si une acquisition est réalisée en commun, il se crée une situation d'indivision, chacun des coacquéreurs détenant des droits indivis sur le ou les biens immobiliers achetés en commun.

Il convient alors d'examiner si les intéressés sont liés par un pacte civil de solidarité (PACS).

Si tel est le cas, ils constituent un foyer fiscal unique, au sein duquel seront déclarées des recettes de location meublée.

S'ils ne respectent pas les conditions de recettes et d'immatriculation prévues par la loi, ils seront regardés comme exerçant à titre non professionnel.

Ils seront donc soit micro-loueurs, soit loueurs en meublé non professionnels.

En revanche, s'ils sont immatriculés au registre du commerce et des sociétés et qu'ils retirent de la location plus de 23 000 € de recettes annuelles, ils seront alors éligibles à la qualification de loueur professionnel ; par suite, ils pourront

imputer le déficit fiscal retiré de l'activité sur leur revenu imposable.

La doctrine administrative précise en effet que le seuil de recettes de 23 000 € s'apprécie au niveau du foyer fiscal.

De plus, les partenaires d'un PACS ont désormais la faculté de créer une SARL de famille, comme les personnes liées par un contrat de mariage.

À SAVOIR

- Prorogation du dispositif ZRR jusqu'au 31/12/2010
- La réalisation d'une opération éligible au dispositif Robien permet, grâce à la déduction des amortissements, de créer un déficit foncier, imputable sur d'autres revenus fonciers ou, dans la limite de 10 700 € par an, sur le revenu imposable de l'investisseur. Elle constitue ainsi un dispositif d'optimisation fiscale performant, étant néanmoins rappelé que la quote-part du déficit provenant des intérêts d'emprunt n'est pas imputable sur le revenu global, mais peut être reportée sur les revenus fonciers des dix années qui suivent.

iselection

La référence immobilière des professionnels du patrimoine

➤ **Nice** 400 promenade des Anglais - BP 3150 - 06203 Nice Cedex 3 T 04 92 15 25 75 F 04 92 15 25 70
 ➤ **Paris** 50 avenue Montaigne - 75008 Paris T 01 70 38 81 48 F 01 70 38 81 49
 ➤ **Lyon** 1 rue des Quatre Chapeaux - 69002 Lyon T 04 37 24 97 97 F 04 37 24 97 98

www.iselection.fr
commercial@iselection.fr