

Les nouvelles règles fiscales du loueur en meublé



Qu'ils soient professionnels ou non, les propriétaires louent des logements meublés soumis à de nouvelles règles fiscales. Une vigilance s'impose pour comprendre et appliquer au mieux les nouveaux dispositifs.

Le nouveau régime LMP depuis 2009

Dorénavant, pour accéder au régime du Loueur en meublé professionnel, il faudra remplir les trois conditions :

1. Être inscrit au RCS en tant que loueur professionnel,
2. Avoir des recettes annuelles du LMP supérieures à 23.000 € et
3. Tirer de cette location plus de 50 % des revenus du foyer fiscal.

La définition simplifiée du LMNP

Qu'est-ce qu'un loueur en meublé non professionnel ? Tout simplement, celui qui ne peut accéder au statut de loueur en meublé professionnel. Tout ce qui n'est pas LMP est donc LMNP!

Le LMNP peut opter pour le régime de l'auto entrepreneur pour exercer son activité : pour obtenir l'application de ce régime, il suffit d'une déclaration au centre des formalités des entreprises. Les contributions sociales et fiscales sont payables en fonction du chiffre d'affaire. Le régime micro-social simplifié s'applique et le taux est de 13 %, taux global incluant le prélèvement libérateur de l'impôt, pour une activité de LMNP.

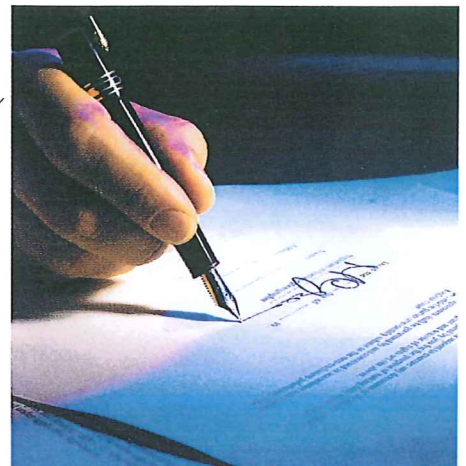
Le LMNP investisseur en 2009

A partir du 1^{er} janvier 2009, les investissements locatifs dans certaines résidences meublées ouvrent droit à une réduction d'impôt.

Le montant de la réduction est de 25 % du prix de revient (achat du bien, frais de notaires,

d'architectes, en cas de rénovation, et travaux de réhabilitation compris) mais hors taxe car la

TVA est récupérable. Le montant maximum de l'investissement doit être de 300.000 €.



La réduction sera étalée sur les 9 années de location.

Si la réduction excède le revenu imposable alors elle pourra être reportée sur l'année suivante

jusqu'à la 6^{ème} année incluse. Le montant de la réduction est de 25 %, soit 2,77 % par an pour

les investissements en 2009 et 2010, puis elle sera de 20 %, soit 2,22 % par an en 2011 et 2012.

Cette réduction d'impôt est désormais intégrée dans le calcul du plafonnement des niches

fiscales. Cette disposition autorise le bénéfice de crédit ou de réduction d'impôt jusqu'à un montant de 25.000 € plus 10 % du revenu imposable.

Plus d'informations

Lisez lapropriete.com.fr n° 458
septembre 2009

Plus de conseils

Adhère à la CSPC 31, Chambre syndicale de propriétaires
63, rue Alsace-Lorraine, Toulouse