



Peut on passer de LMP à LMNP

Par Hipparque

Bonjour

En ce qui concerne la fiscalité des meublés de tourisme

Quand les 2 conditions suivantes sont réunies

-Recettes supérieure à 23000 ?

-Recettes dépassant les autres revenus du foyer fiscal

On devient ou passe de LMNP à LMP

Cet état de LMP est il validé une fois pour toutes ?

Ou retourne t'on en statut LMNP si , une année, on constate une baisse des recettes ou une augmentation des revenus du foyer qui font que les deux conditions ne sont plus remplies ?

Merci

Par franc

Bonjour ,

Bien entendu l'impôt est annuel et au cas particulier votre qualité LMNP ou LMP dépend des limites annuelles que vous citez

Quel est votre régime ?

- Micro

- réel simplifié ou réel ?

Dans tous les cas il faut un n° sirene

En fait le statut LMNP ou LMP permet ou non l'imputation des déficits éventuels sur le revenu global

En LMP vous êtes redevable des cotisations sociales sur les bénéfices

Le sujet réel est donc si le statut LMP est transitoire et varie l'année suivante en redevenant LMNP

Par franc

Re bonjour ,

Votre question est perturbante effectivement

A mon avis , le régime LMP ou LMNP dépend des limites que vous indiquez (Recettes sup à 23000 et autres revenus inférieurs ou supérieurs)

Ces limites notamment les autres revenus sont susceptibles de varier d'année en année et donc de faire varier le statut chaque année

Cela n'engage que moi , mais à mon avis si vous étiez LMP et que vous remplissez les conditions l'année (n) pour être LMNP , il vous suffira à condition d'être inscrit à l'INSEE n° Sirene de remplir la case ad ho sur 2042 C pro soit "micro" soit "RSI" BIC NON PROFESSIONNEL au lieu de BIC pro

Pour vous conforter vis à vis du fisc , faites une mention expresse sur votre déclaration en expliquant la question .

Certes en LMP vous étiez éventuellement redevable de cotisations sociales et si c'est le cas faites une cessation sur votre compte URSSAF pour l'année concernée.

Si le fisc vous ennuie vous avez des billes car vous respectez la loi qui fixe le statut comme indiqué .

En LMNP vous pouvez faire une déclaration réel simplifié si c'était déjà le cas avant

A mon sens vous échappez si votre situation est exacte , aux cotisations sociales mais la plus value éventuelles devient taxable au régime des particuliers l'année de la cession et dans ce cas , contrairement à LMP exonération si 5 ans d'activité ET régime petite entreprise .

Au pire si le fisc s'accroche une QPC (question prioritaire constitutionnalité) serait victorieuse

Par Hipparque

Merci de vos réponses

en fait, je suis LMP depuis plusieurs années et tout à fait en règle (Siret, inscription auprès de la mairie et de la plateforme "taxe de séjour"

J'aimerais bien conserver ce statut car, certes, je paye des cotisations sociales en lieu et place des contribution sociale que je payais en étant LMNP? mais en LMP, je cotise au régime de base des salariés (économie collaborative).

Cette année, les revenus du foyer fiscal vont augmenter et pour ce qui est des recettes de la location, j'ai pour l'instant pas mal de trous dans mon planning et j'ai peur de ne plus remplir les conditions

D'où ma question

Par Hipparque

J'oubliais : je suis au micro bic et l'autre raison de ma préférence pour le LMP est l'exonération des plus-values en cas de cession

Par franc

Bonjour ,

Si le caractère exceptionnel des variations de recettes est temporaire (une année) vous pouvez tenter de rester LMP.

Par contre pourquoi n'êtes vous pas au réel avec frais réels et amortissements ?

Si les locations sont saisonnières , il faut calculer au prorata des jours de location.

Il suffit d'une option mais si vous la faites en 2024 avant juin 2024 elle ne sera valide que pour les revenus de 2024 déclarés en 2025.

Par Hibou Joli

Bjr,

Rappel, en passant LMP vous devenez assujetti aux URSSAF. Et vous continuerez de l'être même au titre de LMNP. L'exonération de PV professionnelle en application de l'article 238 Quindecies du CGI sera à mon avis largement obérée par le paiement des URSSAF.

Par franc

Bonjour Hibou Joli ,

Hipparque précise "en fait, je suis LMP depuis plusieurs années" et en sus au micro .

Vous avez raison , cette option micro en LMP est très défavorable mais pour la question plus values , c'est à voir en fonction de la situation mais très probablement pas en faveur d'HIPPARQUE .

De plus l'abattement micro va évoluer de façon encore plus négative si saisonnier, 70 % réduits à 30 % l'an prochain .

Par Hipparque

Pardonnez moi mais j'ai du mal à comprendre les deux dernières réponses

Pour ce qui de l'abattement, si je me fie à ce que je lis de plus récent, il semble que les meublés de tourisme classés ne soient plus concerné par les nouvelles règles

Pour ce qui est des plus values, j'ai acheté la maison 300000? et on m'en propose aujourd'hui 3 fois plus je fait environ 30000 der recettes/an

Confirmez vous qu'après 5 ans d'exploitation en LMP je ne paierais plus de plus values si je vend

Je précise qu'aujourd'hui avec encore un enfant à charge, je ne suis pas imposable

Passer au réel ne me semble donc pas intéressant

Mme après le départ de ma fille, si je dois payer des impôts en étant au micro-bic, je n'en paierais plus au réel mais j'aurais des frais de tenue de comptabilité

Alors, l'un dans l'autre ???

Par franc

Bonjour ,
Pouvez-vous confirmer :
- LMP depuis plus de 5 ans
- Recettes inférieures à 90000 ?/An

Dans ce cas exonération des plus values professionnelles (voir QPC 2018) en cas de vente de l'immeuble .

Mais attention , c'est le notaire qui rédigera l'acte et qui mentionnera dans ledit acte la qualité de bien professionnel exonéré . Cela sera dur à lui faire comprendre car les notaires craignent le fisc .
Rappelez lui la QPC

Par contre j'ai un doute sur le fait qu'il s'agit de location saisonnière .
Je n'ai rien trouvé dans les textes qui confirme sans souci l'exonération totale .
Il faut vérifier car en fait si locations saisonnières , le bien est une résidence secondaire le reste du temps .

Je suis très réservé dans ce cas sur l'éxo totale à moins que cette maison soit votre résidence principale le temps sans locations

Par Hipparque

Je confirme
- LMP depuis plus de 5 ans en 2026 (il est possible qu'alors je mette en vente)
- Recettes inférieures à 90000 ?/An

De plus j'ai eu l'urssaf "économie collaborative" au téléphone et ils m'ont dit que je n'aurai pas d'urssaf à payer sur les plus values
Pour ce qui est de l'imposition des PV je lis ceci sur le site entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32805:

L'exonération des plus value est totale lorsque les recettes de location sont inférieures à 90 000 ? hors taxes (HT) au cours des 2 années civiles précédant la cession. Il faut aussi que l'activité de location en meublés ait commencé depuis au moins 5 ans.

Par franc

Bonjour , Très dur votre projet ,

En l'état vous allez au contrôle fiscal mais cela ne veut pas dire que vous ne serez pas victorieux

Désolé mais "ced lex dura lex" Locution latine
C'est la loi et la loi est dure!

Apparemment vous n'avez pas inscrit cette maison à l'actif BIC ni pratiqué d'amortissements.
Il n'y a donc pas affectation ni partielle ni totale à l'activité .
Le régime des plus values des LMP est précisé par la DGFIP au BOI-BIC-CHAMP-40-20.
Ainsi les règles sont les suivantes :

BOI-BIC-CHAMP-40-20

B. Régime des plus-values

400 Les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession de l'immeuble si celui-ci est inscrit à l'actif de leur exploitation. Ces plus-values sont soumises au régime des plus-values ou moins-values à court terme ou à long terme, prévu par les articles 39 duodécies et suivants du CGI.

410 Elles sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération défini à l'article 151 septies du CGI, étant rappelé que celui-ci n'est ouvert, en tout état de cause, qu'aux contribuables exerçant leur activité depuis au moins cinq ans. Pour le décompte de la durée d'exercice à titre professionnel de l'activité, il y a lieu de cumuler les périodes d'exercice à titre professionnel de l'activité.

420 Pour bénéficier de cette exonération, les loueurs en meublé professionnels doivent réaliser des recettes inférieures à 90 000 ? , pour une exonération totale, et à 126 000 ? pour une exonération partielle. Pour plus de précisions sur ce régime d'exonération, il convient de se reporter au BOI-BIC-PVMV-40-10-10-10 commentant ces dispositions.

CONCLUSION HELAS

Vous avez opté pour le micro et ne tenez donc pas de bilan .

En théorie votre bien n'est donc pas inscrit à l'actif car le bien n'est pas affecté à l'activité au regard du patrimoine professionnel ; et vous ne pouvez donc bénéficier de l'éxo PME .

CEPENDANT !!!!

Vous êtes micro et donc vous avez un abattement de 50 % qui couvre forfaitairement tous vos frais sans possibilité de déductions quelles qu'elles soient .

Donc à mon avis les amortissements ne pouvant être déduits au micro ,car ils sont donc censé être compris dans le forfait de 50 % et donc pour l'activité on peut soutenir que la plus value est soumise au régime professionnel et exonérée .

Par contre en aucun cas , ni au réel ni même en théorie le montant de l'affectation aux BIC ne peut dépasser le prorata de temps d'affectation qui peut varier par année en fonction des périodes de location.

Vous pouvez vous lancer dans cette optique en prétendant l'affectation du bien au régime micro en prétendant que les amortissements sont compris dans le forfait de 50 % , mais là ; il vous faudra avoir un conseil averti , à moins que vous sachiez faire seul (pas moi je suis retraité) qui soutienne cette version dans l'acte de cession et dans la déclaration BIC de l'année de la cession

LE PLUS DUR

Sur cette base il y aura en sus à obtenir du notaire qu'il rédige un acte avec partiellement ; plus value immobilière privée pour le prorata à déterminer sans location et que ce notaire accepte de noter dans l'acte que la plus value LMP est exonérée et ne donne pas lieu à paiement par le notaire car relevant des BIC

Même si cela passe avec le notaire qui vous demandera une "décharge de responsabilité C'est certain , le fisc ne sera pas d'accord et vous devrez vous battre avec lui après cession , car il vous taxera à coup sur ; mais vous pourrez vous défendre en contestant.

MON CONSEIL ET LE PLUS SIMPLME , si vous pouvez attendre 5 ans , c'est d'opter pour le réel simplifié LMP et inscrire le bien à l'actif et céder ensuite après 5 ans , sans risque sur la base de l'éxo à due concurrence de la valeur inscrite à l'actif en fonction de la période de mise en location

Exemple 6 mois de mise en location = 50 % de la valeur vénale amortie avec imputation des déficits : Valeur actuelle 900 000 amortissements annuel sur 30 ans pour 1/2 soit 6 mois = 15000/An soit déficit BIC reportable)

Dans votre cas il faut que vous voyez un professionnel et de préférence un bon expert comptable mais pas un avocat généraliste (J'a été avocat , évitez les non spécialistes !), ou que vous soyez à même de faire seul .

BON COURAGE et ne soyez pas inquiet je suis bénévole

Par Hipparque

Aujourd'hui, je suis meublé de tourisme et bénéficie donc d'un abattement de 71%

Cet abattement comprends bien évidemment une part d'amortissement

Il y a dans l'acronyme LMP, le P de professionnel et je pense donc à ce titre bénéficier de l'exonération de plus value mais vous avez raison je vais prendre conseil auprès d'un fiscaliste

Merci maître pour vo conseils gratuits

Par franc

Bonsoir ,

Je confirme LMP au réel sans inscription à l'actif = plus value privée et non pro .

Par contre si LMP et micro ? Il n'y a rien d'acquit , mais c'est jouable de prétendre que le forfait de 71 % qui passera très probablement à 30 % prochainement , comprend les amortissements mais sachez le fisc va remuer et contrôle et des coûts de défense .

Moi je poserais une QPC sur ce sujet amortissements compris dans l'abattement forfaitaire lors de l'instance au TA .

Ma solution , opter pour le réel simplifié et inscrire à l'actif et attendre 5 ans est plus sereine

Bonne chance et je peux vous assurer que pour moi si j'étais plus jeune je me battrais contre ces impôts glouton

Par Hipparque

Un dernier poin : Quid si je décide dans quelques années d'en faire ma résidence principale ?

Par franc

Bonjour,

La résidence principale n'est exonérée que dans le cas où vous démontrez une certaine permanence d'occupation à ce titre. Le fisc est particulièrement teigneux actuellement si la durée d'occupation est faible (moins de deux ans)

A mon avis 6 années au moins d'imposition à l'IR à cette adresse.

Par contre si c'est votre optique, surtout ne pas inscrire le bien à l'actif si vous optez pour le réel car le principe de taxation des plus-values "biens migrants" (voir définition sur le web) pourrait donner lieu à demande de justification de l'exonération bien pro BIC lors de la cessation d'activité

Il faut se rendre à l'évidence la FRANCE est devenue un ENFER FISCAL et il faut être prudent car tout est bon pour la DGFIP pour gratter des sous. Ils se moquent des ennuis que cela vous donne même si elle perd au TA et si vous gagnez car en attendant votre temps a été pourri.

Par john12

Bonsoir,

Je découvre votre discussion. J'essaie donc de répondre à vos interrogations et peut-être compléter ou synthétiser les informations déjà fournies par "franc" et "Hibou Joli".

- Sur le statut de LMP ou LMNP, il est apprécié annuellement, en fonction du niveau des recettes brutes (< ou > 23000 ?) et du niveau de ces recettes par rapport aux autres revenus nets réputés d'activité du foyer fiscal (Traitements, salaires, pensions et rentes viagères, BIC, BNC, BA, et rémunérations de l'article 62 du CGI).
Le statut de LMP n'est donc pas garanti à vie, mais revu annuellement.

- Sur le régime des plus-values de cession, la plus-value est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession (LMP ou LMNP) et elle relève donc, soit des plus-values professionnelles (si LMP), soit des plus-values immobilières des particuliers (si LMNP).

- Concernant l'exonération de plus-value de l'article 151 septies du CGI, elle s'applique aux loueurs en meublé professionnel, ayant exercé, à titre professionnel, pendant 5 ans minimum et ayant des recettes inférieures à 90000 ?.
Si les 2 conditions précitées sont remplies, l'exonération s'applique, que le cédant relève d'un régime réel ou du régime micro, l'abattement forfaitaire représentatif de frais et charges, appliqué dans le régime des micro-entreprises, étant réputé tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire.

- Au niveau social, je partage l'avis de Hibou Joli qui prétend que l'assujettissement au SSI lié au statut de LMP est maintenu, en cas de passage au statut LMNP.

Cordialement

Par Hipparque

John12, merci pour la synthèse

Je voudrais cependant que précisez quelque chose :

Vous écrivez : elle s'applique aux loueurs.....ayant exercés à titre professionnel

Peut-on considérer que le statut de LMP fait du loueur quelqu'un qui exerce à titre professionnel ou faut-il être en société pour bénéficier de l'exonération totale après 5 ans d'activité ?

Par john12

Bonjour,

Oui, c'est bien cela.

Quand on a le statut de LMP, on est bien considéré comme exerçant à titre professionnel (comme LMP l'indique). Il n'y a aucun doute à ce sujet.

Et le LMP peut tout à fait bénéficier de l'exonération de plus-value des petites entreprises (article 151 septies du CGI), s'il a exercé, sous le régime LMP pendant 5 années, continues ou discontinues, minimum, pour autant qu'il ait le statut LMP, lors de la cession.

Cordialement

Par Hipparque

Pourtant, à la lecture de l'article 238 quindecies du CGI, j'ai un doute

Il dit

II. ? L'exonération prévue au I est subordonnée aux conditions suivantes :

1 L'activité doit avoir été exercée pendant au moins cinq ans ;

2 La personne à l'origine de la transmission est :

a) Une entreprise dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu ou un contribuable qui exerce son activité professionnelle dans le cadre d'une société

Mais vraiment, je n'y comprends rien et suis peut être hors sujet

Par franc

Bonjour , Cette exonération petites entreprises (PME avec CA limite) ne concerne que les entreprises soumises à l'IR dont LMP même micro;

Donc éxo si 5 ans même discontinu (merci John 12 j'avais un doute) et CA moins de 90 KE

Par Hipparque

Pardonnez moi d'insister encore mais je suis au micro bic (bénéfice industriel et commerciaux 71% d'abattement) et l'article 151septies dit

II. ? Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 ? s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés ;

b) 90 000 ? s'il s'agit d'autres entreprises non agricoles ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;