Meublé de tourisme LMNP vs LMP

Par Hipparque

Bonjour
Je suis retraité et possède un meublé de tourisme
Notre foyer fiscal n'a pas de gros revenus et cette année les recette issues de la location (supérieures à 23000 euros) vont dépasser les autres revenus du foyer fiscal
Nous allons donc passer de facto en LMP
J'ai 3 questions :

1 Cette entrée dans le LMP est elle définitive ou puis repasser en LMNP si je faits moins de recettes l'an prochain ?

2 Est ce possible demain ou quand mon épouse sera elle aussi en retraite de reprendre l'usage de cette maison pour en faire mon habitation personnelle sans avoir a payer quelque chose (genre plus value)?

3 d'une façon plus générale quels sont les éventuels inconvénients (s'il y en a) du LMP par rapport au LMNP ?

Merci

Par john12

Bonsoir,

"1 Cette entrée dans le LMP est-elle définitive ou puis-je repasser en LMNP si je fais moins de recettes l'an prochain ?"

La détermination du régime LMNP ou LMP s'effectue annuellement et peut donc changer tous les ans, en fonction des recettes brutes qui peuvent varier autour du seuil de 23000 ? et(ou) dépasser ou pas les revenus nets dits professionnels (traitements, salaires, BIC, BNC, BA, revenus de l'article 62 du CGI).

"2 Est-ce possible demain ou quand mon épouse sera elle aussi en retraite de reprendre l'usage de cette maison pour en faire mon habitation personnelle sans avoir à payer quelque chose (genre plus value)?"

Il est, bien évidemment, toujours possible de reprendre l'usage de la maison louée pour en faire son habitation personnelle. Mais, le coût fiscal de l'opération dépend de plusieurs paramètres (difficiles à expliquer en quelques lignes), dont le régime LMNP ou LMNP lors du retrait d'actif de la maison, la durée de détention de l'immeuble et les conditions d'imposition ou d'exonération des plus-values réalisées à cette occasion.
Ce qui peut déjà être dit, c'est que la plus-value afférente au retrait d'actif (passage de la sphère professionnelle dans le patrimoine privé) est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession, soit le régime d'imposition des plus-values professionnelles, en présence de LMP et absence d'imposition, en présence de LMNP, la plus-value relevant, dans ce régime, des plus-values immobilières des particuliers et n'étant imposable qu'en cas de cession et pas en cas de retrait d'actif.

"3 d'une façon plus générale quels sont les éventuels inconvénients (s'il y en a) du LMP par rapport au LMNP ?"

La différence principale entre les régimes LMNP et LMP se situe, me semble-t-il, au niveau des plus-values de cession dont le traitement fiscal dépend du régime applicable lors de la cession (LMNP ou LMP, comme déjà dit).
- En régime LMNP, les plus-values réalisées lors de la cession de l'immeuble relèvent des plus-values des particuliers et non des plus-values professionnelles, y compris, lorsque l'exploitant est imposé sous un régime réel. Dans ce régime, la plus-value brute bénéficie de l'abattement pour durée de détention qui aboutit à une exonération totale, en cas de cession après 22 ans, en matière d'impôt sur le revenu et après 30 ans en matière de contributions sociales.
- En régime LMP, les plus-values réalisées relèvent des plus-values professionnelles, soit une imposition sur la valeur nette comptable avec, pour les biens détenus depuis plus de 2 ans, un régime court terme, à hauteur des amortissements pratiqués et à long terme, pour l'excédent.
La plus-value à court terme est imposée au barème progressif de l'impôt sur le revenu et la plus-value à long terme au taux proportionnel de 12.80%, auquel s'ajoutent les contributions sociales au taux de 17.20%.

Par contre, en régime LMP, la plus-value peut être exonérée, sur le fondement de l'article 151 septies du CGI, si l'activité a été exercée à titre professionnel pendant au moins 5 ans et si les recettes annuelles ne dépassent pas 90000 ? (exonération totale) ou 126000 ? (exonération partielle).

L'exercice de la location sous le régime LMP entraîne aussi, l'assujettissement aux cotisations sociales des indépendants, en lieu et place des contributions sociales, ce qui peut être un inconvénient, lorsqu'on bénéficie déjà d'une couverture sociale au titre d'une autre activité, actuelle ou passée.

Cordialement

Par Hipparque

Vous écrivez: en régime LMP, la plus-value peut être exonérée, sur le fondement de l'article 151 septies du CGI, si l'activité a été exercée à titre professionnel pendant au moins 5 ans et si les recettes annuelles ne dépassent pas 90000 ? (exonération totale)

Est ce que ça concerne toute les plus values
Et alors dans ce cas c'est très intéressant
Mon épouse beaucoup plus jeune ne sera en retraite que dans une dizaine d'année voire plus
nous pourrons alors si je comprends bien reprendre la maison comme domicile principal sans plus value et en plus en mettant les cotisations à son nom au régime général elle pourra augmenter sa retraite de base (vu avec l'urssaf)

Le problème se pose cependant si je décède dans moins de 5 ans. mes héritiers auront, si je comprends bien des plus values a payer

---
Par john12

Oui, si les recettes sont inférieures à 90000 ? et si l'activité a été exercée, à titre professionnel, depuis au moins 5 ans, toutes les plus-values sont exonérées (court terme et(ou) long terme).
Si, par ailleurs, la paiement de cotisations sociales peut présenter un intérêt pour vous, le régime LMP peut être favorable, en effet.
Cdt

Par Hipparque

Super, merci pour votre aide
Maintenant il faut que je reste en vie pendant au moins 5 ans
j'ai 67 ans , ça peut le faire !

Par john12

Même si je ne suis pas trop inquiet quant à votre faculté de rester en vie plus de 5 ans, vous pourriez peut être régler votre problème de plus-value, si par un malheureux hasard, vous deviez être rappelé à Dieu. Le dispositif, applicable aux LMP, est contenu dans l'article 41 du CGI et permet de bénéficier d'un report (transformé en exonération après 5 ans) des plus-values constatées lors du décès, si l'entreprise de LMP est transmise aux héritiers qui la poursuivent pendant 5 ans. Vous pouvez regarder ce dispositif sur la documentation fiscale BOI-BIC-PVMV-40-20-10
Cdt

Par Hipparque

Merci encore !

Par john12

Je vous en prie