



Questions LMP / LMNP

Par Nattachat

Bonjour à tous,

Après de nombreuses recherches et lectures, je n'arrive pas à trouver d'informations assez "sûres" et reste dans le flou concernant plusieurs questions... J'espère que vous pourrez m'aider à y voir plus clair :)

J'ai 4 appartements en location meublée depuis quelques années. Je suis inscrite au greffe en tant que loueur meublé (non professionnel pour le moment) et j'ai donc déjà un numéro de siret. J'ai choisi la fiscalité au réel et je tiens donc une comptabilité.

Pour l'année 2021 (et contrairement aux années précédentes), le loyer demandé aux locataires comprend une partie charge correspondant à l'électricité et au forfait internet.

J'ai tout enregistré en recette. Cependant, dois-je faire une écriture comptable afin "d'annuler" le montant des charges locatives, puisque celles-ci viennent en remboursement d'avance faites aux locataires, et qui sera régularisé sur factures ?

J'ai lu beaucoup de chose à ce sujet, notamment que les recettes devaient comprendre le loyer + les charges...

Si ces charges ne sont pas "retirées" des recettes, alors je passerai loueur professionnel cette année pour 500?....

- Etant déjà inscrite au greffe, il y a-t-il d'autres démarches à effectuer ?

- Les cerfa à remplir sont-ils toujours les mêmes ? La seules différences sera les cases pour apparaître en professionnel ?

- Les déficits étant imputables aux revenus professionnels, cela implique donc que je n'ai plus besoin, fiscalement parlant, de mettre mon résultat à zéro ?

J'ai cependant lu que les amortissements ne peuvent pas servir à créer du déficit. Si je comprend bien, cela peut seulement me servir à avoir un résultat à zéro, puis, si mon résultat est négatif (sans les dotations) à réduire ce montant de mes revenus professionnels ?

Petite question bonus ^^, ai-je un réel avantage à adhérer à un CGA, puisque mon résultat sera toujours négatif sur quelques années et que je n'ai pas de frais comptable ?

Je vous remercie par avance pour votre aide précieuse

Par john12

Bonsoir,

"dois-je faire une écriture comptable afin "d'annuler" le montant des charges locatives, puisque celles-ci viennent en remboursement d'avance faites aux locataires, et qui sera régularisé sur factures ?"

Les recettes prises en compte pour déterminer le régime professionnel ou non professionnel de la location meublée, s'entendent "du total des loyers acquis, le cas échéant charges comprises, au sens du 2 bis de l'article 38 du CGI". En ce sens, BOI-BIC-CHAMP-40-10, n° 110 (https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3615-PGP.html/identifiant=BOI-BIC-CHAMP-40-10-20200205)

Vous n'êtes donc pas autorisée à extourner les recettes perçues, les charges correspondantes étant comptabilisées par ailleurs.

"Etant déjà inscrite au greffe, il y a-t-il d'autres démarches à effectuer ?"

Pas de démarches supplémentaires, au niveau fiscal.

Au niveau social, si vous passez en LMP, c'est à dire si les recettes brutes de location meublée de votre foyer fiscal dépassent 23000 ? et si ces recettes excèdent les revenus nets d'activité du foyer fiscal, vous devriez cotiser au régime social des indépendants, en lieu et place des contributions sociales. Je ne connais pas les démarches sociales à effectuer en pareil cas. Si vous êtes dans cette situation, je vous conseille d'interroger l'URSSAF à ce sujet.

"Les cerfa à remplir sont-ils toujours les mêmes ? La seules différences sera les cases pour apparaitre en professionnel ?"

Réponse affirmative.

"Les déficits étant imputables aux revenus professionnels, cela implique donc que je n'ai plus besoin, fiscalement parlant, de mettre mon résultat à zéro ?

J'ai cependant lu que les amortissements ne peuvent pas servir à créer du déficit. Si je comprend bien, cela peut seulement me servir à avoir un résultat à zéro, puis, si mon résultat est négatif (sans les dotations) à réduire ce montant de mes revenus professionnels ?"

En LMP comme LMNP, la limitation de la déduction des amortissements prévue par l'article 39 C du CGI s'applique. Il n'y a donc pas de changement entre les 2 régimes à ce niveau. Vous avez bien analysé le problème.

"ai-je un réel avantage à adhérer à un CGA, puisque mon résultat sera toujours négatif sur quelques années et que je n'ai pas de frais comptable ?"

Dans la mesure où votre résultat est négatif, l'intérêt d'adhérer au CGA est réduit, puisque la majoration du résultat fiscal pour les non-adhérents ne s'applique qu'en présence de bénéfice et pas de déficit. Enfin, à partir des résultats 2023, la majoration sera supprimée (loi de Finances 2021). Le seul intérêt d'avoir un expert-comptable et(ou) d'adhérer à un CGA concerne les personnes n'ayant pas les compétences pour tenir seules leur comptabilité, une réduction d'impôt étant par ailleurs accordée (2/3 des frais de comptabilité et d'adhésion à un CGA, plafonnée à 915 ?).

Cordialement