



Questions sur les aspects fiscaux et sociaux des LMP

Par Hipparque

Bonjour

Je possède un meublé de tourisme classé.

Les recettes - plus de 23 000 ? mais moins de 90 000 ? représentant plus de 50% des autres revenus du foyer fiscal - me classent dans la catégorie LMP et j'ai opté pour le micro BIC (71% d'abattement sur l'assiette de l'IR)

Aspect fiscal

En cas de cession de LMP faisant moins de 90 000 ? de recettes, il semble qu'il y ait une exonération totale de l'impôt sur les plus-values à court et long terme après 5 ans d'activité sous ce régime

-Est-ce vrai dans le cas de l'option « micro bic » ?

Aspect social

En terme de cotisations sociales j'ai opté pour le régime social des salariés

taux de cotisation de 47,5% après abattement de 87%

Il semble qu'en cas de cession je doive payer des cotisations calculées sur le montant des plus-values à court terme

Ces plus-values à court terme sont, je crois comprendre, calculées sur le montant amorti tel qu'apparaissant au bilan

Dans le cas du Micro BIC, il n'y a pas de bilan.

-Comment sont évalués les amortissements ?

-Pour les cotisations sociales sur les plus-values à court terme, pourrai-je bénéficier également des 87% d'abattement ?

-Y a-t-il également des cotisations sur les plus-values à court terme, en cas, non pas de cession, mais si je reprends le bien pour en faire ma résidence principale ?

Je lis sur cet article de la revue fiduciaire (Quel régime social en location meublée ? (grouperf.com)) que les plus-values à court terme sont calculées sur la valeur des constructions et pas des terrains

-Qui estime, dans le total maison + terrain, la valeur d'une construction et comment ? (dans mon cas, la maison a « les pieds dans l'eau » et c'est le terrain qui a de la valeur !)

Merci

Par Hibou Joli

Bjr,

Sur le plan fiscal, les dispositions de l'article 151 septies du CGI, vous permettent en effet, sous réserve du respect des conditions, de bénéficier d'une exonération des PV en cas de cession d'un bien immobilisé. Elle ne sera pas non plus soumise aux contributions sociales

Sur le plan social, je passe la main