



Statut fiscal et social du loueur en meublé professionnel

Par Visiteur

Bonjour,

Nous envisageons de devenir Loueur en Meublé Professionnel à compter du 01 07 2010.

J'ai 2 questions bien précises:

Pour échapper à l'ISF au titre de l'immobilier inscrit au bilan du LMP, 3 conditions sont requises dont 1 qui m'importe, à savoir: le Résultat fiscal du LMP doit être supérieur à 50% des revenus professionnels du foyer.(salaires, BIC, BA...) Est ce que les indemnités Assedic sont considérées comme "salaire"?

La seconde question: Quelle sont les charges sociales du LMP? (en % du CA, surtout si 2 personnes inscrites au lieu d'une.)

(intérêt de validation de trimestres de retraite)

Par Visiteur

Cher monsieur,

Trois conditions cumulatives pour bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel:

- Un membre au moins du foyer fiscal est inscrit au RCS en qualité de loueur
- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23.000 ?.
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories suivantes:

Traitements-salaires au sens de l'article 79 du Code Général des Impôts (y compris les revenus de remplacement tels que les indemnités ASSEDIC, les pensions et rentes viagères...), Bénéfices Industriels et Commerciaux autres que ceux tirés de la location meublée, Bénéfices agricoles, Bénéfices Non Commerciaux et revenus des gérants et associés (article 62 du Code Général des Impôts).

Ces revenus sont retenus nets de frais professionnels (avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs) y compris les revenus taxables à un taux proportionnel.

Les revenus des locations meublées sont soumis aux taxes suivantes :

- La contribution sociale généralisée (CSG). Elle est due par les personnes physiques domiciliées fiscalement en France, imposables au titre de l'impôt sur le revenu. La CSG est assise sur le revenu net et son taux est égal à 8,2 %. Toutefois, une partie de cette taxe (à hauteur de 5,8 %) est déductible du revenu imposable du contribuable ;
- Le prélèvement social. Il est dû exactement dans les mêmes conditions que la CSG et son montant est de 3,4 % du revenu net ;
- La contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS). Elle est due également dans les mêmes conditions que la CSG ; son taux est de 0,5 % du

revenu net.

Les loueurs en meublé professionnels sont pour le ur part normalement soumis à la CSG et à la CRDS au titre des revenus d'activité, donc au taux global de 12,1 %.

Le loueur en meublé professionnels inscrit au registre du commerce et des sociétés est le plus souvent également assujettis aux cotisations sociales (allocations familiales, assurance maladie, retraite, etc.).

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces précisions, néanmoins vous ne m'avez pas répondu sur l'aspect des charges sociales du LMP.

Le LMP étant un professionnel relevant du régime BIC, êtes vous sûr qu'il regle les contributions sociales au taux de 12.1% au même titre qu'un LMNP?

D'autre part connaissez vous le taux et sur quelle assiette se calculent les différentes charges sociales? URSSAF? RSI? et la question portait également sur la validation des trimestres de retraites (quel est le CA ou le bénéfice a faire par année civile pour valider 4 trimestres de retraite? Si Mr et Mme ont le statut de LMP, doit on multiplier par 2 le total des charges sociales?

Merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le LMP étant un professionnel relevant du régime BIC, êtes vous sûr qu'il regle les contributions sociales au taux de 12.1% au même titre qu'un LMNP?

Oui, les contributions sociales (CSG, CRDS) sont communes à tous les revenus d'activité. Les cotisations sociales, donc distinctes des prélèvements sociaux, les taux varient en fonction des revenus. Si on cumule les prélèvements sociaux et les cotisations sociales (maladie, maternité, vieillesse), cela tourne généralement autour des 33%.

L'ensemble de ces taxes sont calculées sur la base de votre revenu brut avant abattements.

quel est le CA ou le bénéfice a faire par année civile pour valider 4 trimestres de retraite?

Comme les autres travailleurs non salariés, un LMNP doit avoir un revenu brut équivalent ou supérieur à 7088 euros pour l'année 2010.

Si Mr et Mme ont le statut de LMP, doit on multiplier par 2 le total des charges sociales?

Non, mais on applique les taux sur le revenu global (soit vous+ madame).

Très cordialement.