



## Louer son patrimoine en Imnp, précisions à apporter

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai déjà posé une question concernant le statut d'autoentrepreneur pour louer (location courte durée; saisonnière; groupes...)ma ferme familiale dans laquelle les activités agricoles ont cessées.Je réalise à la demande des services parahotelières (lits, petit déjeuner) ou pas; c'est alors une gestion libre.

Depuis je réfléchis au statut LMNP et j'ai des questions en suspens;

- je n'achète rien; est ce malgré tout possible de faire du LMNP?
- si oui, est ce à mettre sur le même plan qu'autoentrepreneur?
- quel est le taux de TVA à facturer au client en LMNP? En autoentreprise il n'y a pas de TVA à facturer si j'ai bien compris.
- Enfin quel statut me conseillez vous ? Le revenu annuel est autour de 20000 euros.

Je vous remercie

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

- je n'achète rien; est ce malgré tout possible de faire du LMNP?

Oui, bien sûr.

Le statut LMNP est ouvert à toutes les locations en meublées.

si oui, est ce à mettre sur le même plan qu'autoentrepreneur?

C'est peu ou prou la même chose effectivement. C'est une entreprise individuelle dans les deux cas, soumises à des régimes simplifiés.

quel est le taux de TVA à facturer au client en LMNP? En autoentreprise il n'y a pas de TVA à facturer si j'ai bien compris.

C'est plus compliqué.

En principe, dans le régime micro BIC du LMNP, vous ne facturez pas de TVA comme pour auto entrepreneur. Toutefois, se pose le problème pour les résidences de tourisme classées et résidences avec services qui restent soumises à la TVA.

Ainsi, l'investisseur qui souhaite bénéficier de cette faculté d'assujettissement à la TVA pour son investissement en résidence de tourisme ou avec services ne peut prétendre au bénéfice du régime des micro-BIC.

En conséquence:

Soit vous restez en micro-bic et vous ne facturez pas la TVA. Soit vous voulez la facturer et dans ce cas, il faudra opter pour un autre régime.

Enfin quel statut me conseillez vous ? Le revenu annuel est autour de 20000 euros.

Le statut d'auto-entrepreneur est mon sens le plus simple à gérer si vous avez d'autres revenus (dans ce cas, vous faites un prélèvement fiscal libératoire) et plus simple à gérer au niveau des cotisations sociales (qui posent encore problème au niveau du LMNP).

Mais pour un répondre plus approfondie, il faudrait faire réaliser une simulation avec un expert comptable car il faut prendre en compte l'ensemble de vos revenus pour une étude bien précise.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci vivement pour votre réponse très détaillée;

justement, une dernière chose:

qu'en est il des cotisations sociales en LMNP?

Il n'y en a pas?ou alors sur quelles bases sont elles prélevées? (si j'ai bien compris en autoentreprise elles sont prélevées sur le chiffre d'affaire réalisé; 12 % ou 21 % mais je n'arrive pas à savoir dans quelle tranche je serai situé; j'ai déduis que la mise à disposition de logements entraînait 12 % de social alors que les services type chambre d'hôtes à 21 %; le confirmez vous?

Je ne vous ai pas dit que je suis par ailleurs professeur et que cela me fait un revenu annuel de 25000 euros; donc 25.000 + 20.000 en micro bic LMNP est ce cohérent selon vous?

bien cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

justement, une dernière chose:

qu'en est il des cotisations sociales en LMNP?

Vous touchez le mystère du bout du doigt.

De tout temps, la sécurité sociale ne pratiquait aucune cotisation sociale sur ce type d'opération. Mais depuis l'entrée en vigueur de l'auto-entrepreneur, beaucoup de caisses appliquent des cotisations sociales ce qui est au fonds assez logique mais cela vous place dans l'incertitude.

Il faudrait demander à votre caisse quelle est sa politique en la matière..

si j'ai bien compris en autoentreprise elles sont prélevées sur le chiffre d'affaire réalisé; 12 % ou 21 % mais je n'arrive pas à savoir dans quelle tranche je serai situé; j'ai déduis que la mise à disposition de logements entraînait 12 % de social alors que les services type chambre d'hôtes à 21 %; le confirmez vous?

Tout à fait. Si vous réalisez les deux, la règle veut que l'exception suit le principe. Autrement dit, on applique le taux en fonction de votre activité majoritaire: Si c'est l'activité de fourniture de logement, 12%. 21% dans le cas contraire.

Je ne vous ai pas dit que je suis par ailleurs professeur et que cela me fait un revenu annuel de 25000 euros; donc 25.000 + 20.000 en micro bic LMNP est ce cohérent selon vous?

A mon humble avis, auto-entrepreneur devrait être plus intéressant au regard de votre revenu global mais il faudrait faire une expertise plus détaillée.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

BonsoirMonsieur,

Un grand merci pour vos réponses; j'ai appris la formule suivante "l'exception suit le principe"; et donc que le taux unique qui va s'appliquer sera celui de l'activité majoritaire; pour c'est la ise à disposition de lofements qui l'emporte de loin; les services en chambres sont vraiment accessoires, et

donc je serai à 12 %;

par ailleurs vous parlez d'un prélèvement fiscal libératoire; est ce du 1% que vous parlez? le problème est que mon revenu total ferait près de 50000 (professeur + loueur en tauto entreprise); je ne devrais donc pas pouvoir profiter de ce 1%??

Merci de m'éclairer.

Bien cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

par ailleurs vous parlez d'un prélèvement fiscal libératoire; est ce du 1% que vous parlez? le problème est que mon revenu total ferait près de 50000 (professeur + loueur en tauto entreprise); je ne devrais donc pas pouvoir profiter de ce 1%??

Si vous pouvez en profiter à condition que le revenu fiscal 2009 par part de quotient familial soit inférieur à 26 900 euros ce qui ne posera guère de problème dans votre cas.

Très cordialement.