



Comment obtenir le statut LMNP pour location

Par athegien

Bonjour,
j'ai acquis un studio il y a un an.
Il s'agit d'un bien meublé dans une résidence qui ne fait que de la location pour quelques jours comme un hôtel.
Je reçois un loyer tous les mois en rapport avec la surface du studio.

J'ai été contacté par la personne qui s'occupe des paiements.
Qui m'a demandé quel était mon numéro de SIRET pour mon statut LNMP.
Seulement je n'ai pas ce statut.
Et à première vue c'est obligatoire.

Je me suis renseigné et comme le loyer n'est pas très important j'ai lu que l'on pouvait ajouter les loyers au chiffre d'affaire d'une micro-entreprise déjà existante.
J'ai donc fait une demande sur le site www.guichet-entreprises.fr mais cette demande a été refusée.

Ma question est donc :

Comment faire pour avoir ce statut LNMP afin d'avoir un numéro de SIRET à fournir ?
J'ai fait des recherches sur Google mais je ne trouve rien qui corresponde.

Merci pour votre aide.
Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-locations-meublees]https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-locations-meublees[/url]

Par athegien

Merci pour cette réponse rapide.
Justement j'ai suivi ces démarches en me rendant comme indiqué sur formalites.entreprises.gouv.fr

Mais la demande est refusée et je n'ai pas plus d'informations du coup je ne sais pas quoi faire.

Par AGeorges

Bonjour Athegien,

Voyons un peu :
Je reçois un loyer tous les mois en rapport avec la surface du studio (meublé).

En tant que propriétaire, à titre personnel de ce studio, vous encaissez des loyers, et avez donc des revenus tirés de cette activité. Les lois permettent de considérer que selon l'importance de ces revenus, vous, à titre individuel, relevez d'un statut professionnel (LMP) ou pas (LMNP).

Et bien sûr, comme c'est un REVENU, vous avez obligation de le déclarer. Le comment dépendra du statut.

MAIS dans les deux cas, vous devez obtenir un SIRET pour votre identification de Loueur de meublé (LM).

J'ai été contacté par la personne qui s'occupe des paiements.

Bigre, vous encaissez un petit loyer et vous avez un prestataire qui s'occupe de cela ? Pourquoi pas.

Je suppose que par "paiements" vous entendez encaissement des loyers et gestion sur-place des locataires ?

Probablement, une société gestionnaire s'occupe de cela pour l'ensemble de la Résidence ?

Et ces gens-là ne vous ont pas expliqué comment cela fonctionnait ? Vous n'avez reçu aucun document lors de l'achat de ce studio ?

ajouter les loyers au chiffre d'affaire d'une micro-entreprise déjà existante.

Disons ajouter une activité LMNP à une activité ME.

Il y a effectivement des possibilités dans ce domaine.

Mais elles sont conditionnées à des gestions de plafonds.

Il faut tout de même que l'activité de loueur soit plus ou moins compatible avec celle de votre ME et définie.

Pouvez-vous préciser la cause du refus ?

NB. Le sujet étant vaste, rechercher sur le net implique de poser des questions précises. Par exemple, si vous tapez "Micro-entreprise et statut LMNP", vous avez 58000 réponses.

Par yapasdequoi

Si votre demande a été refusée de fusionner les 2 activités, il faut déclarer séparément et créer un nouveau SIRET. Toujours préférer la simplicité.

Par athegien

Merci pour vos messages.

J'y réponds chronologiquement :

AGeorges

Bigre, vous encaissez un petit loyer et vous avez un prestataire qui s'occupe de cela ? Pourquoi pas.

Je suppose que par "paiements" vous entendez encaissement des loyers et gestion sur-place des locataires ?

Probablement, une société gestionnaire s'occupe de cela pour l'ensemble de la Résidence ?

Et ces gens-là ne vous ont pas expliqué comment cela fonctionnait ? Vous n'avez reçu aucun document lors de l'achat de ce studio ?

Il s'agit bien d'une société qui gère l'exploitation de tous les appartements.

Cela avait été mis en place lors de la construction de l'immeuble et la vente des appartements.

Je précise que je n'ai pas acheter ce studio neuf mais en ancien il a déjà plusieurs années.

Quand j'ai acheté le studio, j'ai contacté cette société afin de leur indiquer que j'étais le nouveau propriétaire et n'ai pas eu d'autres informations.

Disons ajouter une activité LMNP à une activité ME.

Il y a effectivement des possibilités dans ce domaine.

Mais elles sont conditionnées à des gestions de plafonds.

Il faut tout de même que l'activité de loueur soit plus ou moins compatible avec celle de votre ME et définie.

Pouvez-vous préciser la cause du refus ?

Suite à mes recherches j'ai en effet appris qu'il y avait des plafonds mais j'en suis très loin c'est donc pour cela que j'ai choisi d'ajouter une autre activité à ma micro-entreprise avec les démarches sur formalites.entreprises.gouv.fr

Voici la cause du refus :

Je vous informe qu'en application de l'article 1406-I du Code Général des Impôts, les travaux affectant les immeubles bâtis (constructions nouvelles, additions de construction, démolitions, etc) doivent être déclarés à l'administration fiscale.

Pour information je travaille à domicile et ma micro entreprise est à mon adresse principale.

Dans le formulaire il n'y avait pas de possibilités de définir l'adresse du studio.

Suite à la réponse, j'ai donc pensé qu'il y avait eu une méprise et j'ai contacté le site impots.gouv.fr pour donner des explications.

Mais je n'ai pas eu de réponse.

yapasdequoi

Si votre demande a été refusée de fusionner les 2 activités, il faut déclarer séparément et créer un nouveau SIRET.
Toujours préférer la simplicité.

Merci pour cette suggestion.

dois je attendre la réponse du site impots.gouv.fr (cf ci-dessus) ou est ce que cela peut se faire en parallèle ?

J'ai plusieurs choix :

Entreprises

Marques

Brevets

Dessins & modèles

Autres

C'est bien "Entreprise" que je dois choisir ?

Je pose cette question car souhaitant le statut LNMP, n'est ce pas étrange de créer une entreprise pour un statut Non Professionnel ?

Par AGeorges

Athegien,

Voici la cause du refus :

La partie de l'article cité du CGI ne me semble pas être la bonne, le bout cité ne vous concernant pas, il faut que vous lisiez la suite.

Il a été considéré que vous avez fait un changement d'affectation NON déclaré. Par exemple, un logement déclaré en Habitation qui est loué meublé devient une affectation commerciale. Et vous avez 90 jours pour faire cette déclaration après l'achat.

Il paraît à nouveau que cela ne correspond pas à votre situation si vous avez acheté un bien pour cette destination. Il faut donc rechercher l'erreur sur votre côté déclaratif. Une possibilité c'est que c'est votre siège social, en fait votre domicile, résidence principale, qui a été traité comme objet de LMNP.

Donc, revérifiez bien ce que vous avez déclaré !

NB. Partie utile du 1406-1 :

ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties

Par athegien

AGeorges

Donc il s'agit certainement d'une erreur d'interprétation de l'administration qu'il me faut éclairer.

Je vais donc attendre leur réponse.

Merci pour ces précisions

Par yapasdequoi

Il s'agit bien plus probablement d'une erreur de votre part lors du remplissage du formulaire. L'administration ne peut pas savoir que c'est un autre bien que celui où vous avez domicilié votre entreprise.

Faites une déclaration spécifique, à part pour cette nouvelle activité qui n'a rien à voir avec l'autre.

Ou encore contactez votre centre des impôts par votre messagerie sécurisée sur leur site.

Par AGeorges

Athegien,

une erreur d'interprétation de l'administration

Vous ne vous en sortirez pas comme ça !

L'administration utilise les informations que vous lui fournissez. Si vous les contactez, SURTOUT, dites bien que "Je me suis probablement trompé dans ma demande"

et non

"Vous avez mal interprété ma déclaration".

ça n'est pas bien difficile et les administrations aiment avoir des administrés humbles (et pas trop nuls). Le minimum est d'être juste FACTUEL.