

## LMP / LMNP

### SOMMAIRE

Préambule.....	2
Récapitulatif synthétique.....	3
I – Statut juridique du loueur en meublé .....	5
A - Définition.....	5
B - Régime .....	5
C - Obligations propres aux LMP .....	6
II – Statut fiscal du loueur en meublé.....	7
A - Définition fiscale du LMP et du LMNP .....	7
1. Le LMP .....	7
2. Le LMNP .....	7
B - Similitudes dans le traitement fiscal du LMP et du LMNP .....	8
1. Modalités d'imposition .....	8
2. TVA .....	9
3. Autres taxes .....	10
C - Distinctions dans le traitement fiscal du LMP et du LMNP .....	10
1. Imputation des déficits tirés de la location meublée.....	10
2. Plus et moins-values immobilières de cession.....	11
3. ISF.....	12

## Préambule

---

L'objet de cette fiche est de retracer le statut juridique et le statut fiscal du loueur en meublé en distinguant aussi souvent que cela s'avère nécessaire le loueur en meublé professionnel (**LMP**) du loueur en meublé non professionnel (**LMNP**).

**Attention** : La présente fiche est une fiche technique de synthèse qui n'est donc, comme telle, nullement exhaustive. Les aspects fiscaux, notamment, sont particulièrement complexes en cette matière, l'attention du lecteur est attirée sur le fait que cette fiche ne peut répondre à toutes les questions qui ne manquent pas de se poser et que chaque cas doit être apprécié au regard de la situation personnelle de l'investisseur.

Pour vous aider dans la compréhension de cette fiche technique, il est nécessaire de préciser un point. La définition de la location meublée a été donnée par la loi du 2 avril 1949. Cependant, la nécessité de distinguer l'aspect juridique de l'aspect fiscal du loueur en meublé reste incontournable, les critères de définitions étant totalement autonomes.

Ainsi, un loueur en meublé professionnel peut entrer dans le cadre de la définition juridique (en louant plusieurs logement), mais être considéré comme loueur en meublé non professionnel du point de vue fiscal (ne remplissant pas les différentes conditions de chiffres d'affaires et de revenus).

D'autre part, il ne faut pas perdre de vue que si le statut du LMP est particulièrement intéressant fiscalement, il demeure conseillé à des contribuables qui d'une part se situent dans les tranches d'imposition les plus hautes et qui, d'autre part, disposent d'une enveloppe financière importante puisqu'il leur est nécessaire d'acquérir plusieurs logements.

## Récapitulatif synthétique

Dispositif d'acquisition	LMP	LMNP
<b>Définition juridique</b>	loue plusieurs logements meublés	loue un logement meublé mais ce n'est pas son activité principale
<b>Régime de la location</b>	droit civil	droit civil
<b>Affiliation Caisse d'Assurance Vieillesse</b>	oui (caisse d'assurance vieillesse des professions industrielles et commerciales)	non
<b>Conditions fiscales</b>	<input type="checkbox"/> Etre inscrit au RCS en cette qualité, <input type="checkbox"/> Retirer au moins 50 % de ses revenus globaux de cette activité <u>ou</u> au minimum 23.000 € TTC de recettes annuelles.	<input type="checkbox"/> N'est pas inscrit en cette qualité au RCS, <input type="checkbox"/> Ou est inscrit mais retire de cette activité moins de 50 % de ses revenus globaux <u>ou</u> moins de 23.000 € TTC de recettes annuelles
<b>Catégorie des revenus</b>	BIC	BIC
<b>Régime fiscal optimum</b>	<input type="checkbox"/> Réel simplifié (CA entre 76.300 € et 763.000€ HT) <input type="checkbox"/> Réel normal	<input type="checkbox"/> Micro BIC <input type="checkbox"/> Option pour le Réel simplifié (possible pour les entreprises relevant du Micro BIC)
<b>Report des déficits</b>	<input type="checkbox"/> oui, sur le revenu global de la même année ou des 6 années suivantes. <input type="checkbox"/> la part de l'amortissement supérieure aux recettes brutes, est imputable sans limitation de durée sur les bénéfices ultérieurs.	<input type="checkbox"/> Seulement dans l'hypothèse d'une option pour le régime simplifié, <input type="checkbox"/> sur les revenus BIC uniquement, <input type="checkbox"/> de la même année ou des 6 années suivantes. <input type="checkbox"/> la part de l'amortissement supérieure aux recettes brutes, est imputable sans limitation de durée sur les bénéfices ultérieurs.
<b>Recettes assujetties à TVA</b>	oui, si prestations para-hôtelières	oui, si prestations para-hôtelières
<b>Remboursement de la TVA</b>	oui, si recettes assujetties à TVA	oui, si recettes assujetties à TVA
<b>taxe foncière</b>	oui	oui
<b>taxe d'habitation</b>	non	non
<b>taxe professionnelle</b>	oui	oui

Rédigé par : Marie HORETY - Matthieu GAURY  
Validé par : Séverine SALINIER

Réf. doc : FT-LMPLMNP\_04  
Date de la version : 23/06/2006

Révisé par :  
Validé par :

Date dernière révision :

<b>Plus values de cession</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> plus values professionnelles</li> <li><input type="checkbox"/> exonération totale si recettes annuelles &lt; 250.000 € HT</li> <li><input type="checkbox"/> exonération partielle si recettes annuelles entre 250.000 et 350.000 € HT,</li> <li><input type="checkbox"/> après au moins 5 ans d'exploitation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> plus values des particuliers</li> </ul> <p>Abattement de 10% par année de détention au delà de la 5<sup>ème</sup>.</p> <p>La plus value étant taxée à 27% (16% + 11% de prélèvements sociaux). (prix de cession – prix d'acquisition = X – l'abattement pour durée de détention - abattement fixe de 1 000 € = X x 27%)</p>
<b>ISF</b>	<p>exonération, si 3 critères cumulatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> plus de 23.000 € de recettes annuelles,</li> <li><input type="checkbox"/> activité de LMP procurant plus de 50 % des revenus du foyer fiscal, en excluant les revenus fonciers et mobiliers,</li> <li><input type="checkbox"/> est inscrit au RCS (en pratique, les greffes refusent cette inscription, il suffira donc de fournir une attestation de refus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> assujettissement, pas d'exonération.</li> </ul>
<b>Avantages fiscaux (dans le cas de prestations para-hôtelières)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> récupération de la TVA</li> <li><input type="checkbox"/> déduction des charges</li> <li><input type="checkbox"/> amortissement<sup>1</sup> de l'immeuble de 2 à 5 % par an</li> <li><input type="checkbox"/> amortissement des meubles de 10 à 20 % par an</li> <li><input type="checkbox"/> exonération d'ISF si les 3 critères ci-dessus sont réunis,</li> <li><input type="checkbox"/> exonération totale des plus values de cession (professionnelles) si recettes &lt; 250.000 € TTC après 5 ans d'activité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> récupération de la TVA</li> </ul> <p>Si choix du régime réel d'imposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> déduction de certaines charges</li> <li><input type="checkbox"/> amortissement de l'immeuble de 2 à 5 % par an</li> <li><input type="checkbox"/> amortissement des meubles de 10 à 20 % par an</li> </ul>
<b>Formalités administratives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Déclaration de début d'activité au Centre des Formalités des Entreprises situé au Centre des Impôts (formulaire MO).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Déclaration de début d'activité au Centre des Formalités des Entreprises situé au Centre des Impôts (formulaire MO).</li> </ul>

<sup>1</sup> Amortissement basé sur 100 % de la valeur du bien. Le choix le plus approprié sera effectué par un comptable.

Rédigé par : Marie HORETY - Matthieu GAURY

Validé par : Séverine SALINIER

Réf. doc : FT-LMPLMNP\_04

Date de la version : 23/06/2006

Révisé par :

Validé par :

Date dernière révision :

## **I – Statut juridique du loueur en meublé**

---

### **A - Définition**

On appelle location meublée la mise à disposition d'un logement prêt à l'habitation immédiate. Pour cela il est indispensable que le local soit garni d'éléments permettant au locataire de pourvoir aux exigences de la vie quotidienne (lit, vaisselle, armoire, table et chaises en nombre suffisant, éclairage etc....) en se contentant simplement, d'apporter ses effets personnels.

Pour faire la preuve de l'ameublement il faut établir un inventaire détaillé et signé des parties au moment de l'entrée dans les lieux. Cet inventaire ne doit pas être confondu ni se substituer à l'état des lieux qui demeure une nécessité.

La seule définition juridique du loueur en meublé qui existe est celle du loueur en meublé professionnel (LMP) ; elle est donnée par l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup> de la Loi n° 49-458 du 2 avril 1949 :

*« est considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires telles que location de linge, nettoyage des locaux, préparations culinaires ».*

Par conséquent, est considéré comme loueur en meublé professionnel, le bailleur qui loue de façon régulière et simultanée au moins deux logements distincts de sa propre habitation.

Est loueur en meublé non professionnel (article 2, al 2 de la loi du 2 avril 1949) celui qui ne loue habituellement qu'un seul logement, qui loue une ou des pièces de sa propre habitation ou qui loue une ou plusieurs pièces isolées dont le nombre est inférieur à 4.

### **B - Régime**

La location meublée est beaucoup plus souple que la location régie par d'un bail d'habitation classique.

En effet la location meublée est exclue du champ d'application de la Loi sur les baux d'habitation du 6 juillet 1989 (Loi Mermaz) ; elle est donc régie par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation que les parties peuvent compléter ou modifier sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

Les locataires en meublé d'une résidence principale bénéficient, depuis 1998, d'une législation qui vise à leur assurer une certaine protection. Ces dispositions ont été renforcées par la loi de programmation pour la cohésion sociale. Le dispositif protecteur concerne désormais toutes les locations meublées à usage de résidence principale. Ce régime protecteur instaure certaines dispositions ; un contrat écrit d'un an, le bailleur ne pouvant donner congé que pour la fin du bail moyennant un préavis de 3 mois et sous réserve d'une motivation de ce congé. De son côté, le locataire peut donner congé en respectant un préavis d'un mois.

La location meublé professionnelle ou non professionnelle se retrouve également dans le domaine des résidences avec services telles que les résidences pour étudiants, les résidences-retraites (EHPAD) ou de tourisme classée. Le propriétaire devra alors s'engager à signer un bail commercial d'une durée d'au moins 9 ans avec un exploitant offrant trois des quatre services para hôtelier (Accueil et gardiennage, entretien des parties privatives, petits déjeuners, fourniture du linge de maison). C'est alors la législation des baux commerciaux qui sera appliquée.

---

Rédigé par : Marie HORETY - Matthieu GAURY  
Validé par : Séverine SALINIER

Réf. doc : FT-LMPLMNP\_04  
Date de la version : 23/06/2006

Révisé par :  
Validé par :

Date dernière révision :

### **C - Obligations propres aux LMP**

Les LMP sont tenus de :

- S'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS). Attention : certains greffes refusent l'inscription ; en ce cas il convient d'exiger du greffe du Tribunal de Commerce une Attestation de refus motivée (article 31 du décret 84-406 du 30 5 84) dont l'Administration fiscale se contente.
- Régler la taxe professionnelle en tant que commerçant (conditions de l'article 1447 du CGI, c'est-à-dire dans les conditions de droit commun<sup>2</sup>). En pratique, la cotisation due est la cotisation minimale.
- S'affilier à une Caisse d'Assurance Vieillesse industrielle et commerciale (article L 622-4 du Code de la Sécurité Sociale).
- Afficher leurs prix et remettre une note détaillée aux clients (pour les résidences services, cette obligation est déléguée en pratique à l'exploitant de la résidence).

---

<sup>2</sup> *Sous certaines conditions, les personnes qui louent une partie de leur habitation principale peuvent être exonérées.*

## **II – Statut fiscal du loueur en meublé**

La première partie de cette fiche donnait une définition légale classique des LMP et des LMNP. Il existe également une définition fiscale, entraînant des incidences sur leur régime.

### **A - Définition fiscale du LMP et du LMNP**

#### **1. Le LMP**

Personne qui loue directement ou indirectement (par le biais d'une société) des locaux meublés, et qui :

- Est inscrite au RCS en cette qualité,
- Et retire au moins 50 % de ses revenus globaux de cette activité ou au minimum 23.000 € TTC de recettes annuelles.

#### **2. Le LMNP**

Il se définit, *a contrario*, par rapport à la définition du LMP. Personne qui :

- Soit n'est pas inscrite en cette qualité au RCS,
- Soit est inscrite mais retire de son activité de loueur meublé moins de 50 % de ses revenus globaux ou moins de 23.000 € TTC de recettes annuelles.

### **Appréciation des revenus**

Les seuils de 23.000 € et de 50 % des revenus s'apprécient de la façon suivante :

#### **S'agissant du seuil de 23.000 €, il s'apprécie :**

- en tenant compte de la totalité des loyers TTC perçus par le contribuable fiscalement domicilié en France (y compris les loyers provenant d'immeubles affectés à la location meublée situés hors de France).
- Ceci s'entend pour l'ensemble des recettes du foyer fiscal ;
- dans les sociétés de personnes (SARL de famille par ex.) ou groupements on prend en considération les recettes revenant à chaque associé au prorata de ses droits dans les bénéfices sociaux<sup>3</sup>.
- En cas de commencement ou de cessation d'activité en cours d'année l'appréciation se fait prorata temporis (nombre de jours d'exercice / 365<sup>4</sup>).
- Les recettes sont celles acquises au cours de l'année civile.

<sup>3</sup> exemple : si la société regroupe 2 associés n'appartenant pas au même foyer fiscal, associés à parts égales, les recettes de la société doivent être supérieures à 46 000€ TTC ou chaque associé doit tirer de cette activité au moins 50% de ses revenus professionnels.

<sup>4</sup> Il convient donc de diviser le montant des recettes TTC encaissées par le nombre de jours correspondant à la période concernée, et de multiplier par 365. Si le total dépasse les 23.000€, l'investisseur peut bénéficier du statut de LMP.

**S'agissant du seuil de 50 %, il s'apprécie :**

On détermine les 50 % en comparant le montant net des revenus de location au total des revenus nets catégoriels, avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs, y compris les revenus de la location et, le cas échéant, les revenus taxables à un taux proportionnel.

Cette définition fiscale est très importante puisque si le statut fiscal du LMP et celui du LMNP présentent des similitudes au regard des modalités d'imposition, de la TVA et d'autres taxes.

En revanche ils diffèrent en ce qui concerne l'imputation des déficits, l'imposition des plus-values et l'ISF.

## **B - Similitudes dans le traitement fiscal du LMP et du LMNP**

### **1. Modalités d'imposition**

Toute location meublée, dès lors qu'elle est effectuée de manière habituelle, est qualifiée, fiscalement, d'activité commerciale ; elle relève donc, au titre de l'impôt sur le revenu, pour les personnes physiques, de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non de celle des revenus fonciers.

Toutefois si le propriétaire est une société c'est l'impôt sur les sociétés (IS) qui s'appliquera.

En matière de BIC trois régimes d'imposition sont possibles.

- Le régime micro-BIC.
- Le régime réel simplifié.
- Le régime réel normal.

#### **a – Le micro-BIC**

Ce régime, comparable dans son principe de fonctionnement au régime du micro-foncier, est applicable de plein droit à tout loueur qui ne perçoit pas plus 76 300 € HT de chiffre d'affaires annuel. (Lorsque l'activité commence ou se termine en cours d'année, ce montant s'apprécie prorata temporis). Certains sont toutefois exclus de ce régime en raison de leur forme juridique (société...).

Pour sa déclaration fiscale, le contribuable doit simplement porter sur son imprimé 2042 C le montant brut de son chiffre d'affaires.

Le résultat imposable est égal au montant du chiffre d'affaires HT diminué d'un abattement de 68% à compter des revenus 2006 (72 % auparavant). Cet abattement ne peut être inférieur à 305 € (article 50-0 du CGI).

Il lui incombe enfin de tenir un registre année par année de ses achats et un livre-journal présentant le détail de ses recettes professionnelles.

**Attention** : Ce régime ne permettant ni la déduction des amortissements linéaires, des charges, etc.... qui sont compris dans l'abattement forfaitaire de 68 %, ni l'imputation des déficits, **aucun déficit** ne peut être constaté en micro-BIC.

L'option pour le régime réel (simplifié ou normal) est toujours possible.

---

Rédigé par : Marie HORETY - Matthieu GAURY  
Validé par : Séverine SALINIER

Réf. doc : FT-LMPLMNP\_04  
Date de la version : 23/06/2006

Révisé par :  
Validé par :

Date dernière révision :

### **b – Option pour le régime réel simplifié ou pour le régime réel normal**

La période de validité de l'option pour l'un de ces régime est de deux ans, elle doit être exercée avant le 1<sup>er</sup> février de la première année où il souhaite se placer sous un régime réel. Elle est reconduite tacitement pour la même période sauf dénonciation par le contribuable avant le 1<sup>er</sup> février.

#### Régime réel simplifié

Le régime réel simplifié est conçu pour faciliter les obligations des petites entreprises qui, soit obligatoirement, soit volontairement, sont imposées d'après leur bénéfice réel. Il est applicable de plein droit aux entreprises exclus du régime micro et dont le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 763 000 € HT en ce qui concerne l'activité de fourniture de logement.

Ces entreprises peuvent, si elles le désirent se placer par option sous le régime réel normal.

#### Régime réel normal

Ce régime s'applique obligatoirement, sans possibilité d'option, aux entreprises dont le chiffre d'affaire annuel dépasse les limites du régime simplifié.

Ces deux régimes permettent au contribuable de déduire ses charges pour leur montant réel (impôts locaux, enregistrement, cotisations sociales, ...) permettant ainsi de dégager un déficit.

Ce déficit sera déduit de façon différente selon le régime fiscal du contribuable : LMP ou LMNP (cf. II § C).

## **2. TVA**

### **a – Locations exonérées de TVA**

Depuis 1991, les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés sont en principe exonérées de TVA (article 261 D 4° du CGI).

Quand ils sont exonérés de TVA les loueurs en meublé sont redevables de la contribution sur les revenus locatifs (CRL) si les locaux sont situés dans des immeubles achevés depuis plus de quinze ans.

### **b – Locations soumises à TVA**

L'article 261 D 4° énonce un certain nombre de locations soumises à la TVA. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, pour des raisons de mise en conformité communautaire, sont soumises à TVA les prestations de mise à disposition d'un local meublé, effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant, en plus de l'hébergement, au moins 3 des 4 prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture du linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. (résidences services).

Concernant la TVA, les loueurs en meublés peuvent la déduire dans les conditions de droit commun. Les loyers étant soumis à la TVA au taux de 5.5%.

---

Rédigé par : Marie HORETY - Matthieu GAURY  
Validé par : Séverine SALINIER

Réf. doc : FT-LMPLMNP\_04  
Date de la version : 23/06/2006

Révisé par :  
Validé par :

Date dernière révision :

### **3. Autres taxes**

#### **a –Taxe foncière**

Comme tout propriétaire immobilier, les loueurs en meublé sont soumis à la Taxe Foncière. Ils peuvent bénéficier de l'exonération (qui peut-être partielle ou totale selon les communes) pendant 2 ans s'ils investissent dans le neuf.

#### **b – Taxe d'habitation**

Les loueurs en meublé ne sont pas redevables de la taxe d'habitation si le contrat signé avec le locataire exclut toute possibilité de séjour dans les lieux de la part du propriétaire.

#### **c – Taxe professionnelle**

Qu'ils soient professionnels ou non professionnels les loueurs en meublés sont assujettis à la Taxe Professionnelle dans les conditions de droit commun (voir statut juridique ci-dessus). En principe l'imposition est la cotisation minimale.

Quelques exonérations sont possibles (article 1459 CGI) :

- Personnes louant occasionnellement en meublé une partie de leur habitation personnelle.
- Personnes qui louent une partie de leur habitation à titre de gîte rural ...

## **C - Distinctions dans le traitement fiscal du LMP et du LMNP**

### **1. Imputation des déficits tirés de la location meublée**

#### **a – Déduction des charges**

Les charges déductibles sont :

- amortissement (locaux, mobilier...)
- dépenses d'entretien et de réparation (ne doivent pas modifier la consistance initiale du bien, l'agencement ou l'équipement initial ...),
- intérêts d'emprunt,
- prime d'assurance du bien,
- charges de copropriété,
- taxe foncière et professionnelle,
- charges découlant du statut de LMP (frais de comptabilité, cotisations, ...).

Concernant les frais d'acquisition (frais de notaire, droits de mutation et d'enregistrement, frais d'insertion et d'affiches, frais d'adjudication et commissions versées à un intermédiaire), les loueurs en meublé ont deux possibilités : soit intégrer au prix d'acquisition de l'immeuble ces charges et les amortir selon les mêmes modalités, soit pour les LMP uniquement : les déduire l'année de leur paiement.

#### **b – Amortissement des biens**

L'amortissement est la représentation comptable de la dépréciation d'un bien. Il permet de déduire chaque année comme charge une partie de la valeur du bien amorti, déterminée en fonction de sa durée normale d'utilisation. En pratique, un immeuble est amorti sur une base de 2 à 5 % par an, le mobilier est en règle générale amorti sur 10 à 20 % par an.

### c – Imputation du déficit

Les **LMP** ont la possibilité d'imputer leur déficit tiré de la location meublée sur leur revenu global et, s'il y a lieu, d'imputer les déficits non encore déduits des 6 années antérieures, à condition toutefois que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements.

Les **LMNP** ont la possibilité d'imputer leur déficit tiré de la location meublée uniquement sur les bénéfices provenant de l'ensemble des activités non-professionnelles du foyer fiscal imposables dans la catégorie BIC réalisés au cours de la même année et des 6 années suivantes.

Le montant de l'amortissement fiscalement déductible (au titre de l'immeuble et du mobilier) ne peut pas excéder le montant des loyers perçus pendant l'exercice diminué des autres charges.  
Rappel : ces déficits provenant de l'amortissement sont reportables sans limitation de durée sur les bénéfices industriels et commerciaux ultérieurs.

**Attention** : Pour les loueurs placés sous le régime du micro-BIC, celui-ci pratiquant une imposition forfaitaire, il exclut donc toute possibilité de constater un déficit.

## 2. Plus et moins-values de cession

### a – LMP

Ils sont soumis :

- Au régime des plus et moins-values des petites entreprises, c'est à dire à l'exonération totale, si les recettes n'excèdent pas le plafond de 250.000 € HT et cela après au minimum 5 ans d'exploitation. Si les recettes excèdent 250.000 € HT et sont inférieurs à 350.000 € HT, l'exonération est partielle. (Article 151 Septiès CGI). Cette exonération concerne également les plus values réalisées lors d'une cession ou cessation d'activité. (Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées HT, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values).
- Au régime des plus ou moins-values professionnelles à court ou à long terme si les conditions de l'article 151 Septiès ne sont pas remplies. (Recettes supérieures à 350.000 € ou exercice de l'activité inférieur à 5 ans).

Cette exonération s'applique également si l'activité est pratiquée par le biais d'une EURL ou SARL de famille à la condition expresse que la société ait opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes.

### b – LMNP

Ils relèvent du régime des plus-values privées :

- Les biens détenus depuis plus de 15 ans sont totalement exonérés d'impôt sur les plus values du fait de l'abattement pour durée de détention,
- Ceux détenus depuis plus de 5 ans donnent lieu à un correctif spécifique. Le montant de l'abattement est de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année

### **3. ISF**

#### **a – LMP**

En matière d'ISF, il existe une sous-distinction du statut fiscal du LMP.

L'Administration fiscale considère que les locaux meublés sont professionnels, donc exclus de l'assiette pour le calcul de l'ISF, si le loueur remplit trois conditions cumulatives :

- Percevoir plus de 23.000 € de recettes annuelles.
- Exercer une activité de LMP procurant plus de 50 % des revenus du foyer fiscal, en excluant les revenus fonciers et mobiliers, et les revenus taxables à un taux proportionnel.
- Etre inscrit au RCS, l'Administration admet néanmoins la présentation d'une attestation de refus d'immatriculation du Greffe du Tribunal de Commerce.

Il convient donc de distinguer la qualification professionnelle de LMP pour laquelle les critères de 23.000 € de recettes annuelles et de 50 % de recettes sont alternatifs, de la qualification fiscale de biens professionnels des biens donnés en location par un LMP où ces deux critères sont cumulatifs.

#### **b – LMNP**

Les locaux loués meublés rentrent dans la base imposable à l'ISF.