



ANNÉE 2024

Tout savoir sur le statut de la LMNP

Votre guide

Cabinet Xpertizer

LMNP STATUT





Xpertizer: Notre Équipe

QUI SOMMES NOUS?

- Philippe RAVIRA
- Thomas BEZILLE
- Elisabeth JAUREGUI
- Vincent CAZAL
- David DONATELLI
- Benoît CARRIÉ

Experts-comptables associés



Cabinet d'expertise-comptable inscrit au Tableau de l'Ordre d'Occitanie



Nos valeurs

Notre vision chez Xpertizer est de rapprocher les experts-comptables de leurs clients en cette ère numérique. Nous sommes reconnus pour notre approche humaine et notre engagement à fournir un service d'excellence à nos clients.

Nous aidons nos clients à dématérialiser leurs processus comptables et administratifs, ce qui leur permet de se concentrer sur leur activité principale. Nous offrons des solutions innovantes et disruptives à nos clients avec un fort engagement et une grande initiative. Notre objectif est de développer une vision novatrice afin de répondre aux besoins de nos clients.

Nous choisir c'est adhérer à...

Nous proposons des solutions numériques de pointe, utilisant les technologies les plus performantes du marché afin de vous apporter une réelle valeur ajoutée.

Notre approche est centrée sur l'humain et se veut proche de vos problématiques. Nous intervenons partout en France grâce à une équipe hautement qualifiée, disponible et réactive qui est dédiée à chaque client. Nous mettons un point d'honneur à établir une relation de confiance basée sur le respect, la bienveillance et la convivialité.

Nos tarifs sont clairs et transparents, adaptés à vos besoins et mensualisés pour éviter toute surprise.

Nous nous engageons à atteindre l'excellence en répondant de manière précise, rapide et efficace à vos problématiques.



Benoît CARRIÉ

Expert-comptable associé

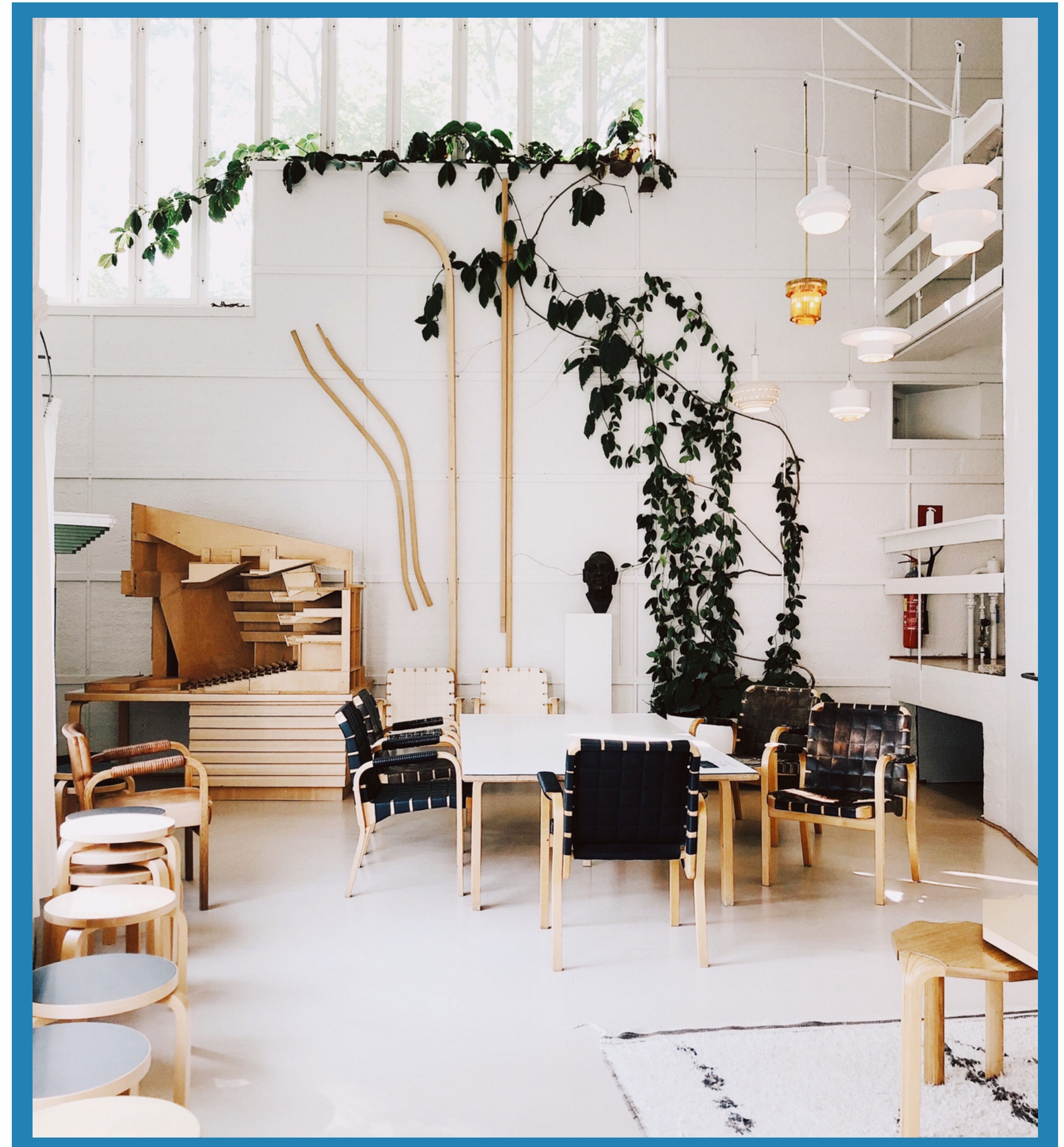
Co-fondateur du cabinet Xpertizer

Expertise et compétences :

Start-ups, e-commerce, fiscalité des échanges, agroalimentaire, fiscalité immobilière, consultants, corporate finance, groupes de sociétés

Sommaire

1. Qu'est-ce que le statut du LMNP ?
2. Pourquoi obtenir le statut de LMNP ?
3. Les écueils à éviter
4. Comment obtenir le statut ?
5. Quel meubles pour mon LMNP ?
6. Régime réel ou micro ?
7. Loueur meublé non professionnel(LMNP) ou professionnel (LMP) ?
8. Mon activité de location est-elle soumise à la TVA ?
9. Fiscalité à la revente
10. L'adhésion à un CGA
11. Déclarer ses revenus à l'impôt sur le revenu
12. Points de vigilance





1. QU'EST-CE QUE LE STATUT DU LMNP ?



Le statut de la **Location Meublée Non Professionnelle** est un statut particulier qui vous permet de louer vos biens meublés (directement habitables) en bénéficiant d'un régime fiscal avantageux.

Ouvert à tous les contribuables qui veulent investir ou ont déjà investi dans l'immobilier locatif (meublé ou à meubler), il vous offre de **nombreux avantages** (sous certaines conditions) :

- **Amortissement comptable et fiscal** du bien sur le long terme au régime réel ;
- Génération de **revenus complémentaires** ;
- **Fiscalité** avantageuse ;
- Préparation efficace de la **retraite** ;
- Constitution d'un **capital pour le long terme** ;
- Possibilité de **devenir propriétaire** rapidement ;
- Possibilité de **recupérer la TVA** (sous certaines conditions) ;
- Possibilité de coupler le statut LMNP à la **loi Censi-Bouvard**

LMNP STATUT





LE STATUT DE LA LMNP : avantages

La location en meublé est en effet une activité commerciale qui relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la **catégorie des BIC (et non de celle des revenus fonciers)**, que l'activité soit exercée à titre habituel ou à titre occasionnel.

L'imposition dans la catégorie des BIC des revenus tirés de la location de votre bien permet ainsi de **rentrer dans des règles relevant de la comptabilité et de la fiscalité commerciale**.

Ainsi, au régime réel des BIC, ces règles permettent d'**amortir le bien** sur une période définie.

En clair, il s'agit d'une **charge** comptable et fiscale **s'imputant sur le montant des loyers** perçus et **permettant de réduire la base imposable à l'impôt sur le revenu**.

Bien de 300 000€	Revenus fonciers	LMNP au réel
Loyers perçus	9 000 €	9 000 €
Charges	2 700 €	2 700 €
Amortissement du bien	0€ (n'existe pas pour les revenus fonciers)	9 000 € (règles BIC)
Résultat imposable	6 300 €	0€
Imposition	2 974 € (tranche 30% + 17.20% CSG/CRDS)	0€



2. POURQUOI OBTENIR LE STATUT LMNP ?



Meubler un appartement requiert des dépenses supplémentaires pour le bailleur. Cependant, ces dépenses sont bien souvent **compensées par une augmentation du loyer** (les loyers de biens meublés sont en moyenne 10%-20% plus élevés que pour des locations non meublées).

Ainsi en termes de **rentabilité, un logement meublé est plus avantageux sur le long terme** qu'un logement non meublé. Ajouté au fait que les loyers soient plus élevés pour une location meublée, **la demande est elle aussi plus forte**, et la possibilité de faire de la **location longue durée comme de la location courte durée** permet de toucher plus de clients.

Les revenus issus de la location d'un bien immobilier en meublé sont imposés dans la **catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Ainsi, au régime réel des BIC, ces règles permettent d'amortir le bien sur une période définie.

En clair, il s'agit d'une **charge** comptable et fiscale **s'imputant sur le montant des loyers perçus** et **permettant de réduire la base imposable à l'impôt sur le revenu**.



3. LES ÉCUEILS À ÉVITER



Le statut de LMNP / LMP est certes particulièrement intéressant mais comporte des contraintes liées à sa mise en place et à la complexité de la fiscalité associée.

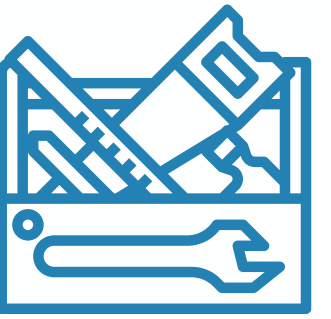
La gestion de ce type d'activité nécessite d'avoir des connaissances spécifiques en matière de comptabilité (notamment pour la comptabilisation des amortissements), de fiscalité et de mise à jour permanente des connaissances afin de se conformer à l'ensemble des exigences fiscales qui peuvent être sources de redressements fiscaux si mal appliquées.

Des erreurs fréquentes sont liées à la mauvaise appréciation du régime fiscal applicable (revenus fonciers ou BIC, micro ou réel, TVA) ou la comptabilisation des amortissements (non distinction de la valeur du terrain, durées d'amortissement non appropriées, déduction d'amortissements issus du déficit).

Se faire accompagner par un professionnel c'est s'assurer que l'ensemble des règles applicables sont respectées



4. COMMENT OBTENIR LE STATUT LMNP ?



1

Posséder en nom propre ou **envisager** d'investir dans un bien immobilier meublé.

2

Réfléchir sur le montage immobilier et financier et se faire conseiller par votre expert-comptable.

3

Choisir le régime fiscal à l'aide de votre expert-comptable (micro BIC ou régime réel ; TVA ou franchise).

4

Demander **l'immatriculation** au Service des Impôts des Entreprises (SIE) dans les 15 jours du début d'activité de la location meublée. Nos équipes se chargent de cette formalité pour vous.

5

Vous obtiendriez en retour **un numéro SIRET** nécessaire à l'ensemble des déclarations liées au LMNP.

6

Votre expert-comptable se charge d'établir l'ensemble des **déclarations comptables et fiscales annuelles** (amortissements, liasses fiscales 2031, 2033 et votre impôt sur le revenu personnel sur option).



5. QUELS MEUBLES POUR MON LMNP?

Du côté du bailleur, vous devez mettre à votre disposition **la liste des équipements** suivants :

- Literie avec couette/couverture ;
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres à coucher (volets / rideaux) ;
- Plaques de cuisson ;
- Four classique ou four micro-ondes ;
- Réfrigérateur et congélateur distinct ou un réfrigérateur avec compartiment offrant une température de 6°C maximum ;
- Vaisselle et ustensiles nécessaire à la restauration ;
- Table et sièges ;
- Etagères de rangement ;
- Luminaires ;
- Matériel d'entretien adapté au logement.

LMNP MEUBLES





QUELS MEUBLES POUR MON LMNP?

En pratique, il est nécessaire d'**annexer un inventaire des équipements** mis à la disposition du locataire **au bail signé**.

Également, il faudra penser à **conserver les factures correspondantes** à ces équipements afin de pouvoir les déduire de votre résultat fiscal.

Important : Nous vous rappelons qu'il est nécessaire d'inscrire sur tous les documents commerciaux la mention « El Prénom NOM » afin de confirmer l'affectation des opérations à l'activité LMNP

Concrètement, les biens immobiliers que l'on peut louer facilement en LMNP sont **les appartements et maisons, les résidences de tourisme ou hôtelières, les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux, les maisons de retraite et les résidences de services**. Cette dernière option permet notamment de récupérer la TVA, et de cumuler son statut LMNP au dispositif Censi-Bouvard (nous revenons sur ce sujet plus loin dans l'article).

Les petites surfaces se prêtent souvent mieux à ce type de location (studio, T2) car s'adressent à un public recherchant un bien meublé (étudiants par exemple).



6. MON LMNP RELÈVE-T-IL DU RÉGIME MICRO OU DU RÉGIME RÉEL ? NOUVEAUTÉS 2024

En tant que Loueur en Meublé, il est possible d'opter pour 2 régimes fiscaux différents dans la catégorie BIC : le régime micro ou bien le régime réel.

En tant qu'activité relevant de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), un Loueur en Meublé peut opter pour le régime dit du micro si ses recettes annuelles (ses loyers encaissés) sont inférieures à 15 000€ (188 700 € en location de tourisme classé ou chambres d'hôtes).

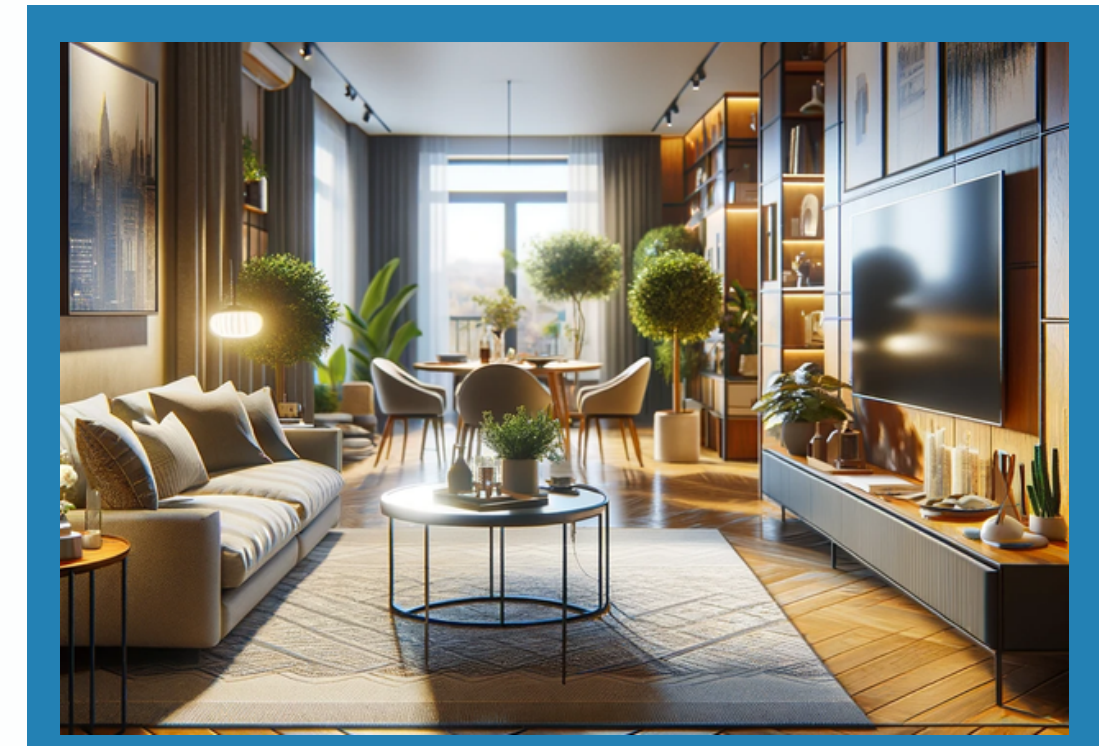
L'avantage de ce régime est avant tout sa simplicité, car un abattement forfaitaire de 30% sur le montant des loyers perçus sera appliqué (51% dans certains cas de locations classées ou chambres d'hôtes). Cependant, il aboutit souvent à résultat fiscal positif, donc taxé à l'impôt sur le revenu et au prélèvements sociaux.

Le régime dit du réel permet de déduire **l'ensemble** des charges liées à cette activités : entretien, petits équipements, charges de copropriété, ainsi que l'amortissement du bien.

La comptabilisation de ces charges aboutit à une réduction de la base fiscale taxable et est bien souvent déficitaire, donc non taxée.

Attention cette mesure fait l'objet d'une tolérance pour les revenus 2023 et donc le régime du micro est éligible jusqu'à 77 700€ de recettes

LMNP LES RÉGIMES





MON LMNP RELÈVE-T-IL DU RÉGIME MICRO OU RÉGIME RÉEL ? EXEMPLE

Bien acheté d'une valeur de 200 000€ financés par emprunt
Loyer 833€ mensuels (dont 33€ de charges), taux marginal d'imposition du foyer 30%, prélèvements sociaux (CSG/CRDS) 17.20%
Abattement micro BIC 30% (nouveau 2024)








	Régime micro	Régime réel
Loyer encaissés	10 000 €	10 000 €
Intérêts d'emprunt	Non déductibles	3 000 €
Charges de gestion	Non déductibles	1 500 €
Amortissements	Non déductibles	6 700 €
Total des charges	3 000 €	11 200 €
Résultat comptable	7 000 €	1 200 €
Résultat fiscal	7 000 €	1 200 €
Impôt revenu / Prélèvements sociaux	3 304 €	-

LMNP LES RÉGIMES





7. LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP) OU PROFESSIONNEL (LMP) ?

LMP, LMNP : — Quelles différences ? —		
	Loueur Meublé Non Professionnel	Loueur Meublé Professionnel
Les biens concernés sont...	des biens meublés à vocation locative 	
La somme des loyers perçus est...	inférieure à 23 000 € 	supérieure à 23 000 € 
Ces loyers perçus ...	n'excèdent pas 50 % des revenus totaux du ménage 	sont supérieurs à 50 % du revenu global du foyer fiscal 
Ce statut...	ne nécessite pas d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés 	nécessite d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés 

Le statut de **Location Meublée** peut être exercé à titre professionnel (**LMP**) ou non professionnel (**LMNP**).

Dans tous les cas, il n'y a pas de plafond de recettes à respecter pour conserver le statut de loueur meublé.

En effet, la plupart des règles fiscales sont identiques dans les deux régimes.

La qualification de votre régime en **Loueur Meublé Professionnel** (LMP) est définie par l'article 155 du Code Général des Impôts et est acquise lorsque:

- Les recettes annuelles retirées par l'activité de Location Meublée des membres du foyer fiscal **excèdent 23 000€** ;
- **Et** l'activité de location représente plus de 50% des revenus globaux.

Sont donc **considérées comme non professionnelles les personnes ne qui respectent pas les deux conditions ou l'une des conditions et professionnelles si remplissent les deux conditions.**

Les conditions sont donc cumulatives



LMNP, LMP: QUELLE DIFFÉRENCE ?

1. Contrairement au LMNP, le **Loueur Meublé Professionnel** doit en principe **s'acquitter des cotisations de sécurité sociale des indépendants (SSI)** au titre de son activité, calculées sur la base de son résultat annuel.
2. **Les déficits retirés de l'activité de location meublée** exercée à titre professionnel sont **imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation** (sauf pour la part résultant des amortissements).
3. A la revente du bien et sous réserve que l'activité soit exercée depuis au moins cinq ans, **les plus-values des loueurs professionnels peuvent être exonérées** lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au titre des exercices clos au cours des deux années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation de la plus-value n'excède pas 90 000 € HT (**exonération totale**) ou est comprise entre 90 000 € HT et 126 000 € HT (**exonération partielle**).
4. Les LMP peuvent également bénéficier des dispositifs en faveur des **apports en société d'une entreprise individuelle ou des transmissions à titre gratuit**.

LMNP
LMP





8. MON ACTIVITÉ DE LOCATION LMNP EST-ELLE SOUMISE À LA TVA ?

Qu'il s'agisse d'une **Location Meublée Professionnelle (LMP)** ou **Non Professionnelle (LMNP)**, il est possible que votre activité soit soumise à la TVA.

En principe, l'article 261 D alinéa 4 du Code Général des Impôts prévoit que les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation **sont exonérées de la TVA.**

Cependant, **dans certains cas**, lorsque les prestations d'hébergement sont réalisées « **dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle** », le **régime dit de la para-hôtellerie** s'appliquera.

LMNP
TVA



MON ACTIVITÉ DE LOCATION LMNP EST-ELLE SOUMISE À LA TVA ? NOUVEAUTÉ 2024

Ce régime est redéfini lorsque vous louez un bien meublé et s'appuie sur une distinction entre les prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier (ou para hôtelier) et les locations de logements meublés à usage résidentiel.

Un schéma explicatif est présenté en page suivante.

Sont notamment concernées les locations suivantes :

- Les locations par plateforme électronique de mise en relation de particuliers (AirBnb....) ;
- Les chambres de maisons de retraite,
- Les résidences hôtelières à vocation sociale,
- Les résidences pour étudiants,
- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes,
- Les maisons ou appartements meublés.

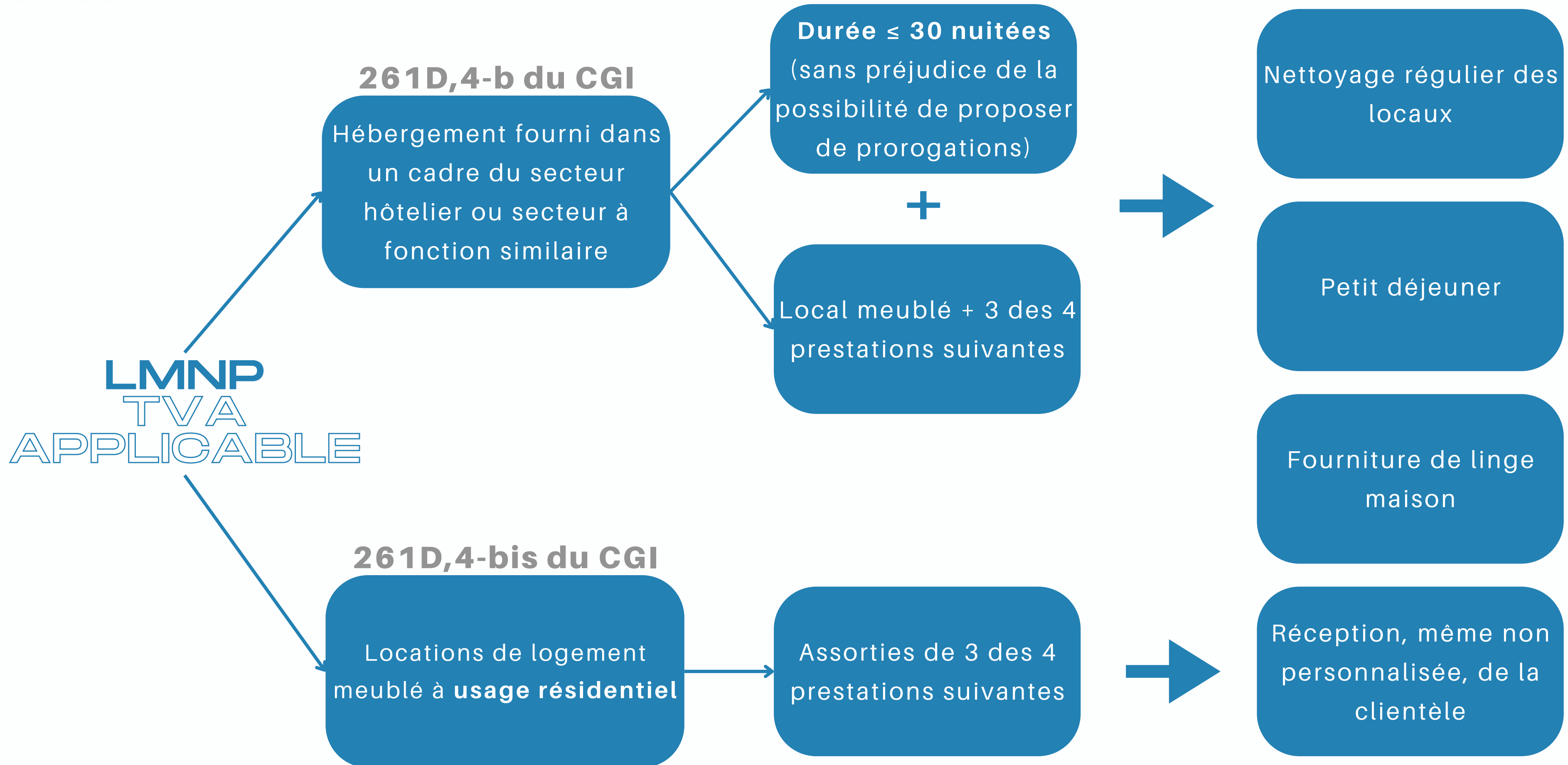
Concrètement, le bailleur **major**e son prix de vente du taux de TVA en vigueur de **10% afin de la refacturer à son client.**

LMNP
TVA





NOUVEAU RÉGIME TVA PARAHÔTELLERIE (ENTREE EN VIGUEUR À COMPTER DU 1ER JANVIER 2024)



MON ACTIVITÉ DE LOCATION LMNP EST-ELLE SOUMISE À LA TVA ?

L'avantage principal réside dans le fait d'ouvrir le droit à déduction de la TVA sur l'ensemble des achats effectués sur le bien loué (fournitures, travaux) et donc de récupérer la TVA correspondante. Les achats et travaux effectués sont donc 20% (taux de TVA normal) moins cher.

Par exemple, pour la rénovation d'un bâtiment facturée 120 000€ TTC par un artisan, vous aurez le droit de demander à l'administration fiscale le **remboursement des 20 000€ de TVA payée** sur ces travaux.

L'inconvénient résulte dans la **nécessité** de tenir une **comptabilité rigoureuse** et de souscrire (déposer) des **déclarations de TVA**.

Nos experts-comptables effectuent ces formalités déclaratives et fiscales pour vous.

Il sera néanmoins possible de **bénéficier de la franchise en base** (non-taxation à la TVA) de la TVA si **votre chiffre d'affaires annuel hors taxes ne dépasse pas 85 800€** en année civile.

La mention « **TVA non applicable - article 293 B du CGI** » doit figurer sur chaque facture. La TVA **ne peut donc pas être déduite, ni récupérée** des achats de biens et de services effectués pour l'activité.

LMNP
TVA





FRANCHISE EN BASE DE TVA POUR LES LMNP EN 2024

Il convient de noter que les exploitants soumis à la TVA en raison de la nature de leurs services peuvent bénéficier de la franchise en base de TVA conformément à l'article 293 B du CGI. Cette franchise permet aux propriétaires de ne pas facturer de TVA à leurs clients tant que leur chiffre d'affaires n'excède pas un certain seuil.

En 2024, la franchise en base de TVA pour les Loueurs en Meublé en France est fixée à :

- pour la para-hôtellerie, inférieures à 91 900 euros ou 101 000 euros (au-delà vous devrez payer la TVA le 1er jour du mois de dépassement),
- pour la location meublée, inférieures à 36 800 euros ou 39 100 euros (dans ce cas, les recettes de l'année N-2 doivent être inférieures à 36 800 euros, au-delà vous devrez payer la TVA le 1er jour du mois de dépassement)

Il faut mentionner sur les documents commerciaux la mention "TVA non applicable art.293B du CGI"

LMNP TVA





SEUILS D'IMPOSITION MICRO-BIC / REGIME REEL : L'IMPACT DE LA REFORME

ATTENTION CETTE MESURE FAIT L'OBJET D'UNE TOLÉRANCE POUR LES REVENUS 2023 ET DONC LE RÉGIME DU MICRO EST ÉLIGIBLE JUSQU'À 77 700€ DE RECETTES

La réforme 2024 du régime fiscal pour la location meublée, notamment pour les meublés de tourisme, implique une modification significative des seuils et des abattements dans le régime micro-BIC.

Abattement forfaitaire	Meublés de tourisme classé	Meublés de tourisme non classés	Habitations meublés
Avant la réforme	71%	50%	50%
Après la réforme	71%*	30%	50%

Seuil résultat	Meublés de tourisme classé	Autres locations meublées	Habitations meublés
Avant la réforme	188 700 €	77 700 €	77 700 €
Après la réforme	188 700 €	15 000 €	77 700 €

*Les loueurs de meublés de tourisme classés, demeurant visés par le 1° de l'article 50-0 du CGI, devraient en conséquence pouvoir bénéficier des limites et de l'abattement applicables avant l'intervention de la loi de finances pour 2024. Le taux d'abattement sera en outre majoré de 21 % pour les classés de tourisme en zone détendue, sous réserve de la limite de 15 000 €.

9. A QUEL RÉGIME FISCAL SUIS-JE SOUMIS À LA REVENTE DE MON BIEN ?

En LMNP, la cession du bien qui était détenu et exploité via une location meublée **non professionnelle** relève des dispositions de l'article 151 septies du Code Général des Impôts (CGI), correspondant au **régime classique des plus-values réalisées par les particuliers**. Le régime n'est pas identique en cas de location meublée professionnelle.

Ce régime connu prévoit une taxation de 19% de la plus value et un abattement :

- de 6% par an entre la 6ème et la 21ème année à l'impôt sur le revenu (exonération totale au-delà de la 22ème année de détention),
- et de 1.65% entre la 6ème et la 21ème année, 9% entre la 22ème et 29ème année aux prélèvements sociaux (exonération totale au-delà de la 30ème année.

La plus-value est constituée du **prix de vente - le prix d'achat du bien**. Le prix d'achat du bien peut-être majoré de :

- Charges et indemnités versées au vendeur à l'achat, des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, frais de notaire). Vous pouvez déduire un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat.
- Dépenses de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration sous conditions). Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans, vous pouvez déduire soit le montant réel justifié, soit un forfait de 15 % du prix d'achat.
- Frais de voirie, réseaux et distributions dans certains cas.

LMNP
LA REVENTE





10. L'ADHÉSION A UN CENTRE DE GESTION AGRÉÉ (CGA)

Les contribuables relevant des catégories BIC ne voient plus leurs revenus bénéficiaires retenus pour le calcul de l'impôt sur le revenu majorés en cas de bénéfice.

L'adhésion à un organisme de gestion agréé n'est pas obligatoire mais ouvre droit à certains avantages fiscaux notamment :

- **Réduction d'impôt égale aux 2/3 des dépenses** exposées pour les honoraires d'un expert-comptable et de l'organisme de gestion agréé. Le montant de ces frais doit être indiqué dans la déclaration de revenus personnelle des adhérents ;
- **Délai de reprise** (de contrôle fiscal) réduit de 3 à 2 ans. L'administration ne pourra contrôler que les 2 derniers exercices au lieu de 3.

La majoration a été supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2023 (Loi 2020-1721 du 29 décembre 2020, Article 34 de la Loi de Finances 2021).

L'adhésion emporte un coût compris en 50€ et 300€ selon les organismes (dans les 5 mois de la création ou du début d'exercice).

Dans certains cas et notamment en cas de déficit avec des honoraires peu élevés, l'adhésion peut ne porter que peu d'intérêts car le coût d'adhésion surpasse l'avantage fiscal induit.

LE CGA





11. LA DÉCLARATION D'IMPÔT SUR LE REVENU

Les revenus locatifs d'un investisseur en LMNP sont à déclarer sur le formulaire 2042CPRO (et non pas dans la déclaration des revenus fonciers formulaire 2044).

Dans tous les cas, le cadre « Identification des personnes exerçant une activité non salariée » est à remplir obligatoirement en page 1 de la feuille d'impôt.

Dans le cadre : REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Pour le régime du bénéfice réel (majorité des cas pour lesquels nous vous accompagnons) :

- Soit en case 5NA (déclarant 1) 5OA (déclarant 2) si vous avez souscrit à un Organisme de Gestion Agréé (OGA / CGA). N'oubliez pas votre réduction d'impôt des 2/3 des honoraires comptables payés en case 7FF (montant de la réduction à renseigner).
- Soit en case 5NK (déclarant 1) ou 5OK (déclarant 2) si vous n'avez pas souscrit à un Organisme de Gestion Agréé (OGA / CGA).

Le déficit est à reporter dans la case 5NY (si CGA) / 5NZ (sans CGA) de votre déclaration de revenus. Ne pas oublier de renseigner les déficits des années antérieurs non encore déduits (5GA à 5GJ) ainsi que l'adresse de location.

Pour le régime du micro BIC, en 5ND (déclarant 1) ou 5OD (déclarant 2) dans la plupart des cas (hors chambres d'hôtes, tourisme classés, divers).



Vous êtes perdu ? Nous pouvons nous charger de votre déclaration d'impôt sur le revenu



LA DÉCLARATION D'IMPÔT SUR LE REVENU

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.

	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERSONNE À CHARGE	
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12... <i>Sauf locations meublées saisonnières</i>	5CD	<input type="text"/>	5DD	<input type="text"/>	5FD	<input type="text"/>
Cession ou cessation d'activité en 2021.....	5CF	<input type="checkbox"/> COCHEZ	5CI	<input type="checkbox"/> COCHEZ	5CM	<input type="checkbox"/> COCHEZ
Régime micro BIC <i>Recettes brutes sans déduire aucun abattement</i>						
Locations meublées <i>cas général</i>	5ND	<input type="text"/>	5OD	<input type="text"/>	5PD	<input type="text"/>
Locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés.....	5NG	<input type="text"/>	5OG	<input type="text"/>	5PG	<input type="text"/>
Locations soumises aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale :						
- locations meublées <i>cas général</i>	5NW	<input type="text"/>	5OW	<input type="text"/>	5PW	<input type="text"/>
- chambres d'hôtes et meublés de tourisme.....	5NJ	<input type="text"/>	5OJ	<input type="text"/>	5PJ	<input type="text"/>
Régime du bénéfice réel						
Revenus imposables <i>cas général</i>	5NA	<input type="text"/>	5OA	<input type="text"/>	5PA	<input type="text"/>
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français.....	5EY	<input type="text"/>	5FY	<input type="text"/>	5GY	<input type="text"/>
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	5NM	<input type="text"/>	5OM	<input type="text"/>	5PM	<input type="text"/>
Déficits <i>cas général</i>	5NY	<input type="text"/>	5OY	<input type="text"/>	5PY	<input type="text"/>
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale...	5WE	<input type="text"/>	5XE	<input type="text"/>	5YE	<input type="text"/>
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Déficits des années antérieures non encore déduits...	5GA	<input type="text"/>	5GB	<input type="text"/>	5GC	<input type="text"/>
	2017	2018	2019	2020		
	5GG	<input type="text"/>	5GI	<input type="text"/>		
Adresse de la location	<input type="text"/>					

IDENTIFICATION DES PERSONNES EXERÇANT UNE ACTIVITÉ NON SALARIÉE ► À COMPLÉTER OBL

	DÉCLARANT 1
Nom de l'exploitant	DUPONT
Prénom	MICHEL
Adresse d'exploitation	3 AVENUE FOCH 75016 PARIS
N° Siret	1 2 3 5 4 6 9 8 7 0 0 0 1 1
Nature des revenus	BA <input type="checkbox"/> BIC <input checked="" type="checkbox"/> BNC <input type="checkbox"/>



Vous êtes perdu ? Nous pouvons nous charger de votre déclaration d'impôt sur le revenu



12. POINTS DE VIGILANCE

- La déclaration des biens immobiliers réalisée par vos soins : les propriétaires doivent remplir la déclaration des biens immobiliers sur le site impots.gouv.fr à chaque changement de locataire notamment
- Reports bien réalisés dans votre déclaration d'impôt sur le revenu (bénéfices, déficits, réduction d'impôt...)
- Il est nécessaire d'inscrire sur tous les documents commerciaux la mention « El Prénom NOM » afin de confirmer l'affectation des opérations à l'activité LMNP
- L'obligation d'ouvrir un compte bancaire spécifique LMNP si vos recettes dépassent 10 000€ par an.
- Liste du mobilier obligatoire respectée
- TVA et régime du para-hôtelier
- Diagnostic de performance énergétique A à E (logements G interdits à la location)
- Des réformes majeures sont actuellement débattues par le législateur. Il est impossible de les prévoir précisément à ce jour (03/04/2024)

LMNP POINTS DE VIGILANCE PARTICULIERS





ACCOMPAGNEMENT DU CABINET XPERTIZER LMNP



Chez Xpertizer, nous vous offrons une assistance personnalisée grâce à un expert-comptable spécialisé en LNMP qui facilite et gère vos obligations déclaratives. Votre conseiller est accessible par téléphone, courriel, visioconférence ou en personne et :

- S'occupera des formalités d'immatriculation de votre entreprise ;
- Calculera vos amortissements ;
- Gérera votre comptabilité annuelle obligatoire ;
- Établira les déclarations fiscales correspondantes (2031, 2033 et votre impôt sur le revenu personnel si vous le choisissez) ;
- Vous conseillera au quotidien sur la gestion de vos actifs et votre patrimoine.

LMNP

ACCOMPAGNEMENT





**POUR PLUS DE CONSEILS,
N'HÉSITEZ PAS À NOUS
CONTACTER**



xpertizer.fr



contact@xpertizer.fr



+33 6 66 48 70 56



@xpertizer



CONTACT US