

## Comment déclarer vos revenus issus du statut LMNP ?

Veillez cliquer ici pour plus d'information :

<https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/lmnp/declaration.html>

Le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) encadre l'activité des investisseurs en location meublée pour des logements neufs ou anciens.

La fiscalité du LMNP est à distinguer de celle du loueur meublé professionnel (LMP).

En effet, pour obtenir le statut de non professionnel, il est nécessaire de respecter certaines conditions spécifiques ; avoir de recette annuelles brutes inférieures à 23 000 € et que les recettes tirées de la location meublée ne soient pas supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Les revenus locatifs provenant de cet investissement sont à déclarer de façon précise et il est important que vous choisissiez le bon régime fiscal.

En effet, plusieurs options sont possibles : vous pouvez opter pour le régime du Micro BIC ou pour celui du Réel simplifié.

Dans tous les cas, il vous faudra effectuer une déclaration fiscale et plusieurs erreurs sont à éviter durant cette démarche.

Je déclare mes revenus LMNP sous le régime micro-BIC

Le régime du micro-bic est le statut applicable par défaut à toute personne pratiquant de la location meublée.

Il se caractérise comme forfaitaire car il s'applique aux revenus de location meublée sans possibilité de réduire les charges que vous supportez réellement en tant que bailleur dans le cadre de l'exploitation de ce bien.

Pour être soumis au régime du micro-BIC, le chiffre d'affaires hors taxes de l'année civile N-1 ou de N-2 ne doit pas excéder le montant de 72 600€ HT pour les meublés classiques et 176 200 € HT pour les chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés.

Ce régime permet de bénéficier d'un abattement pour charge d'une valeur de 50% de vos recettes locatives.

Dans le cas de la location meublée de tourisme (chambre d'hôtes et meublés de tourisme classés), le forfait de déduction censé représenter les charges est égal à 71% des recettes.

Le résultat imposable sera ainsi égal au total des recettes, diminuées de l'abattement forfaitaire.

Ainsi le régime micro-BIC exclu toutes les charges ainsi que tout déficit.

Pour les deux premières années d'exercice, en l'absence de chiffre d'affaires de référence, les revenus sont taxés au micro-BIC sauf option pour le régime réel.

Les formalités déclaratives afférentes à ce régime sont relativement simples, toutefois il s'agira de déterminer si la déduction au forfait est plus avantageuse pour vous.

Il faut savoir que l'abattement forfaitaire est réputé couvrir toutes les charges déductibles telles que :

les intérêts d'emprunt,  
l'achat du mobilier,  
les amortissements ;

Vous ne pourrez donc pas amortir le bien mis en location.

Le principal avantage du réel réside ainsi dans sa simplicité.

La charge administrative est peu lourde, ce régime n'impose pas la tenue d'une comptabilité et il ne nécessite pas d'établir une déclaration de résultat n°2031.

Je déclare mes revenus LMNP sous le régime réel

Le régime du réel vous permet, au contraire, de déduire vos frais, charges et dépenses pour leurs montants effectifs.

Celui-ci s'applique si le plafond d'application du micro est dépassé.

Pour rappel, les plafonds du réel sont les suivants : un bénéfice annuel de plus de 72 600 € (hors taxes) et plus de 176.200 € pour les locations meublées de tourisme et de chambre d'hôtes.

Vous pouvez également opter pour ce régime de façon volontaire.

En effet, lorsque vous relevez du régime micro, vous pouvez exercer l'option pour le régime réel pour les revenus tirés au cours de l'année N, mais cette option doit être prise avant le mois de mai/juin de cette même année.

Elle peut prendre la forme d'une déclaration papier ou en ligne (via votre espace [impots.gouv](https://impots.gouv.fr)), toutefois, nous vous conseillons de l'adresser par LRAR.

L'option sera valable un an puis reconduite tacitement pour cette même durée.

En revanche, lorsque vous détenez le bien depuis longtemps le passage du micro au réel peut s'avérer très peu avantageux, car les immeubles sont inscrits au bilan d'ouverture du premier exercice réel pour leur valeur d'origine diminuée des amortissements réputés pris en compte dans le cadre du régime micro.

Le régime du réel impose des formalités déclaratives et comptables plus complexes que le précédent.

En effet, il implique chaque année le dépôt d'une déclaration de résultat et la tenue d'une comptabilité commerciale.

Le statut du réel vous permet ainsi de déduire un certain nombre de charges qui ne font l'objet d'aucune liste indicative mais doivent cependant répondre à certaines conditions générales.

Elles doivent notamment être survenues dans l'intérêt direct de l'exploitation, correspondre à une charge effective (justification nécessaire) et enfin être comprises dans les charges de l'exercice au cours desquelles elles ont été engagées.

Dans le cas où le calcul du bénéfice imposable fait apparaître un résultat inférieur à zéro, vous bénéficierez d'un déficit reportable pendant 10 ans.

Attention toutefois, les déficits liés à cette activité ne peuvent être imputés que sur les bénéfices tirés de cette même activité.

De plus, contrairement au régime du micro, le réel vous permet d'amortir le coût de vos biens sur une durée de 5 à 10 ans pour le mobilier et de 25 à 40 ans pour l'immobilier.

Si vous optez pour ce régime, vous aurez la possibilité, en principe de déclencher des frais déductibles (charges et amortissements) plus conséquents que votre imposition.

Toutefois, en contrepartie de cet avantage, il faudra vous soumettre à des charges administratives et comptables plus lourdes.

Je déclare pour la première fois des revenus issus de LMNP

Préalablement à toute déclaration, il faut s'assurer que toutes les démarches obligatoires ont été accomplies.

Vous faites de la location saisonnière ?

Si vous ne l'avez pas déjà fait, lorsque vous louez un meublé de tourisme, qu'il soit classé ou non, vous devez le déclarer à la mairie de la commune où votre bien est situé !

De plus, dans certaines villes, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation de changement d'usage du logement.

En cas de non-respect de ces règles, une amende ainsi que des astreintes pourront être ordonnées à votre encontre.

De plus, si vous ne l'avez pas encore fait, nous vous rappelons qu'il faut remplir le formulaire de déclaration de début d'activité non salariée indépendante au moyen de l'imprimé P0i (Cerfa n°11921\*06) dès le début de votre activité (délai de 15 jours).

Ce formulaire doit être déposé auprès du greffe du tribunal de commerce du lieu de situation du logement .

Cette inscription vous permettra notamment de vous inscrire au répertoire Sirène de l'Insee et d'obtenir le numéro SIRET qu'il sera nécessaire de reporter dans votre déclaration de revenus.

Les sommes perçues par le biais de la location meublée non professionnelle entrent dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

Les revenus sont à déclarer via le formulaire de déclaration complémentaire des revenus (2042 C PRO).

Ce formulaire est consacré à la déclaration des revenus des professions non salariées mais vous devez dans tous les cas remplir la page 1 de la feuille d'impôt dans la rubrique "l'identification des personnes exerçant une activité non salariée".

Suivant l'option que vous avez choisie (micro/réel) le mode de déclaration à établir s'avèrera plus ou moins complexe.

Vous êtes au régime micro-BIC

Dans le cadre du régime micro-BIC, il vous suffit de joindre le formulaire 2042 C PRO à votre déclaration au titre de l'impôt sur le revenu.

Pour la déclaration avec la feuille d'impôt, il faut utiliser le formulaire Cerfa numéro 11222\*24.

Vous pouvez remplir ce formulaire en ligne sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) et cocher la case « Revenus des locations meublées non professionnelles ».

Il conviendra d'être vigilant sur la case à compléter, la déclaration distingue les locations meublées traditionnelles et celles des chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés.

De plus, une case spécifique est prévue pour la location meublée saisonnière dont les recettes annuelles dépassent le seuil de 23 000 €, qui seront soumises aux cotisations sociales et non plus aux prélèvements sociaux.

Vous ne devez pas déduire l'abattement directement, car c'est l'administration fiscale qui se chargera de ce calcul.

Vous êtes au régime réel

Lorsque vous êtes au régime du réel, il est nécessaire de remplir une déclaration de résultat au moyen du formulaire 2031 auprès du service des impôts des entreprises.

De plus, le fisc exige que vous lui communiquiez un bilan comptable complet au moyen des formulaires annexes 2050 et suivants.

Au formulaire 2031 sont à joindre plusieurs annexes (2033 A à 2033 E) comprenant notamment :

- le bilan simplifié ;
- le compte de résultat simplifié ;
- le tableau des immobilisations, amortissements, plus-values et moins-values ;
- le relevé des provisions, amortissement dérogatoire et déficits reportables
- la détermination de la valeur ajoutée.

Après avoir effectué la déclaration avec le formulaire n°2031-SD il faudra reporter les montants (le bénéfice ou le déficit constaté) sur votre déclaration de revenus n°2042 C-PRO.

Attention, les cases à compléter sont différentes si vous êtes adhérent d'un centre de gestion agréé ou non.

En effet, si vous n'êtes pas adhérent, vous êtes soumis à une majoration des revenus imposés dans la catégorie des BIC.

Quelles sont les erreurs à éviter lors de la déclaration ?

Déclarer vos revenus est une étape importante, certaines précautions sont à prendre afin d'éviter d'éventuelles erreurs.

Voici les 6 erreurs à éviter pour bien réaliser votre déclaration !

Impact de la crise sanitaire sur la déclaration des revenus 2021

Les abandons de loyers consentis du 15 avril 2020 au 31 décembre 2021 ouvrent droit à deux régimes dérogatoires : la déduction des abandons de loyers ET un crédit d'impôt concernant les abandons de loyers pour le mois de novembre 2020.

Ces deux avantages sont cumulables mais doivent être déclarés dans des cases distinctes.

Déclarer vos déficits

N'oubliez pas de déclarer d'éventuels déficits antérieurs s'il y en existe.

En location meublée non professionnelle, les déficits sont reportables pendant 10 ans sur les bénéfices tirés de l'activité de location meublée.

Déclarer les revenus de locations meublées en revenus fonciers

Cette erreur peut être pénalisante d'un point de vue fiscal pour le propriétaire, car de nombreuses charges peuvent être déductibles en LMNP et notamment les amortissements comptables.

Déclarer les revenus inférieurs à 72 600€ en micro-bic

Attention, lorsque vous êtes soumis ou que vous avez opté pour le régime du réel, celui-ci s'impose à l'intégralité de vos revenus locatifs, même la tranche inférieure à 72 600€.

Abattement au forfait pour le régime du micro-BIC

Nous l'avons évoqué précédemment, l'abattement de 50% applicable au Micro-BIC n'est pas à calculer par les particuliers.

L'administration fiscale se charge de ce calcul, vous ne devez donc pas le déduire lors de votre déclaration.

Le respect des normes pour la comptabilisation des amortissements

Une juste évaluation des amortissements est requise afin de pouvoir les déduire de votre base taxable.

En général, le tableau est réalisé par un professionnel car il est nécessaire de connaître les règles comptables de l'amortissement, connaître le bon nombre d'années, suivre les reports, ce qui n'est pas si simple.

En tant qu'investisseur dans le locatif, vous avez de nombreuses démarches à réaliser.

Il est important de faire appel à un professionnel qui pourra vous accompagner de la stratégie patrimoniale jusqu'à la réalisation de votre déclaration d'impôt.

La location meublée est un investissement extrêmement avantageux mais qui peut être complexe sous différents aspects, tels que le statut du bailleur, loueur en meublé professionnel ou non professionnel, mais aussi via les différentes fiscalités et sous-catégories applicables.