

LES PRINCIPES

POUR OBTENIR LE STATUT LMNP :

- * Il ne faut pas être immatriculé au RCS.
- * Si une inscription au RCS a été faite, le bailleur suit le régime LMNP s'il réalise moins de 23 000 € TTC de loyers de cette activité OU si ces revenus représentent moins de 50 % des revenus de l'ensemble du foyer fiscal.

LES INVESTISSEMENTS CONCERNÉS :

Achat d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis moins de 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou de rénovation si les travaux permettent de satisfaire certaines performances techniques.

Les résidences de services concernées :

- * Les résidences de tourisme classées.
- * Les résidences avec services pour étudiants.
- * Les résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité ».
- * Les logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées.
- * Les établissements mentionnés au 6° et 7° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles.

POUR OBTENIR LE STATUT LMP (conditions cumulatives) :

- * L'activité doit être immatriculée au RCS par au moins un membre du foyer fiscal.
- * Les recettes annuelles de cette activité perçues par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 €.
- * ET Les recettes émanant de la location meublée doivent représenter plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal.

LES INVESTISSEMENTS CONCERNÉS :

- * Acheter un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement faisant partie d'une résidence de tourisme classée, elle-même située dans une zone de revitalisation rurale (ZRR).
- * Investir dans une résidence de services située dans un secteur soutenu par les fonds structurels de la communauté européenne, dits de l'Objectif n°2.
- * Investir dans une résidence de tourisme classée et située dans le périmètre d'intervention d'un établissement public chargé de l'aménagement d'une agglomération nouvelle.

LA FISCALITÉ

IMPOSITION SUR LE REVENU : Les revenus sont imposés dans la catégorie des BIC. Les déficits constatés ne peuvent être déduits que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de l'année et des 10 années suivantes.

Une réduction d'impôt est accordée si l'investisseur est domicilié fiscalement en France et si le bien est loué pendant 9 ans. La réduction est étalée sur 9 ans et calculée sur le prix de revient retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €.

Le taux de réduction est de :

* 25 % pour les investissements réalisés à partir de la date de parution du décret d'application jusqu'au 31-12-2010.

* 20 % pour les investissements effectués entre 1-01-2011 et le 31-12-2012.

L'amortissement est possible uniquement pour la fraction de l'investissement excédant 300 000 €.

Possibilité de récupérer la TVA.

IMPOSITION À LA REVENTE : régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, au taux de 16 % + 12,1 % de prélèvements sociaux. Abattement de 10 % au-delà de la 5^{ème} année de détention, d'où une exonération totale en cas de vente du bien à partir de la 15^{ème} année.

IMPOSITION SUR LE REVENU : Les revenus sont imposés dans la catégorie des BIC. Les déficits générés sont imputables sur le revenu global sans plafonnement, sauf le montant de l'amortissement qui ne peut pas créer ou augmenter le déficit. Les dotations aux amortissements sont toutefois reportables sans limitation de durée et permettent de venir en déduction lorsque le résultat comptable devient positif.

Possibilité de récupérer la TVA.

IMPOSITION À LA REVENTE : Une exonération est prévue sous condition que l'investisseur participe personnellement, directement et de façon continue à cette activité pendant au moins 5 ans et si les recettes n'excèdent pas 90 000 €. Une exonération partielle est prévue si les recettes sont comprises entre 90 000 € et 126 000 €.

IMPOSITION SUR LE REVENU : Le bien doit être loué nu à l'exploitant de la résidence pendant au moins 9 ans. Les loyers sont donc imposés dans la catégorie des revenus fonciers. La location doit prendre effet dans le mois qui suit l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure.

Une réduction d'impôt sur le prix de revient, celui-ci étant plafonné à 50 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et à 100 000 € pour un couple soumis à une imposition commune. La réduction d'impôt est étalée sur 6 ans à raison d'1/6^{ème} par an ou sur 7 ans si le contribuable demande que le solde de la réduction d'impôt soit imputé par parts égales sur une durée de 6 ans.

La réduction d'impôt est de 25 % du prix de revient :

Si la réduction est étalée sur 6 ans : pour un couple, la réduction annuelle est de 4 167 € soit une réduction globale de 25 000 €. Pour un contribuable seul, la réduction annuelle est de 2 083 € soit une réduction globale de 12 500 €.

Si la réduction est étalée sur 7 ans : pour un couple, la réduction maximale de 25 000 €, la première année la réduction sera de 4 167 €. Le solde de 20 833 € (25 000 - 4 167), est réparti sur 6 ans, soit 3 471 € par an.

Pour un contribuable seul, la réduction maximale est de 12 500 €. La première année, la réduction sera de 2 083 €. Le solde, 10 417 € (12 500 - 2 083) est réparti sur 6 ans, soit 1 736 €.

Possibilité de récupérer la TVA.

Régime LMNP

Régime LMP

Loi Demessine