

LE PARCOURS ADMINISTRATIF DU COMBATTANT DES LOUEURS EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNELS

Alors que de nombreuses personnes ont investi ou investissent dans l'immobilier locatif, elles ne sont pas toujours au fait de toutes les démarches administratives et fiscales qui leur sont imposées.

La location immobilière, sans vouloir en faire une activité professionnelle, peut paraître un moyen efficace pour obtenir un complément de rémunération à son activité principale.

Mais il est important de distinguer les différents types de location qui ne suivent pas du tout les mêmes régimes administratifs et fiscaux.

Les revenus issus des immeubles loués vides de meubles, que nous ne développerons pas dans le présent article, sont à déclarer parmi les revenus fonciers et leur gestion administrative ne demande pas de démarche particulière. Cependant, le type de location qui requiert plus d'attention aujourd'hui est la location meublée.

Les nombreuses obligations des loueurs en meublé s'expliquent principalement par la volonté de l'administration d'encadrer de manière drastique les locations proposées par l'intermédiaire de plateformes internet telles qu'Airbnb.

Ainsi, la location pour les non professionnels de biens immobiliers loués meublés constitue aujourd'hui un vrai labyrinthe administratif qu'il convient de ne surtout pas négliger.

Le statut de LMNP

Selon l'administration fiscale, les LMNP sont "les personnes qui donnent en location des locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire".

Mais attention, si les loueurs assurent également "de manière prépondérante" des services de nature hôtelière, comme par exemple le service du petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison, ou l'accueil de la clientèle, ils relèvent dans ce cas-là du régime de la para-hôtellerie et non plus du régime fiscal de la

location meublée.

De même, il faut bien vérifier de ne pas rentrer dans la catégorie des loueurs professionnels.

La qualité de loueur professionnel est reconnue lorsque les trois conditions suivantes sont remplies :

- Qu'un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au Registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
 - Que les recettes annuelles provenant de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer excèdent 23.000 € sur l'année civile ;
 - Que ces recettes soient supérieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux (autres que ceux tirés de l'activité de location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux.
- Il conviendra donc d'être très vigilant pour respecter le statut de LMNP et plusieurs démarches seront à envisager avant d'effectuer ce type d'activité.

Les formalités administratives préalables à la location

Les LMNP ne peuvent plus se contenter d'acquérir un bien, le meubler et trouver un locataire. Tout d'abord, ils doivent accomplir des formalités d'inscription au répertoire SIRENE auprès du greffe du tribunal de commerce dont dépend le bien mis en location.

Cette formalité doit être effectuée par le LMNP pour tous les biens meublés qu'il met en location.

L'inscription auprès du greffe n'entraînera pas l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés mais un numéro d'identification au répertoire SIRENE sera délivré.

Il s'agit du numéro SIRET nécessaire lors de l'établissement de la déclaration de revenu global n° 2042 C PRO du LMNP. Ensuite, si le LMNP réalise la location d'une résidence secondaire "à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée,



Par Maître Julien ALQUIER,

Avocat en droit fiscal au barreau de Nice,

Chargé d'enseignement à l'Université Nice-Sophia-Antipolis, doctorant au sein du laboratoire CERDP (E.A n°120)

à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile" (Article D 324-1, I. du code du tourisme), cela correspond dans ce cas à une location meublée de tourisme. C'est spécifiquement les locations effectuées par l'intermédiaire de plateformes internet comme AIRBNB.

Dès lors, dans certaines villes, le LMNP devra obtenir une autorisation de changement d'usage de la mairie de la commune sur laquelle est situé le bien pour pouvoir modifier l'usage de son logement en meublé de tourisme. Cette autorisation est généralement exigée dans les zones touristiques attractives en raison de l'importance pour l'activité économique

et de la tension du marché immobilier, tel que c'est le cas sur la Côte d'Azur.

Enfin, une fois l'autorisation de changement d'usage obtenue, une déclaration du logement en location meublée touristique auprès de la mairie est obligatoire, que ce logement soit classé ou non. Cette déclaration permet à la mairie d'assujettir les vacanciers séjournant sur leur commune à une taxe de séjour qui est due par personne et par nuit en fonction du type d'hébergement.



LES RÉGIMES FISCAUX DU LMNP

Outre d'être soumise aux impôts directs locaux telles que la cotisation foncière des entreprises, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et éventuellement la taxe d'habitation, l'activité de LMNP est considérée comme une activité commerciale.

A ce titre, elle est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux et non à celle des revenus fonciers comme pour les locations vides de meubles.

Ainsi, trois régimes obéissent à différentes règles de détermination du bénéfice imposable en ce qui concerne les locations en meublé : le régime de la micro-entreprise applicable de plein droit lorsque le montant des recettes n'excède pas certains seuils, les régimes réel simplifié ou réel normal applicables de plein droit ou sur option.

Afin de choisir le régime le mieux adapté à sa situation, il conviendra de s'appuyer sur les conseils d'un expert pour optimiser au mieux la fiscalité de son activité de LMNP.