

# Statut Loueur Meublé PROFESSIONNEL

## Le statut LMP

Le statut LMP est défini par l'article 151 septies du [CGI](#). Les conditions suivantes doivent être satisfaites pour prétendre à ce statut :

**Loueur de meublé professionnel** (LMP) est en France un statut fiscal avantageux accordé aux particuliers ayant d'importants revenus provenant de locations de meublés.

- L'investissement locatif doit porter sur un logement meublé.
- L'investisseur doit s'inscrire au RCS (Registre du commerce et des sociétés) en tant que loueur en meublé professionnel.
- L'investisseur doit retirer de son activité de loueur en meublé professionnel plus de 23 000 euros annuels (cette somme devant être supérieur aux autres revenus professionnels du foyer fiscal)<sup>1</sup>.
- Les revenus locatifs doivent être déclarés dans les BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Les biens immobiliers qui entrent dans la définition de meublé sont :

- bien locatifs meublés
- résidences hôtelières, de tourisme, chambres d'hôtes et gîtes ruraux
- maisons de retraite, résidences de services

## Avantages

Le loueur en meublé professionnel bénéficie des avantages suivants :

- Déduction totale sur les revenus des charges réelles (y compris : Frais d'acquisition, d'ingénierie, intérêts d'emprunt)

Amortissement des biens:

Le mobilier s'amortit de 5 à 10 ans

L'immobilier s'amortit pour la durée réelle de détention. L'expert comptable

arbitrera une durée d'amortissement comprise entre 25 et 40 ans.

Le terrain, souvent inclus dans le prix d'acquisition, ne s'amortit pas. Si ce montant n'est pas connu, il convient de lui attribuer une quote-part de 10%.

- Récupération de la [TVA](#) (sous certaines conditions : si investissement en résidence offrant des services de type para-hôtelier tel que ménage, fourniture de linge, nettoyage des locaux, préparation de repas); voir aussi art 257 bis du CGI
- Exonération de plus-value au-delà de 5 ans (pour des recettes locatives inférieures à 250 000 € HT / an)
- À condition que les revenus générés par cette activité dépassent à la fois 50 % des revenus du foyer fiscal et 23 000 € de loyer TTC annuel, exonération pour l'[ISF](#) des biens en tant que biens professionnels

## Obligations

- Statut et cotisations sociales
- Travailleur non salarié : Le loueur en meublé professionnel est considéré au plan social comme un commerçant, il relève donc du régime des travailleurs non salariés (TNS). Ceci implique un enregistrement à l'une des caisses de prestations sociales spécifique (rsi par exemple [\[1\]](#)) et le versement de cotisations minimales.

Cumul avec une activité salariée : Ce statut est cumulable avec le statut de salarié ou de retraité sous certaines conditions.

- Assujettissement aux taxes
- Le loueur en meublé est assujéti à la Taxe Professionnelle, à l'exception des locations touristiques.

Les prestations de location en meublé ne sont pas assujetties à la [TVA](#).

## Conclusion

Outil de gestion de patrimoine par excellence, idéal pour se constituer un beau patrimoine, préparer sa retraite ou celle de son conjoint, permet de générer une

protection sociale et de valider des trimestres (retraite) pour une personne qui cesse son activité avant 60 ou 65 ans.