

LOCATIONS MEUBLÉES NON-PROFESSIONNELLES : DE NOUVEAUX SEUILS... MAIS PAS TOUT DE SUITE

Par Jean-Georges THOUVENOT, Avocat associé - Cabinet COTEG & AZAM Associés

La saison 2024 des déclarations de revenus a commencé le 11 avril dernier et déjà, la date limite approche (30 mai 2024 pour le département 31).

A la suite de la dernière Loi de finances, beaucoup d'informations contradictoires ont circulé au sujet de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) - un statut permettant aux propriétaires de louer un bien meublé tout en bénéficiant d'abattements fiscaux. Nous vous proposons un petit focus.

Les prérequis

L'activité de LMNP est une activité commerciale. Elle relève de la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Après avoir réalisé une déclaration à l'INSEE pour l'obtention d'un numéro SIREN, le propriétaire - loueur **Non-Professionnel** doit respecter deux conditions cumulatives pour ne pas être soumis au régime des loueurs meublés **Professionnels** :

* Ne pas retirer de cette location un revenu supérieur à 23 000€ par an.

* Ne pas en retirer plus de 50% du montant total des revenus de son foyer fiscal.

Par ailleurs, le logement ne doit pas être « nu » (au moins cuisine, lit, chaises) ; à défaut, le régime applicable est celui des revenus fonciers.

Les revenus sont à déclarer sur la « 2042 C PRO » et relèvent soit du régime micro (avec un abattement forfaitaire allant de 30% à 92%) soit du régime réel (nécessitant la tenue d'une comptabilité commerciale pour déduire les frais réels).

Les seuils et les abattements

• Dans le cadre de la location meublée de tourisme classée et de chambre d'hôte :

En dessous du seuil de revenus de 188 700 €, vous pouvez bénéficier du régime micro avec application d'un abattement forfaitaire de 71% (qui peut être porté à 92% en fonction de la zone géographique et si vous ne dépassez pas 15 000 € de revenus par an)

• Dans le cadre de la location meublée affectée à la résidence principale d'un locataire :

En dessous du seuil de revenus de 77 700 €, vous pouvez bénéficier du régime micro avec un abattement forfaitaire de 50% ;

• Dans le cadre de la location de tourisme non-classée de courte durée, que cette location porte sur une partie de votre résidence principale (attention à ne pas dépasser 120 jours par an) ou qu'elle porte sur une résidence secondaire : Avant la loi de finances 2024, le seuil du micro était fixé à 77 700 € et l'abattement à 50%. Depuis la loi de finances 2024, le seuil est fixé à 15 000 € avec un abattement de 30%.

Attention toutefois, cette dernière disposition n'entrera en vigueur **que pour les revenus 2024**.

En conséquence, pour la déclaration des revenus 2023 que vous allez réaliser dans les prochains jours, le seuil du micro-BNC est **maintenu** à 77 700 € et l'abattement à 50%.

Les précisions et recommandations

Les revenus tirés de cette activité LMNP sont normalement automatiquement soumis aux prélèvements sociaux.

En conséquence, il n'est pas nécessaire de les reporter dans la catégorie des revenus à imposer aux prélèvements sociaux page 8 de votre déclaration 2042 C PRO.

Les déficits de cette catégorie de revenus sont reportables mais ne sont pas déductibles des revenus d'autres catégories que les BIC.

Si vous réalisez de la location de tourisme non-classée de courte durée et que vous pensez dépasser le seuil de 15 000 € pour 2024, nous vous conseillons d'ores et déjà de constituer une comptabilité commerciale aux fins de déclarer vos revenus au réel l'année prochaine.

L'Ordre des Avocats organise une journée des avocats fiscalistes le 16 mai 2024.

Des difficultés pour remplir votre déclaration de revenus ? De 10h à 16h, les avocats fiscalistes se relaieront pour vous apporter conseil et soutien lors de consultations gratuites, sans rendez-vous.

Lieu : Toulouse Métropole, Salle Marengo Boulevard, 6 rue René Leduc 31500 Toulouse



BARREAU
AVOCATS
TOULOUSE

MAISON DE L'AVOCAT

13, rue des Fleurs - 31000 Toulouse
Tél. 05 61 14 91 50

Site web : www.avocats-toulouse.com
E-mail : ordre@avocats-toulouse.com

