

Définition du LMP par Florent Belon - Partner Olifan Group pour les éditions Francis Lefebvre

Publié le : 23/04/2019

Auteur : Olifan Group

Définition du Loueur en Meublé Professionnel

L'administration "commente" la décision du Conseil Constitutionnel par Florent Belon pour les Editions Francis Lefebvre*.

Contexte

Le Conseil Constitutionnel a, par sa décision du 08 février 2018, rendu illégal le critère de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de la définition du Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

Le législateur a supprimé ce critère de la définition du LMP au sens de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), mais rien n'a été modifié dans le Code général des impôts concernant l'impôt sur le revenu.

L'administration fiscale a inséré la décision dans sa doctrine en date du 20 mars 2019. Mais sans précisions ni tempéraments.

[Découvrir l'article des Editions Francis Lefebvre](#)

Conséquences :

- à l'impôt sur le revenu, le critère est supprimé dès les revenus 2018. Par conséquent certains LMNP non inscrits au RCS sont devenus LMP. Peu de conséquences, sauf en matière de cession de logements à compter de 2018. D'un régime de plus-value des particuliers le contribuable se verra soumis au régime des plus-values professionnelles. Et en l'absence d'exercice sous le statut de LMP depuis au moins 5 ans le dispositif d'exonération des petites entreprises n'est pas applicable ! Cette position administrative est contestable. Par ailleurs, les déficits LMNP des années antérieures à 2018 ne peuvent plus s'imputer sur les revenus du LMP...
- au regard de l'assujettissement aux cotisations sociales, les loueurs exerçant en entreprise individuelle ou société de fait réalisant au moins 23 000 euros de recettes en rythme annuel deviennent assujettis au régime social des indépendants. En effet, le Code de la sécurité sociale utilise de façon expresse des critères fiscaux. L'inscription au RCS étant supprimée, il ne reste plus que celle du montant des recettes.

	Impôt sur le revenu	Assujettissement aux cotisations sociales
Modes d'exploitation concernés	Entrepreneurs individuels et société de fait	
Loueurs concernés (critères appréciés au foyer fiscal)	Recettes annuelles > 23 000 € TTC + recettes annuelles > autres revenus professionnels (dont pensions et rentes) autres que de location meublée	Recettes annuelles > 23 000 € TTC
Première année d'application	2018	
Déficits LMNP < 2017	Non imputables sur résultats LMP	Sans objet, le revenu soumis aux cotisations sociales n'est jamais réduit de l'imputation des déficits
Plus-values de cession du logement inscrit à l'actif du Bilan	Plus-value professionnelle Risque d'absence d'exonération 151 septies à défaut de respecter le délai de 5 années de LMP	Seulement si plus-value professionnelle court terme (LMP impôt sur le revenu l'année de cession)
Référence	Commentaires BOI-IP 20 mars 2019	Aucune

De la théorie à la pratique

La théorie est compliquée, la mise en pratique de ces nouvelles règles risque de l'être encore plus, notamment au regard du régime social des indépendants qui n'a toujours pas commenté ce changement... et qui n'était déjà souvent pas à jour des précédents !

Il reste possible d'optimiser les situations de loueurs en meublé, mais le conseil est encore plus pointu dans sa conception et dans sa mise en place.

**Vous souhaitez avoir plus d'informations sur le sujet par notre Expertise
Ingénierie Patrimoniale ?**

[Contactez-nous](#)

**Les Editions Francis Lefebvre ont conquis une position de leader en matière de documentation fiscale, sociale, comptable, en droit des affaires et droit patrimonial pour les entreprises, les particuliers et leurs conseils (notamment experts-comptables et avocats).*

L'efficacité toute particulière de cette documentation résulte de l'association d'équipes de rédacteurs internes, spécialisés dans leur matière et de praticiens externes.

[Par Olifan Group](#)