

FISCALITE LMNP

Villages Résidentiels pour séniors SERENYA

Amortissement LMNP

- Conditions
 - ⇒ Louer son bien immobilier en meublé (loyers libres sans conditions ressources)
 - ⇒ Les loyers doivent représenter – de 50% des revenus professionnels
- Calcul
 - ⇒ Porte sur tous les coûts sauf part terrain
 - ⇒ Calculé sur 25 à 40 ans selon intérêt. Exemple :

| Répartition % de l'amort. | | Amortissement pour 100.000 € | | | |
|-----------------------------------|----------|------------------------------|--------|----------|----------------|
| | % valeur | Base | Durée | % par an | Soit : |
| struct bât, cloison | 26% | 26 000 € | 30 ans | 3,3% | 866 € |
| toiture | 22% | 22 000 € | 30 ans | 3,3% | 733 € |
| plomb., élec., chauf | 40% | 40 000 € | 20 ans | 5,0% | 2 000 € |
| terrain | 12% | 12 000 € | non | | 0 € |
| frais acte achat | 100% | 3 000 € | 5 ans | 20,0% | 600 € |
| meublier | 100% | 2 200 € | 8 ans | 12,5% | 275 € |
| TOTAL AMORTISSEMENT ANNUEL | | | | | 4 473 € |

- Impact
 - ⇒ Cet amortissement représente 90 à 110% des loyers pendant les 15 premières années.
 - ⇒ Cumulé aux autres frais (taxes, frais de gestion, assurance, charges non récupérables, intérêts d'emprunt) il permet de **défiscaliser intégralement les loyers pendant près de 20 ans mini, jusqu'à 30 ans selon les intérêts d'emprunt.**
 - ⇒ Economie fiscale : Revenu locatif X (taux d'imposition marginal + CSG 17,2 %)
 - ⇒ Ne mobilise pas la niche fiscale contrairement à Pinel
 - ⇒ Liberté de revendre à tout moment : les économies d'impôts réalisées sont conservées.

Récupération de la TVA 20% sur acquisition

- Conditions
 - ⇒ Louer son bien immobilier en meublé
 - ⇒ La Résidence doit proposer 3 services parahotelières sur 4 (*Ménage, petit-déjeuner, blanchisserie du linge de maison et accueil 8h/j*)

- ⇒ Maintien de ces services pendant 20 ans => 1% de TVA définitivement acquis chaque année
- ⇒ En cas de revente du bien avant 20 ans:
 - L'acquéreur est un investisseur qui maintient un bail meublé => les 20% de TVA restent acquis à l'investisseur initial.
 - L'acquéreur ne maintient pas un bail meublé => remboursement de 1% de TVA / année manquante (Exemple : 8% si après 12 ans)
- Calcul
 - ⇒ L'ensemble de la TVA 20% sur l'acquisition est restituée par le fisc dans les 6 mois suivant la livraison (déclaration établie par notre expert-comptable)
 - ⇒ La TVA 10% sur les loyers sera reversée au fisc et celle sur les frais et charges récupérée chaque année
 - ⇒ **Rendement augmenté de 10%**

NOTA BENE : En cas de revente du bien, le choix de récupérer la TVA sur l'acquisition pourrait être considéré par le fisc comme incompatible avec l'application du régime de plus-values des particuliers : les montants amortis en LMNP pourraient être taxés au taux marginal d'imposition du contribuable.

Fiscalité sur plus-values en cas de revente :

Rappel : la revente d'un bien immobilier par un particulier (hors résidence principale) est soumise à l'impôt sur la plus-value correspondant à la différence entre le prix de revente et le coût d'acquisition (majoré de 7,5% pour frais d'acquisition et de 15% forfaitaires pour travaux si plus de 5 ans). Cette imposition comporte 2 volets :

- Impôt sur le revenu : la plus-value réalisée est imposée au taux de 19% pendant les 5 premières années puis dégressivement de 19% à 0% de la 6^{ème} à la 22^{ème} année
- CSG : la plus-value réalisée est assujettie à la CSG au taux de 17,2% pendant les 5 premières années puis dégressivement de 17,2% à 0% de la 6^{ème} année à la 30^{ème} année

Application aux villages Résidentiels SERENYA :

- Acquéreur personne physique statut LMNP **ayant choisi la récupération de la TVA :**
 - ⇒ La plus-value pourrait devoir être calculée par différence entre le prix de vente et le coût d'acquisition HT, sans prendre en compte les frais d'acquisition ni la valeur forfaitaire des travaux, et en majorant son montant des amortissements réalisés au titre de la location meublée
 - ⇒ A concurrence des amortissements déduits, la plus-value serait taxée à l'impôt sur le revenu au taux marginal d'imposition du contribuable, majoré de 17,2 % (CSG et autres prélèvements sociaux) ; au-delà, un taux global d'imposition de 30 % s'appliquerait.
- Acquéreur personne physique statut LMNP **n'ayant pas choisi la récupération de la TVA :**
 - ⇒ La plus-value sera calculée par différence entre le prix de vente et coût d'acquisition TTC, (majoré de 7,5% pour frais d'acquisition et de 15% forfaitaires pour travaux si plus de 5 ans) sans prendre en compte les amortissements réalisés au titre de la location meublée

- ⇒ L'imposition sera dégressive au-delà de la 5eme année, nulle au-delà de la 22eme année pour l'impôt sur le revenu et au-delà de la 30eme pour la CSG
- Acquéreur personne physique statut LMP (+ de 50% des revenus professionnels constitués par des locations meublées) :
 - ⇒ La plus-value sera calculée entre le prix de vente et le coût d'acquisition HT, sans prendre en compte les frais d'acquisition ni les amortissements, et sera majorée des amortissements réalisés au titre de la location meublée
 - ⇒ A concurrence des amortissements déduits, elle sera taxée à l'impôt sur le revenu au taux marginal d'imposition du contribuable, majoré de 17,2 % (CSG et CRDS) ; au-delà un taux global de 30 % s'appliquera
 - ⇒ Le taux d'imposition est dégressif au-delà de la 5eme année pour une imposition nulle au-delà de la 15eme année
- Acquéreur en SCI (soumise à l'IS si location meublée)
 - ⇒ La plus-value sera calculée par différence entre le prix de revente et le coût d'acquisition HT, et sera majorée des amortissements réalisés au titre de la location meublée
 - ⇒ Le taux d'IS sur bénéfices est de 15% jusqu'à 35 k€, et 28% au-delà (26,5 % à partir de 2021).