

La comptabilité LMNP

Description

La comptabilité LMNP présente diverses spécificités qu'il convient de connaître avant de démarrer l'activité. Celle relative au régime micro-BIC est toute simple, contrairement à celle liée au régime réel, qui nécessite l'assistance d'un [comptable](#). D'ailleurs, l'accompagnement de ce dernier permet de bénéficier de quelques avantages non négligeables.

Il convient de savoir qu'en LMNP, l'amortissement est un mécanisme comptable rendant attractif le statut de loueur en meublé à titre non professionnel. Cependant, sa mise en pratique est plus compliquée que son principe.

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

Peut-on gérer soi-même la comptabilité LMNP ?

Le recours au service d'un expert-comptable n'est pas obligatoire, que l'on ait opté pour le régime réel ou le régime micro-BIC. Ce dernier ne contraignant pas à la tenue de comptes, il ne sera pas particulièrement d'une grande utilité pour le loueur en meublé non professionnel. Il est alors tout à fait **possible de gérer soi-même la comptabilité LMNP**.

Avantages

Si le LMNP a des notions en comptabilité, il est toujours plus avantageux pour lui de remplir ses obligations comptables lui-même. Il faudra également qu'il dispose du temps nécessaire à l'accomplissement du travail. Et il serait préférable pour lui d'utiliser un logiciel payant pour le mener à bien.

Bon à savoir : il est également possible de solliciter l'aide d'un proche qui a suivi une formation en comptabilité LMNP.

Limites

Solliciter le service d'un professionnel de la comptabilité épargnera pourtant bien des soucis au LMNP si ce dernier opte pour le régime réel, qui requiert :

- L'établissement de nombreux [documents comptables](#) ;
- La télédéclaration des revenus en renseignant la liasse fiscale.

Sans l'accompagnement d'un expert-comptable, il faudra que le LMNP réalise seul le calcul des amortissements. À la moindre erreur, il **risque d'être lourdement sanctionné par le fisc**. De plus, il ne bénéficiera pas des conseils du professionnel lorsqu'il devra prendre des décisions stratégiques au démarrage de l'activité. Or, il n'aura qu'un chiffre à renseigner sur sa déclaration de revenus en se faisant assister par le professionnel de la comptabilité.

Et si après plusieurs années, le loueur en meublé non professionnel décide finalement de confier la gestion de sa [comptabilité](#) à un expert-comptable, ce dernier va devoir tout reprendre depuis le début. Or, **le retraçage de l'historique comptable de la location meublée est généralement coûteux**. Il est alors préférable d'engager un professionnel le plus tôt possible, ce qui lui donnera la possibilité de suivre l'activité de LMNP dès le départ.

À noter : avant de procéder à sa déclaration de revenus soi-même, il convient également de comprendre qu'une seule erreur risque de donner lieu à un redressement fiscal.

Qu'est-ce que le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) ?

Comme l'indique son nom, il s'agit d'un statut réservé à la mise en [location d'un logement meublé](#). Il **présente des avantages fiscaux** en matière d'imposition. Notons que l'exercice de l'activité de LMNP est soumis à certaines conditions.

Le statut **permet de déléguer la gestion locative et d'investir dans différents types de biens**, tels que les :

- Résidences de services ;
- Studios.

La personne qui en bénéficie **perçoit des loyers**. En règle générale, elle doit être un particulier et être reconnue comme un contribuable domicilié en France. En même temps, il faut qu'elle mette seulement en location des locaux à usage :

- Touristique ;
- D'habitation.

Ses revenus sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Ils sont **assujettis à l'IR, dans la catégorie des BIC**. Mais dans certains cas, les produits tirés de l'activité en sont exonérés. Sous certaines conditions, c'est le cas des personnes qui sous-louent ou louent une partie de leur habitation principale. Afin de bénéficier de l'exonération, leurs recettes ne doivent pas excéder 760 euros annuels. Il ne faut pas non plus que le loyer dépasse certains plafonds.

La **location meublée** est considérée comme une [activité commerciale](#). Elle relève de la catégorie des revenus fonciers quand elle est menée par une SCI ou société civile immobilière, dont le régime fiscal est l'IS.

Pour bénéficier du statut de LMNP, il est également impératif de faire des recettes annuelles de moins de 23 000 euros. Et le bien loué doit être meublé, ce qui permettra au locataire de s'installer dans le logement en emportant ses effets personnels uniquement.

La dernière condition consiste à **ne pas dépasser les revenus globaux du foyer fiscal**, tenus en compte pour l'IR, dans les catégories ci-dessous :

- BNC ;
- BIC ;
- Bénéfices agricoles ;
- Traitements et salaires.

Bien entendu, il ne faut pas non plus mener une activité de location meublée à titre professionnel **pour obtenir le statut de LMNP**. En effet, le loueur ne doit pas être inscrit au [RCS](#) ou Registre du commerce et des sociétés.

À noter : il est par ailleurs nécessaire d'effectuer la déclaration de l'activité auprès du tribunal de commerce compétent, dans un délai de 15 jours, à partir du premier jour de la location.

Il est tout aussi important de savoir que l'**investissement dans une LMNP** peut concerner un immeuble :

- Neuf ;
- Ancien, avec des travaux de rénovation.

Mais il peut également s'agir de biens en **résidence de services**, tels que les :

- Résidences pour sénior ;
- Ehpad ;
- Résidences de tourisme ;
- Résidences étudiantes ;
- Résidences d'affaires ;
- Résidences hôtelières.

Quels sont les avantages fiscaux du statut LMNP ?

Le statut du LMNP procure un certain nombre d'avantages à son détenteur. Il permet une **réduction fiscale sur les loyers** et donne la possibilité de :

- Récupérer la totalité de la taxe sur la valeur ajoutée afférente au logement ;
- Bénéficier de plus-values avantageuses pendant la cession.

Une **réduction d'impôt en faveur des LMNP** s'applique aux investissements locatifs dans les résidences de services. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, nommé dispositif Censi-Bouvard, le loueur en meublé non professionnel est tenu de souscrire un engagement de location de neuf ans.

Concernant le taux de réduction d'impôt, il s'établit à 11 %. Notons que le **déficit foncier** reportable compte également parmi les avantages fiscaux offerts par le statut de LMNP. Pour en bénéficier, il convient de bien remplir les obligations comptables.

Comment choisir le régime fiscal adapté pour le LMNP ?

Le choix du régime fiscal dépend de la situation du propriétaire du logement. Dans le cas où le montant de ses charges représenterait moins de la moitié des loyers, il lui est conseillé d'opter pour le régime micro-BIC.

Régime micro-BIC vs régime réel

En optant pour le **régime micro-BIC**, seul le chiffre d'affaires (CA) de l'année fera l'objet d'une déclaration d'impôt sur le revenu. Un abattement de 50 % sera appliqué. Il prendra en compte l'ensemble des charges engagées.

Bon à savoir : en cas de location meublée saisonnière classée, le taux d'abattement s'établit à 71 %.

En choisissant le **régime réel**, le loueur en meublé non professionnel est autorisé à réduire les charges de son CA. Aucun abattement ne sera alors appliqué. Pour rappel, les revenus locatifs déclarés sous le régime réel impliquent une **comptabilité LMNP plus complexe**. Il convient d'effectuer des déclarations comptables pour ne pas subir un redressement fiscal. Une [liasse fiscale](#) doit par exemple être fournie.

Le régime réel permet au LMNP de déduire les charges liées à l'exploitation de ses loyers avant calcul des impôts. Pour pouvoir **justifier les charges déductibles auprès du fisc**, il est important de bien conserver les factures. Notons que les achats de mobilier de plus de 600 euros entrent dans la catégorie des dépenses amortissables. Il en est de même pour les travaux réalisés dans le logement.

L'[amortissement comptable](#) compte parmi les principaux avantages fiscaux du régime réel. Il **permet de ne pas payer d'impôts sur les revenus locatifs**. Et en cas de revente, il ne sera pas tenu en compte dans la plus-value.

Dans le cadre de l'activité de LMNP, il permet de **déduire les loyers de la perte de valeur des biens sur une période donnée**. Sa durée correspond à celle de l'utilisation estimée du bien. Elle varie selon le type de dépenses et son montant.

En cas de déficit, le montant à déduire des revenus locatifs est supérieur à celui des loyers. Dans une telle situation, seul le montant équivalent aux recettes est déductible. En effet, le déficit n'est pas limité dans le temps.

Le report de charges est valable pour une dizaine d'années. Quant au report d'amortissement, il reste illimité dans le temps. Soulignons que **le déficit est imputable uniquement sur les revenus qui sont de même nature**.

Critères de choix du régime fiscal

Le LMNP pourra choisir le régime fiscal selon les revenus locatifs générés par son

activité. La **nature de la location** impactera son choix. Dans le cas général, il devra opter pour le micro LMNP ou LMNP au réel, avec des revenus inférieurs à 77 700 euros.

Par ailleurs, il faudra qu'il choisisse le régime LMNP réel obligatoire (normal ou simplifié, suivant les recettes), avec des revenus supérieurs à 77 700 euros. Dans tous les cas, le régime réel est souvent plus rentable. Mais rappelons qu'il implique une **comptabilité plus exigeante**.

À noter : le régime micro-BIC est uniquement intéressant lorsque les charges liées à la LMNP sont faibles.

Quelles sont les obligations comptables pour le LMNP ?

La comptabilité LMNP **varie selon que l'on relève du régime réel ou du régime micro-BIC**. Pour ce dernier, les obligations comptables sont particulièrement simplifiées. Sous un régime réel, il est préférable de s'entourer de professionnels pour mieux gérer l'activité.

Bon à savoir : compte tenu des conditions à remplir pour conserver le statut de LMNP, la plupart des loueurs en meublé à titre non professionnel utilisent une [comptabilité de trésorerie](#) pour bénéficier d'un gain de temps important.

Comptabilité au régime micro-BIC

Avec le régime micro-BIC, le LMNP ne se trouve pas dans l'obligation de tenir une comptabilité pour effectuer le calcul du montant de ses revenus imposables. En effet, le fisc applique de manière automatique l'**abattement forfaitaire de 70 % ou de 50 % suivant le type de bien loué**, lors de la déclaration de revenus.

Comptabilité au régime réel

La déclaration des charges au réel est plus avantageuse. Par ailleurs, elle s'accompagne de diverses obligations comptables. Le LMNP doit ainsi tenir une **comptabilité tenant compte des recettes et dépenses de l'année**. Il aura l'obligation également de produire un :

- [Compte de résultat](#) ;
- Bilan ;

- Fichier FEC ou Fichier des écritures comptables à chaque exercice ;
- Tableau des amortissements.

À noter : sous le régime réel, le LMNP doit ainsi tenir une comptabilité plus technique. Il convient de faire le nécessaire pour éviter toute erreur pouvant avoir un impact fiscal non négligeable.

Concernant le **compte de résultat**, il s'agit de la différence entre l'ensemble des loyers encaissés et le total des charges déductibles au réel liées à l'activité. La taxe foncière compte parmi ces dernières. Dans la liste, on distingue également les frais d'acquisition du bien si le LMNP a déclaré une date de début d'activité identique à la date d'achat du bien.

Au sujet du [bilan comptable](#), c'est un **document récapitulant le patrimoine de l'activité** du LMNP. Pour le remplir, ce dernier doit indiquer :

- Les sommes consacrées à l'achat des meubles ;
- Le prix d'acquisition du bien ;
- Le prix des éventuels travaux ;
- Le montant des éventuels emprunts souscrits dans le cadre de l'acquisition du bien.

Par ailleurs, le **FEC** résume la comptabilité de l'année. Pour l'élaborer, il est vivement conseillé de se servir d'un [logiciel de comptabilité](#). En effet, commettre une erreur dans l'élaboration du fichier est passible d'une amende de 5 000 euros.

Quant au **tableau des amortissements**, il peut être établi après avoir réalisé le calcul de l'amortissement pour chacun des éléments qui composent le bien. Il est conseillé de déléguer la tâche à un expert fiscal.

Faut-il faire appel à un expert-comptable pour la comptabilité LMNP ?

Cette question doit se poser bien avant de se lancer dans la location meublée à titre non professionnel. L'activité présentant des particularités fiscales et comptables, il est **particulièrement utile de recourir au service du professionnel de la comptabilité sous le régime réel** pour éviter toute déconvenue avec les services fiscaux.

Bon à savoir : il vaut mieux s'adresser à un professionnel qui dispose d'une équipe spécialisée dans le domaine de l'immobilier pour bénéficier d'un traitement global de

toutes les problématiques.

Avantages

Sous le régime réel, l'expert-comptable se chargera d'effectuer le calcul :

- Du résultat à déclarer ;
- Des amortissements pouvant être pratiqués.

Même si le recours au service du professionnel représente un certain coût (entre 300 euros et 1000 euros par an), **ses frais d'honoraires sont considérés comme des charges pouvant être déduites des revenus locatifs**.

Il convient de noter que **l'assurance du bien et les intérêts d'emprunt figurent parmi les charges déductibles** des revenus locatifs. Dans la liste figurent également les :

- Charges de copropriété ;
- Réparations liées au bien ;
- Frais d'entretien.

Sous le régime réel, la [cotisation foncière des entreprises](#) fait aussi partie des **charges engagées directement dans l'intérêt de l'exploitation de l'activité de LMNP**. C'est également le cas pour :

- La taxe d'habitation ;
- Les frais fixes (eau, électricité, Internet ou encore téléphone) ;
- Les éventuelles assurances souscrites pour protéger le bien ;
- Les honoraires d'une agence immobilière ;
- Les frais de gestion pour la location ;
- Les frais d'annonce pour la recherche de locataire.

De plus, le service d'un expert-comptable **permet de sécuriser l'activité de LMNP**. Le professionnel se charge d'établir sous sa responsabilité :

- La liasse fiscale ;
- Le bilan.

En faisant appel à son service, le LMNP obtiendra également des conseils pertinents et bénéficiera d'un **gain de temps considérable**. Il n'aura pas à se lancer dans des recherches d'informations fastidieuses. Il ne passera pas non plus des heures sur l'établissement du bilan. Le professionnel gèrera tout à sa place.

Pour de nombreux entrepreneurs, l'accompagnement de l'expert-comptable est une nécessité. Grâce au service du professionnel de la comptabilité, ils peuvent **mieux se concentrer sur le développement de l'activité de LMNP**. En effet, ils n'auront pas à dépenser leur temps dans la gestion des contraintes fiscales et administratives, qui en plus, s'avèrent souvent complexes.

De plus, **le recours au service de l'expert permet d'optimiser les déclarations fiscales** et de tirer ainsi profit de l'investissement locatif au maximum. Son accompagnement sera d'autant plus utile pour le LMNP en cas de revente.

Inconvénients

Le recours au service d'un cabinet d'expertise comptable présente peu d'inconvénients. Le LMNP devra **se déplacer pour apporter à son expert-comptable les documents dont il a besoin** pour mener à bien son travail.

L'idéal serait de solliciter le service d'un **expert-comptable en ligne**. Le professionnel donnera accès à tous les outils dont le LMNP a besoin pour gérer l'activité. Ce dernier bénéficiera d'indicateurs de suivi en temps réel.

À noter : grâce à de nombreux moyens d'échange (téléphone, tchat, etc.), il pourra obtenir des réponses rapides.

Pour rappel, les frais d'honoraires de l'expert-comptable sont entièrement déductibles des recettes. **Les tarifs du professionnel ne doivent donc pas alarmer le LMNP**. Il lui fera à la fois économiser du temps et de l'argent.

FAQ

Comment bien choisir son expert-comptable en LMNP en ligne ?

En choisissant l'expert-comptable en LMNP, il convient d'accorder une attention

particulière aux :

- Modalités d'engagement et de résiliation ;
- Avis des clients du professionnel.

S'il est bien choisi, le professionnel de la comptabilité fera économiser du temps au loueur en meublé non professionnel et lui évitera de commettre bien des erreurs.

Quelle est la principale raison pour laquelle il faut prendre un expert-comptable en LMNP ?

En engageant un expert-comptable, le loueur en meublé non professionnel n'aura pas besoin de faire de veille en cas d'éventuels changements de la législation qui auraient un impact sur sa future déclaration. Le professionnel de la comptabilité prendra en compte tous les amortissements et les charges déductibles.

Quand doit-on établir son bilan en LMNP ?

En LMNP, le bilan doit être établi après la clôture de l'exercice comptable. En l'établissant, il est nécessaire de prendre en compte, entre autres, les loyers générés sur la période. Il compte parmi les autres documents, tels que l'annexe et le compte de résultat. Ils figurent tous dans la liasse fiscale que l'on doit déposer en même temps que la déclaration de l'ensemble des revenus.