Fiche pratique n°B1
QUALIFICATION FISCALE DU LOUEUR EN MEUBLÉ

1. La distinction entre loueur en meublés professionnel et loueur en meublé non professionnel

Sur le plan fiscal, une distinction est faite entre deux catégorie de loueurs :
- le loueur en meublé professionnel (LMP)
- le loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Les loueurs professionnels doivent remplir les deux conditions cumulatives suivantes :

1. les recettes annuelles (année civile) retirées de l'activité de loueur par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 €
2. ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories

A noter : *Plus d'obligation d'inscription d'un membre du foyer fiscal au moins au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel (Doctrine fiscale du 20 mars 2019).*

Dans tous les autres cas, vous êtes loueur en meublé **NON** professionnel.

Le caractère professionnel ou non professionnel est apprécié au niveau du foyer fiscal et appliqué à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

2. Les conséquences fiscales de la distinction entre les LMP et LMNP

Sur les déficits
(*voir fiche n°B2*).

Sur les plus-values immobilières
Régime des plus-values privées ou régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par les personnes ne remplissant pas les conditions pour être qualifiées de loueurs professionnels sont soumises aux règles prévues à l'article 150 U du CGI et à l'article 150 VH du CGI pour les plus-values privées.

Les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession de l'immeuble (imposable sur la prise de valeur et sur l'amortissement du bien) si celui-ci est inscrit à l'actif de leur exploitation. Ces plus-values sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération (si activité depuis au moins 5 ans). Pour bénéficier de cette exonération, les loueurs en meublé professionnels doivent réaliser des recettes inférieures à 90 000 € HT, pour une exonération totale, et à 126 000 € HT pour une exonération partielle. Il est précisé que la location de meublés de tourisme peut relever du régime de la para-hôtellerie en raison des prestations annexes offertes et conséquemment des seuils de 250 000 € HT et 350 000 € HT pour l'application de l'article 151 septies du CGI.

Clermont Auvergne Métropole
64-66 avenue de l'Union-Soviétique BP 231 - 63007 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tél. 04 73 98 34 00 Fax. 04 73 98 34 01