

Projet Loi de Finances 2009 à propos de LMP/LMNP

Plusieurs aménagements seraient apportés au régime des loueurs en meublé à compter de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2009. Le champ d'application du régime des loueurs professionnels serait restreint.

Loueurs en meublé professionnels. La qualité de loueur professionnel serait désormais réservée aux contribuables inscrits au registre du commerce et des sociétés en cette qualité, qui perçoivent dans le cadre de cette activité des recettes annuelles excédant 23.000 euros et représentant plus de 50% des revenus d'activités professionnelles imposés dans la catégorie des traitements et salaires, BIC, BNC, BA ou revenus des dirigeants mentionnés à l'article 62 du CGI.

Ces conditions seraient appréciées au niveau du foyer fiscal.

On rappelle en effet que la qualité de loueur professionnel est actuellement reconnue aux contribuables qui réalisent plus de 23.000 euros de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50% de leurs revenus.

Comme auparavant, les déficits retirés de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel resteraient imputables sur le revenu global du contribuable.

Enfin, la situation des loueurs en meublé professionnels serait améliorée sur un point qui avait suscité de nombreuses demandes : les charges engagées avant le commencement de la location (tout particulièrement les charges financières) pourraient désormais être déduites par tiers sur le revenu global des trois premières années de location.

Loueurs en meublé non professionnels. Pour bénéficier du régime des micro-entreprises, les mêmes restrictions que celles introduites à l'égard des loueurs professionnels seraient applicables.

Des règles plus favorables seraient introduites pour l'imputation des déficits afin de rapprocher la situation des loueurs non professionnels de celle des contribuables imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Serait désormais autorisée l'imputation sur le revenu global des déficits issus de l'activité non professionnelle de location meublée, à hauteur de 10.700 euros.

Cette limite s'apprécierait au niveau du foyer fiscal.

L'excédent serait reportable sur les bénéfices retirés de la même activité au cours des dix années suivantes.

Mais la LMNP, c'est quoi ?

Seulement un outil pour réduire vos impôts ?

NON, c'est aussi un bon placement et un moyen de se garantir des revenus.

Demander une simulation de votre réduction d'impôts potentielle <http://lmpn.comprendrechoisir.com/comprendre/simulation>

Demander une étude personnalisée auprès d'un cabinet indépendant, d'un courtier ou d'un gestionnaire de la prévoyance, d'un spécialiste du conseil financier global qui vous aidera à identifier le dispositif fiscal adapté à votre situation patrimoniale (bien sûr gratuite et sans engagement) http://lmpn.comprendrechoisir.com/comprendre/etude_personnalisee.

La défiscalisation LMNP vous permet de devenir propriétaire, tout en générant des revenus locatifs non imposés et en récupérant la TVA.

Principes

Vous achetez un ou plusieurs biens immobiliers.

Vous les louez meublés.

Si la somme des loyers que vous percevez est inférieure à 23 000€ TTC par an et que cette somme est inférieure à 50% de votre revenu global, vous avez le statut de Loueur Meublé NON Professionnel (LMNP), sinon vous êtes Loueur Meublé (LMP) professionnel <http://www.lmp.comprendrechoisir.com>".

L'avantage fiscal du LMNP est le suivant :

Vous pouvez déduire les charges liées à votre investissement (intérêts d'emprunt, taxes...) de vos revenus locatifs.

Vous pouvez également déduire les amortissements de votre investissement.

Et dans certains cas (résidence avec services) vous pouvez vous faire rembourser la TVA que vous avez payée en achetant le bien.

Résultat : votre bien immobilier est financé en grande partie par le locataire et par l'Etat.

Vos démarches concernant vos obligations, selon les lois en vigueur pour la France.

Certificat Loi Carrez

La Loi Carrez fait obligation au vendeur d'un lot de copropriété de mentionner la superficie exacte de ce lot. Lors d'une vente d'un lot de copropriété d'une superficie supérieure à 8 m², la superficie habitable doit figurer sur la promesse de vente. Si la superficie exacte n'est pas mentionnée, l'acquéreur peut demander la nullité de la vente dans le mois qui suit la signature de l'acte authentique. Mais, si la superficie est mentionnée il perd ce recours. L'acquéreur dispose d'un an à compter de la signature de l'acte authentique de vente pour obtenir une diminution de prix proportionnelle à la surface manquante si la surface mentionnée sur l'acte authentique est supérieure d'au moins 5% à celle-ci.

Diagnostic Amiante

Le diagnostic amiante concerne tous les immeubles bâtis avant le 1er juillet 1997 (date de dépôt du permis de construire).

Le diagnostic amiante s'applique aux appartements et aux maisons individuelles lors d'une transaction immobilière. Il consiste à rechercher et évaluer l'état de conservation des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (produits et matériaux dans la liste du Décret). Ce repérage s'effectue sans destruction et doit être produit lors de toute promesse de vente et à la signature de l'acte authentique.

La recherche d'amiante étendue s'applique également dans les parties communes des immeubles dans le cadre du Dossier Technique Amiante. (locaux commerciaux, parties communes, bureaux) Ce dossier technique doit être constitué et tenu à jour par le propriétaire de l'immeuble et être à disposition de toute personne physique ou morale lors de travaux (décret n° 2001-840). Les syndicats de copropriété ont l'obligation de faire établir ce dossier technique amiante pour toutes les parties communes. Lors d'une transaction immobilière, il sera joint à la promesse de vente.

Diagnostic Plomb

Tout immeuble à usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone dite "à risque". Les zones concernées sont définies par le Préfet.

Etat parasitaire

La loi du 08 juin 1999 oblige tout occupant ou propriétaire d'un bien immobilier bâti ou non bâti de déclarer en mairie la présence de termites dès qu'il en a connaissance. Pour tous les immeubles bâtis ou non bâtis.

Les zones concernées sont déterminées par Arrêté préfectoral.

Certificat d'habitabilité prêt à taux zéro

Le nouveau prêt à 0% vous aide à financer l'acquisition ou la construction de votre résidence principale. Il complète les autres prêts dont vous avez besoin pour réaliser votre projet.

Vous ne payez pas d'intérêt sur le montant du nouveau prêt à 0%, ce qui vous permet de rembourser moins chaque mois.

Le nouveau prêt à 0% est destiné aux "nouveaux propriétaires". Pour en bénéficier, vous ne devez donc pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années.

Renseignez vous, le nouveau prêt à 0% est ouvert à 80% des personnes qui souhaitent devenir propriétaires d'un logement.

Vous pouvez obtenir des informations auprès de votre banque ou établissement de crédit, ou encore auprès de l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de votre département.

Des informations sur les différentes possibilités dont vous disposez pour devenir propriétaire sont également disponibles dans votre mairie.

Diagnostic Tech. SRU

Le diagnostic technique loi SRU concerne tous les immeubles construits depuis plus de 15 ans mis en copropriété, lors de la première vente d'un lot ou dans les trois ans de la division de l'immeuble. Ce diagnostic technique doit pouvoir être consulté par tout acquéreur d'un lot de copropriété.

Diagnostic de Perf Énergétique

Le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement a publié le vendredi 15 septembre 2006, avec le ministère délégué à l'industrie, le décret permettant la réalisation des diagnostics de performance énergétique dans les bâtiments. Les arrêtés d'application seront publiés dans les prochains jours.

Ces diagnostics réalisés par des professionnels qui permettront d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente.

La lecture du diagnostic de performance énergétique sera facilitée par une estimation chiffrée en euros et par l'utilisation de la double étiquette suivante :

— Une étiquette pour connaître la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager et désormais les voitures)

— Une étiquette pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.

Diagnostic électrique

A partir du 1er janvier 2009 en cas de vente de logement, il est nécessaire que le vendeur fournisse à l'acquéreur un état relatif à l'installation intérieure d'électricité si celle-ci a plus de 15 ans.

Réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances, ce diagnostic doit dater de moins de 3 ans et être joint au dossier de diagnostic technique (annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique).