Le comptable LMNP

Description

Faire appel à un comptable LMNP (Location Meublée Non Professionnelle) permet de se décharger d'obligations courantes, comme la déclaration des revenus d'une location meublée. Parmi ses principales missions, l'expert se chargera de produire un bilan qui détaille les amortissements et un compte résultat. Le recours à ce professionnel présente un grand nombre d'avantages, à savoir :

- Un gain de temps considérable ;
- Un coût moins onéreux ;
- Un risque de contrôle fiscal moindre, etc.

Expertise comptable : demander mon devis

Quelle est la différence entre un comptable et un comptable LMNP ?

En plus des missions courantes, le comptable LMNP effectue d'autres **tâches qui ne concernent pas forcément le domaine de la comptabilité**, comme :

- Le conseil et l'assistance de l'entreprise (fiscalité, questions juridiques, etc.) ;
- L'accompagnement en cas de contrôle fiscal ;
- La vérification des déclarations fiscales.

Missions d'un comptable non spécialisé

Le comptable non spécialisé se charge des opérations courantes ainsi que **d'autres travaux tels que** :

- La déclaration de cotisations sociales ;
- La gestion de stock et des salaires ;
- L'établissement du bilan comptable;
- La gestion prévisionnelle et financière.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Missions d’un comptable LMNP

Les principales missions du comptable LMNP sont les suivantes :

- La déclaration d’existence de l’activité ;
- La gestion comptable ;
- Les déclarations fiscales.

Il peut également s’occuper d’**autres tâches annexes** telles que :

- La collecte des documents liés à l’activité ;
- La saisie comptable informatique de l’ensemble des pièces ;
- La production des éléments du bilan annuel ;
- L’établissement des comptes annuels ;
- L’édition des journaux à la date de clôture de l’exercice fiscal.

À noter : Être comptable en location meublée non professionnelle implique donc de grandes responsabilités, en plus d’horaires de travail étendus. Pour pouvoir exercer ce métier, il faut être organisé et savoir gérer avec sang-froid les éventuelles situations de stress générées par le travail. Il faut aussi faire preuve de leadership, mais également avoir le sens de la pédagogie et du relationnel.

Quels sont les avantages pour un propriétaire de passer par un comptable spécialisé ?

Quand on est propriétaire, **il peut être plus avantageux de passer par un comptable spécialisé** que de réaliser soi-même les démarches liées à la déclaration de ses revenus de location meublée non professionnelle.

La prise en charge de l’aspect administratif

La prise en charge de l’aspect administratif est assurée par le comptable spécialisé en location meublée non professionnelle. Il s’occupe entre autres de la **déclaration d’existence de l’activité** auprès des services fiscaux et administratifs.

La réduction des risques d’erreurs

En faisant appel à ses services, le propriétaire s’évitera un travail fastidieux. Les

© 2023 LEGALPLACE SAS

éléments comptables exigés sont **complexes**, et il est possible de faire des erreurs en les établissant soi-même. Or, elles peuvent entraîner de lourdes conséquences telles que d'**importantes pénalités en cas de contrôles fiscaux.**

Le recours au service d'un expert habitué à cet exercice comptable permet donc d'éviter des erreurs de déclaration. D'autre part, celui-ci connaît bien les lois fiscales en vigueur.

L'adhésion à un CGA, ou centre de gestion agréé

Souvent, ce comptable adhère à un CGA, ce qui permet d'**éviter la majoration de 25 % du résultat imposable à l'impôt sur le revenu**.

D'autre part, en cas de redressement fiscal, le fisc ne pourra revenir que deux ans en arrière au lieu de trois. Notons que certains comptables spécialisés proposent à leurs clients l'adhésion à leur CGA partenaire.

L'accès à un crédit d'impôt

L'adhésion à un centre de gestion agréé donne également la possibilité de bénéficier d'**un crédit d'impôt égal à deux tiers des honoraires du comptable spécialisé et du centre.** Il s'agit d'un crédit sur l'intégralité des impôts.

Quels sont les tarifs d'un expert LMNP ?

Tout d'abord, il convient de savoir que les tarifs d'un expert LMNP en ligne sont différents de ceux proposés par un comptable consultable à son cabinet. Le recours à ce dernier est généralement plus cher (du fait des charges).

Lire aussi : Le tarif des prestations d'un expert-comptable

Dans le cas d'un premier bien immobilier

Les tarifs d'un expert LMNP dépendent également du nombre de meublés pour lequel il doit effectuer une intervention. Souvent, **le premier bien immobilier coûte plus cher** que les autres.

Pour chaque nouvelle acquisition

© 2023 LEGALPLACE SAS

En règle générale, les honoraires du comptable spécialisé sont fixés en fonction de la lettre de mission, pour chaque nouvelle acquisition. Il s'agit d'un contrat de prestation de services qui contient clairement les travaux qui lui sont confiés. Aussi, les tarifs sont surtout **calculés selon le temps consacré** à l'exécution du contrat.

Dans le cas de l'adhésion à un CGA

Pour rappel, des **frais sont également prélevés** quand l'expert propose au client l'adhésion à un CGA. Le centre se chargera de vérifier le travail effectué. En effet, il peut assister l'entreprise dans sa gestion, mais aussi dans son organisation comptable et fiscale.

L'adhésion à un CGA s'effectue **dans les 5 mois qui suivent la création de l'entreprise**. Tous les ans, elle sera ensuite renouvelée avant le 31 décembre. Pour 2020, la cotisation annuelle s'élève à **près de 100 euros.**

Comment devenir comptable en location meublée non professionnelle ?

Le comptable en location meublée non professionnelle possède des compétences pluridisciplinaires acquises au cours d'un long parcours universitaire et de formations spécifiques. Il maîtrise alors à la fois :

- Les LMNP ;
- La comptabilité ;
- Le droit des affaires ;
- La fiscalité ;
- Le droit social ;
- La gestion d'entreprise;
- La finance.

Les formations

Les missions réalisées par un comptable LMNP peuvent donc être très variées. Elles s'étendent de la simple tenue comptable à la gestion complète du dossier de l'entreprise.

Après avoir obtenu son baccalauréat, celui-ci a suivi des formations qui lui ont permis

© 2023 LEGALPLACE SAS

de décrocher :

- Un diplôme de comptabilité et de gestion qui s'obtient en 3 ans ;
- Un diplôme supérieur de comptabilité et de gestion, avec 2 ans de plus ;
- Un diplôme d'expertise comptable, avec 3 ans de plus.

Ce dernier possède alors un **diplôme de niveau bac + 8**. Les 5 premières années s'effectuent en formation continue ou en formation initiale. Les 3 dernières se font dans un cabinet d'expertise comptable.

Un diplôme d'expertise comptable (DEC) permet d'acquérir des connaissances de base en matière de fiscalité personnelle, mais également de fiscalité d'entreprise. Il est ainsi possible de suivre une formation LMNP où l'on étudie :

- Les notions de LMNP ;
- Les conditions pour obtenir le statut LMNP ;
- La manière dont les revenus de la location sont imposés ;
- Les avantages fiscaux liés au LMNP ;
- Le montage financier le plus favorable pour l'investissement.

Ainsi, il est possible de maîtriser les enjeux fiscaux ainsi que **l'ensemble de la fiscalité applicable à l'activité**. Avec ces connaissances, le professionnel pourra utiliser l'investissement locatif dans la gestion de patrimoine.

Le salariat

Avec un DEC, le comptable LMNP **peut exercer ses fonctions au sein d'une entreprise**, c'est-à-dire en tant que salarié. En occupant ce poste, il sera le bras droit du dirigeant.

Il a pour rôle d'analyser la situation de l'entreprise pour laquelle il travaille. **Ses principales missions** sont de :

- Répondre à des obligations comptables spécifiques ;
- Effectuer les déclarations liées à l'activité ;
- Réaliser un bilan qui permet de voir clairement les amortissements ;
- Etablir un compte résultat.

L'expert a d'autres tâches. Entre autres, il se charge de :

- Mettre en place des outils de suivi adaptés ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Observer l'évolution de la masse salariale ;
- Gérer les demandes de financement professionnel ;
- Dresser les fiches de paie ;
- Etablir les situations comptables intermédiaires.

Parfois, les entreprises recrutent ce comptable spécialisé pour **gérer un service de comptabilité** dans sa globalité, tout en profitant de ses compétences supplémentaires. Dans ce cas, toute une équipe travaille sous sa responsabilité. Elle se compose entre autres d'un chef comptable et d'aides-comptables.

Bon à savoir : des perspectives d'évolution sont envisageables. Notamment, après avoir géré un service comptabilité, le professionnel peut envisager de devenir directeur administratif et financier.

La création d'entreprise

Tout d'abord, il faut savoir que le comptable LMNP est également en mesure d'accompagner tout individu dans le cadre d'une création d'entreprise. Il saura lui donner des conseils pertinents à tous les stades de l'existence de l'entreprise. En effet, il peut accompagner l'entrepreneur dans sa gestion, avec :

- L'organisation administrative ;
- La mise en place de budgets ;
- La mise en place d'outils de pilotage et d'analyse.

Il possède des connaissances transversales en matière comptable et fiscale, mais aussi financière, sociale et juridique.

D'autre part, **il peut s'installer à son compte** et créer son propre cabinet. Dans ce cas, il travaille en collaboration avec des responsables de dossiers, des comptables et des aides-comptables. Il a même la possibilité de **racheter une clientèle de cabinet d'expertise comptable déjà existante**.

Les statuts juridiques possibles

En choisissant le statut d'indépendant, le comptable LMNP **doit être inscrit au tableau de l'Ordre des experts-comptables.** Le statut juridique de son cabinet dépend du nombre des associés. S'il n'en a aucun, il s'agit d'une entreprise individuelle.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Par ailleurs, **s'il s'est lancé avec plusieurs associés**, leur statut est celui d'une société d'expertise comptable :

- Société à responsabilité limitée (SARL) ;
- Société anonyme ;
- Société civile expertise comptable ;
- Société par actions simplifiée (SAS);
- Société d'exercice libéral.

Bon à savoir : Le statut d'auto-entrepreneur n'est pas accessible pour les experts-comptables. En outre, celui de la micro-entreprise n'est pas le plus courant. Les charges fixes sont souvent supérieures à l'abattement sur le chiffre d'affaires réalisé. En matière de TVA, l'entreprise est également pénalisée par la non-déduction de celle-ci sur les frais.

Le régime fiscal

Comme toute entreprise, le cabinet d'expertise comptable paie l'impôt sur son bénéfice. En effet, il est soumis à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS), **selon sa forme juridique.** Voilà l'une des raisons pour lesquelles le choix de cette dernière doit être mûrement réfléchi.

Les nouveaux cabinets font généralement le choix de l'IS afin de dissocier leurs activités avec les autres revenus du foyer fiscal du dirigeant. Par ailleurs, ce régime fiscal permet de ne pas soumettre à l'IR les bénéfices non versés à l'associé.

Si le comptable opte pour le **statut d'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL) ou de société à responsabilité limitée (SARL)**, il est possible de formuler une option irrévocable pour l'IS. Cependant, l'entreprise avec un associé unique relève de droit du régime de l'IR. Pour une SARL à plusieurs associés, l'IS est applicable de droit. Par ailleurs, opter pour l'IR est également possible durant les 5 premières années.

Pour la SAS ou société par actions simplifiée, le bénéfice est généralement imposé à l'impôt sur les sociétés. Néanmoins, une option pour l'IR est possible pendant les 5 premières années.

Le régime social

© 2023 LEGALPLACE SAS

Pour rappel, le statut juridique dépend du régime fiscal et social correspondant, en adéquation avec le prévisionnel d’activité et le projet d’entreprise.

Pour l’EURL et la SARL, le gérant est soumis au régime social des TNS ou Travailleurs non salariés. Par ailleurs, s’il a opté pour le statut SAS, il est soumis au régime social des assimilés salariés.

© 2023 LEGALPLACE SAS