EURL et LMNP

Description

L'EURL LMNP est un montage qui offre maints avantages à ceux qui s'y lancent. En voici quelques exemples :

- Optimisation de la fiscalité relative aux biens immobiliers ;
- Distinction claire entre la détention de l'immeuble et la gestion de la location ;
- Meilleur contrôle de la transmission du patrimoine.

Procéder à une location meublée non professionnelle (LMNP) en constituant une [société unipersonnelle](#) peut se révéler judicieux pour ceux veulent en faire une activité commerciale.

[Créer votre EURL en ligne](#)

Qu'est-ce qu'une EURL ?

Exerçant une activité industrielle, agricole ou commerciale, **l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL) est possédée par un seul associé.** C'est ce qui la différencie de la [société à responsabilité limitée](#) (SARL). Le gérant en question peut être une enseigne ou une personne physique.

Pareille à la détention en nom propre, [l'EURL](#) est comparable au [régime de la microentreprise](#). D'ailleurs, ceux qui investissent dans la location meublée sont enregistrés au greffe du tribunal de commerce en tant que détenteurs d'une entreprise individuelle.

En se basant sur la réglementation en vigueur, une entreprise unipersonnelle **peut tout à fait être créée pour mettre des appartements meublés en location.** Cette solution EURL LMNP convient tout particulièrement à ceux qui :

- Démarrent seuls ;
- Sont prêts à passer au stade supérieur.

Il ne sera plus question de confier un petit studio à titre occasionnel.

Pourquoi louer en LMNP à travers une EURL ?

Nombre de loueurs en meublé fondent une entreprise pour **transmettre leurs biens immobiliers à leurs héritiers dans des conditions avantageuses**. D'autres ressentent davantage le besoin de structurer leur patrimoine.

Encore faut-il que les équipements installés dans les appartements permettent de se loger dans des conditions décentes. Le mobilier doit donc être suffisant, en plus d'être qualitatif.

Les statuts des loueurs diffèrent en fonction du montant de leurs recettes locatives. Concernant tout particulièrement la LMNP, les ressources qui en découlent peuvent excéder les 23 000 euros. Pour autant, elles ne doivent pas constituer plus de 50 % de la totalité des revenus du foyer fiscal.

Quel est l'intérêt de gérer sa location meublée en EURL plutôt qu'en nom propre ?

Qu'il soit question de location meublée gérée en nom propre ou à travers une **EURL**, les amortissements, de la même manière que pour d'autres dépenses, seront déduits des loyers. De cette façon, le loueur espère ne pas déboursier d'impôts auprès du fisc, le résultat fiscal pouvant être négatif, lorsqu'il n'est pas nul.

En revanche, **l'intérêt de passer par une entreprise unipersonnelle réside dans le maintien du privilège fiscal issu de l'amortissement**, après la transmission des biens. Les bénéficiaires peuvent être des amis ou des membres d'une même famille. Les héritiers recevront également des parts de sociétés plutôt que des bâtiments indivisibles.

Bon à savoir : le statut doit basculer vers le type SARL ou le type de [société par actions simplifiée](#) (SAS) lors de la transmission de l'actif successoral. Dans ce cas, l'administration fiscale prélève l'impôt sur les sociétés (IS) aux intéressés.

Quelle différence entre société classique et EURL pour la location meublée ?

En optant pour le montage EURL LMNP, **le propriétaire sécurise son investissement immobilier, en plus de l'optimiser**

, et ce, à toutes les étapes de l'opération. Il en est autant avec d'autres formes de sociétés classiques, dont [la SARL de famille](#), sous la forme de [SARL LMNP](#), imposable à l'impôt sur le revenu (IR). Cette dernière permet de :

- Payer l'impôt sur le revenu sans limitation dans le temps ;
- Ne pas être doublement imposé sur les bénéficiaires.

Dans tous les cas, il est conseillé de réaliser au préalable un diagnostic de la situation patrimoniale de chaque famille concernée.

Est-il intéressant de passer par une SCI pour louer en meublé ?

[La société civile immobilière](#) (SCI), dont l'objet porte sur les investissements immobiliers, **ne peut pas s'accorder avec le statut LMNP**. La nature de ce dernier est commerciale sur le plan fiscal.

En clair, la SCI devra changer de régime fiscal (impôt sur le revenu vers impôts sur les sociétés) en cas d'exercice d'une activité de location meublée.

Louer en meublé non professionnel reste tout de même envisageable, d'autant plus que la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu, dans certaines circonstances :

- Activité de courte durée qui n'est pas censée se renouveler dans le temps ;
- Somme hors taxes des recettes découlant de l'activité commerciale inférieure à 10 % du montant des gains amassés au total.

À noter : il est possible de dépasser occasionnellement ce seuil de 10 % sans être pénalisé. La condition à remplir est que la moyenne des ressources (hors taxes) engrangées dans l'année ne doit pas atteindre ce pourcentage. Il en est de même pour les trois années précédentes.

FAQ

Quels sont les types de logements concernés par la LMNP ?

Lorsqu'un appartement meublé est mis en location de façon saisonnière ou régulière, il est question d'une LMNP. Il peut accueillir des locataires ou des touristes, tant qu'il

inclut des mobiliers et des équipements apportant aux occupants le confort nécessaire. Hormis les équipements électroménagers et les meubles du quotidien, la cuisine doit compter suffisamment d'ustensiles. Il faut que les fenêtres des chambres soient couvertes par des rideaux et le lit enveloppé d'une couette, sur laquelle peut être posée la couverture.

Quel est le régime fiscal idéal pour réussir une activité de LMNP ?

Les loyers récoltés constituent le revenu du loueur, considéré comme étant un travailleur indépendant. Ce dernier est soumis :

- Au régime de la microentreprise (avec un plafond de revenus de 72 500 euros) ;
- Impérativement au régime réel quand les loyers amassés excèdent le seuil précité.

Dans ce dernier cas, les charges liées à l'acquisition du logement meublé, ainsi que les dépenses d'entretien, peuvent être déduites des loyers encaissés.

Que faut-il savoir sur la LMNP touristique ?

Parmi les appartements meublés destinés aux touristes figurent les locations de :

- Gîtes ruraux ;
- Chambres d'hôtes.

Les locations saisonnières mentionnées dans les sites d'annonces immobilières en font également partie. Pour s'engager dans une telle activité, le propriétaire du bien immobilier remplit un formulaire spécifique auprès de la municipalité concernée. L'inscription au centre de formalités des entreprises constitue également une étape à franchir.

Quelles sont les démarches pour devenir loueur meublé non professionnel ?

Dans les 15 jours suivant la location, l'intéressé est tenu de s'enregistrer auprès du

greffe du Tribunal de commerce auquel l'un des logements concernés est rattaché. Le centre en question peut aussi être celui de lieu où le propriétaire exerce son activité principale. À cette issue, il entamera la démarche suivante :

- Choix du régime fiscal ;
- Acquisition d'un numéro SIRET.