

Loi Malraux - Monuments historiques – LMP - LMNP

Loi Malraux

Dispositif :

Les opérations de restauration immobilière effectuées dans le cadre de la Loi Malraux sont assorties d'un régime fiscal de faveur.

Fiscalité :

Le propriétaire peut imputer sur son revenu global le déficit foncier résultant de l'opération de restauration, à l'exception des intérêts emprunts et des frais accessoires à un emprunt. Il en va de même des charges, si elles sont engagées dans les conditions bien précises :

Les dépenses de démolition ;

Les frais d'adhésion à des AFU ;

Les travaux de reconstruction de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;

Les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble.

Conditions à respecter :

Les immeubles doivent obligatoirement être situés dans des secteurs sauvegardés ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

Les travaux doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti. Il faut en outre que les locaux soient loués restaurés, à usage d'habitation exclusivement et ce pendant une durée minimale de six années.

Textes de référence :

Loi du 04/08/1962 (loi N° 62-903) :

Loi instituant le cadre législatif de la restauration immobilière en secteur sauvegardé ;

Loi de finances rectificative pour 1994 :

Clarification du dispositif Malraux, création des ZPPAUP ;

Instruction administrative du 17/05/1995 (BO 5-D-595) :

Précisions et commentaires concernant le nouveau dispositif mis en place depuis le 1er janvier 1995 ;

Réponse ministérielle Valeix N°39461 p 2 167 JOAN du 03/04/200 :

Réponse ministérielle confirmant la compatibilité des dispositifs Malraux et Besson.

[Retour]

Monuments historiques

Dispositif :

En vertu de l'article 156-I-3) du CGI, la rénovation d'un monument historique engendre des déficits imputables sur le revenu global.

Fiscalité :

Imputation des déficits fonciers sur le revenu global.

Exonération totale des droits de succession. Ce, même en cas de détention par l'intermédiaire d'une SCI.

Obligations :

L'immeuble doit être classé monument historique ou être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Pour l'exonération des droits de succession, une convention à durée indéterminée doit être conclue entre les héritiers légataires ou donataires et les ministres de la culture et des finances.

Textes de référence :

Code général des impôts ;

Articles 156 1/3° 256 B 794 à 796 1040-1041 Articles 41 E à 41j de l'annexe III Article 281 bis de l'annexe III.

[Retour]

LMP

Dispositif :

Sont considérées comme des loueurs en meublé, les personnes qui louent de manière habituelle des locaux d'habitation meublée.

Elles relèvent à ce titre de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC)

Selon le montant de recettes locatives annuelles qu'il perçoit, il peut être soit :

Loueur meublé professionnel, LMP ;

Loueur en meublé non professionnel, LMNP.

Fiscalité :

Le loueur en meublé professionnel est autorisé à imputer son déficit sur le revenu global. Il est exonéré d'impôt sur les plus-values s'il exerce son activité depuis au moins 5 ans et si ses recettes n'excèdent pas 152 600 euros TTC, les droits de mutation à titre gratuit sont allégés.

En revanche, la plupart des loueurs en meublé professionnels sont désormais imposables à l'ISF.

Obligation :

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel, il convient de se faire inscrire à ce titre au registre du commerce et des sociétés. De plus, cette activité doit rapporter au loueur plus de 23 000 € de recettes brutes annuelles, ou représenter plus de 50% de ses revenus.

Textes de référence :

Art 151 septies du CGI :

Article qui précise le statut du LMP ;

Art 39 C du CGI et 31 de l'annexe ii du CGI :

Articles qui indiquent les règles à suivre en matière d'amortissement ;

Rep ministérielle JOAN du 21/05/1990 :

Précisions sur les possibilités d'exonérations des droits de mutation à titre gratuit pour les LMP ;

Rep ministérielle JOAN du 3/08/1992 :

Précisions relatives au nombre de logements nécessaires au statut du LMP ;

Instruction du 01/08/1996 (BO 4-A-796) :

Instruction qui exclut du statut du LMP les hébergements offrant des services dépassant la simple jouissance d'un bien ;

Instruction du 11/02/1988 (BODGI 4-F-183) :

Précisions relatives à l'exonération de plus-values au bout des 5 ans ;

Loi de finances pour 1999 :

Loi N°98-1-266 du 30/12/1998 (JO du 31/12 p20050) restreignant les possibilités d'exonération à l'ISF pour les LMP ;

Loi de finances rectificative pour 2002 :

Loi N°2002-1576 au 30/12/2002.

[Retour]

LMNP

Dispositif :

Dès lors que l'on ne tire pas 23 000 de recettes annuelles ou 50 % de ses revenus de la location en meublé et que l'on n'est pas inscrit au RCS à ce titre, on est considéré comme étant loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Fiscalité :

Les revenus issus de la location des meublés sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Le loueur non professionnel peut, à ce titre, déduire les charges provenant de cette location et les imputer directement sur les revenus de même nature.

Obligations :

Aucune.

Textes de référence :

Code général des impôts ;

Article 260 D et 261D 4°, article 46 AGA de l'annexe III du CGI ;

Loi 65-997 du 29 novembre 1965 :

Article dispensant de taxe professionnelle les propriétaires de gîtes ruraux dès lors que ces derniers ne constituent pas l'habitation principale ou secondaire du locataire ;

Loi 65-997 articles 58 et 58-1 du 29/11/1965.