

Le régime réel simplifié

Nous vous avons présenté précédemment les modalités pratiques du régime micro BIC, nous allons à présent vous détailler le régime réel simplifié.

Ce régime a pour particularité d'être beaucoup plus avantageux fiscalement et donc financièrement pour le loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Modalités d'imposition :

Pour bénéficier automatiquement de ce régime, vos recettes annuelles (loyers + charges refacturées) doivent être supérieures à 32 900€.

Si vous commencez votre activité en cours d'année, vous devrez effectuer un prorata temporis de ce seuil fiscal.

(Exemple : si le début d'activité est le 1^{er} août 2014, le montant des recettes devra être supérieur à 5/12 des 32 900€ soit 13 708€).

A noter, qu'il ne faut pas tenir compte dans ce seuil de 32 900€ des recettes à caractère exceptionnel.

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 236 000€ alors dans ce cas vous devrez déclarer vos revenus au régime réel normal.

Opter pour le régime réel simplifié :

Nous venons de voir qu'il y a certains seuils à respecter pour pouvoir bénéficier du régime réel simplifié.

Cependant, même si le loueur en meublé non professionnel (LMNP) ne respecte pas ces seuils (Somme des loyers <32900€), il lui est possible d'opter pour le régime réel simplifié.

Pour cela, le loueur en meublé non professionnel (LMNP) devra transmettre à l'administration fiscale un courrier de levée d'option.

Vous pourrez joindre ce courrier au service des impôts des entreprises dont dépend le bien immobilier (trouver son service des impôts) :

- Soit lors de l'envoi de votre première déclaration de revenus de location meublée (obligations déclaratives) avant le 5 mai 2015
- Soit, si vous avez déjà déclaré des revenus de location meublée (en micro BIC par exemple), par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 1^{er} février 2015.

L'option pour le régime réel simplifié est valable pendant deux ans et est tacitement reconductible pour la même période.

Comment est défini le bénéfice taxable ?

Avec le régime réel simplifié, les loueurs en meublé non professionnels vont pouvoir déduire du montant de leurs recettes, toutes les charges d'exploitation et financières afférentes à leur activité LMNP mais aussi un montant déductible d'amortissement du bien immobilier.

Voilà schématiquement comment le compte de résultat de votre activité de loueur en meublé non professionnel doit se décomposer :

CHARGES	PRODUITS
- les charges de copropriété et de syndic - les frais d'assurance - les factures d'entretien et de réparations - les honoraires de l'expert-comptable - les frais de procédure en cas de litige avec un locataire	- loyers de l'année - provisions pour charges - recettes accessoires
- les intérêts d'emprunt	
- les amortissements des locaux, du mobilier et des travaux	

L'amortissement correspond à la perte de valeur du bien pour une année déterminée.

Vous devrez donc étaler le coût du bien sur la durée d'utilisation prévue initialement et chaque année vous constaterez une dépréciation de sa valeur.

L'inscription à l'actif du bilan du bien, du matériel ou du mobilier est totalement libre, mais elle est cependant vivement conseillée afin de pouvoir bénéficier de la déduction de certaines charges et amortissements s'y rapportant.

Dans les faits, c'est l'inscription du bien sur le formulaire N°2033 C de la liasse fiscale « tableau des immobilisations et amortissements » qui matérialise son inscription à l'actif de votre bilan.

Nous vous incitons fortement à réaliser ce calcul d'amortissement avec l'aide d'un professionnel de l'expertise comptable, car c'est un sujet très sensible pour l'administration fiscale.

Vous l'aurez compris, il est donc bien plus avantageux d'opter pour le régime réel simplifié lorsqu'on loue un bien immobilier en meublé.

Cela nécessite en revanche des formalités administratives supplémentaires.

C'est pourquoi, nous vous proposons de passer par notre expert-comptable partenaire afin d'éviter toutes mauvaises surprises et donc d'être sûr de fournir une comptabilité conforme avec les attentes du contrôleur fiscal. (Fichier des écritures comptables).