

# Paul Duvaux

AVOCAT FISCALISTE

(/)



[ACCUEIL \(/\)](#) [COMPÉTENCES\\_ \(/\\_COMPETENCE\)](#)

[ENGAGEMENTS\\_ \(/\\_ENGAGEMENTS\)](#)

[DOCUMENTATIONS\\_ \(/\\_DOCUMENTATIONS\)](#) [CONTACT\\_ \(/\\_CONTACT\)](#)



## Location meublée et parahôtellerie

Démêlez les noeuds de la fiscalité

[📍 Documentations \(/documentations\)](#) ▶

[Location meublée et parahôtellerie \(/documentations/location-meuble-et-parahotelierie\)](#) ▶

[Actualités \(/itemlist/category/25-actualites\)](#) ▶

Les non-résidents sont des LMNP qui se croient souvent à tort être des LMP

# Les non-résidents sont des LMNP qui se croient souvent à tort être des LMP

[Imprimer \(/item/647-les-non-residents-sont-des-lmnp-qui-se-croient-souvent-a-tort-etre-des-lmp?print=1&tmpl=component\)](#) | [E-mail](#)

(mailto:?body=http://www.paulduvaux.com/item/647-les-non-residents-sont-des-lmnp-qui-se-croient-souvent-a-tort-etre-des-lmp)

## Évaluer cet élément

(4 Votes)

Un LMP est un loueur en meublé dont les loyers annuels dépassent à la fois 23 K€ et les revenus nets fiscaux d'activité, ces seuils devant s'apprécier par cumul au niveau du foyer fiscal et au titre de chaque année civile.

Un LMNP est celui qui n'est pas LMP.

La question est la suivante : comment faut-il apprécier les critères des seuils du LMP pour les résidents fiscaux étrangers et pour les résidents français qui ont une activité de location meublée à l'étranger ?

Actuellement beaucoup de résidents étrangers qui sont LMP se retrouvent assujettis aux cotisations sociales des travailleurs indépendants, ce qui peut se révéler catastrophique en cas de vente des biens.

En fait selon moi la plupart des non-résidents qui se croient LMP sont des LMNP et échappent donc aux cotisations sociales des travailleurs indépendants.

Rappelons qu'il y a deux critères : celui du chiffre d'affaires de location meublée et donc la première question est faut-il prendre en compte le chiffre d'affaires de location meublée fait à l'étranger ? Et il y a aussi le critère des autres revenus d'activité : faut-il prendre en compte les revenus d'activité faits à l'étranger et non imposables en France ? Et enfin une troisième question : faut-il distinguer entre les résidents français et les non-résidents pour apprécier cette question et définir les critères ?

Derrière ces questions précises, il y a une question plus générale : faut-il prendre en compte les activités de location meublée et les activités professionnelles réalisées à l'étranger pour apprécier le respect des conditions de seuil du régime des LMP ?

Deux logiques sont défendables : soit on globalise les revenus mondiaux pour apprécier si la condition est remplie (approche extensive), soit on se limite aux seuls revenus taxés en France (approche restrictive).

L'approche extensive (globalisation des revenus et des recettes) se justifie par la justice fiscale. Elle a le mérite d'instaurer une forme d'équité par rapport aux personnes dont les seuls revenus sont en France. Pourquoi traiter différemment une personne qui a une activité professionnelle ou une activité de location meublée à l'étranger par rapport à une personne qui a les mêmes activités en France ? De même, il serait discriminatoire de traiter différemment les non-résidents des résidents.

Mais la globalisation est difficile à mettre en œuvre car il est difficile pour les services fiscaux de contrôler les recettes et les résultats réalisés à l'étranger.

Cela étant, la plupart des pays ont signé avec la France une convention d'assistance administrative et donc la France peut relativement facilement contrôler la réalité et le montant des revenus étrangers.

D'ailleurs il existe déjà des dispositifs où les revenus étrangers doivent être pris en compte pour le calcul de l'imposition en France des non-résidents et notamment le régime de l'article 197 A du CGI selon lequel un taux minimum d'imposition prévu par ce texte (30 %) n'est pas applicable aux personnes non résidentes qui peuvent justifier que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de leurs revenus de source française ou étrangère serait inférieur aux taux minimums. Donc ce régime prévoit bien, pour établir l'imposition française, la prise en compte de tous les revenus étrangers en principe non imposables en France.

**Sur cette question, l'administration fiscale a donné des réponses dans sa doctrine opposable.**

Le chiffre d'affaires : approche extensive pour les résidents et les non-résidents

Sur le seuil du chiffre d'affaires, la question a été tranchée dans une réponse ministérielle du Ministère de l'économie : *"dans le cas d'un contribuable fiscalement domicilié en France, le seuil de 23 000 € doit s'apprécier en tenant compte de l'ensemble des loyers acquis par le contribuable quel que soit le lieu de situation des immeubles affectés à la location meublée."* (RM Philip n° 8881, JO AN du 31 mars 2003 p. 2481

reprise au BOFIP à BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 115).

(<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3615-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHAMP-40-10-20200205>).

C'est une position très extensive.

L'administration a ensuite étendu cette réponse ministérielle aux non-résidents français : "il est admis que les contribuables qui ne résident pas fiscalement en France puissent également se prévaloir de cette réponse ministérielle." (BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 115).

L'administration fiscale française retient sur ce point une approche extensive qui est favorable aux contribuables étrangers qui veulent être LMP puisque le seuil des 23 000 € peut ainsi être plus facilement atteint. Cela étant, cette position n'est pas favorable aux personnes qui auraient plutôt intérêt à être LMNP.

Les revenus d'activité : approche restrictive pour les non-résidents

Sur la question des autres revenus d'activité, l'administration évoque le point dans sa doctrine.

Selon elle, *"les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus." Ainsi "pour les non-résidents, la prépondérance des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal, sous réserve que ces revenus soient imposables en France en application de la législation fiscale française et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales."* (BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 165, 05 avril 2017).

(<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3615-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHAMP-40-10-20200205>).

L'administration ne prévoit rien pour les résidents qui pourraient pourtant avoir des revenus d'activités étrangers non imposables en France. Mais le plus souvent, pour un résident, les revenus d'activité étranger sont pris en compte dans l'imposition française (et donc déclarables) sous la forme d'un crédit d'impôt ou d'une exonération avec application de la règle du taux effectif.

Les services fiscaux retiennent donc au moins pour les non-résidents une approche restrictive. Si cela peut sembler en contradiction avec l'approche extensive choisie pour le critère du chiffre d'affaires, en réalité cela va de nouveau dans le sens d'une application large du régime LMP non-

résidents. En effet, cela signifie que le loueur étranger qui a d'importants revenus dans son pays n'aura pas à les prendre en compte dans ses autres revenus d'activité.

Les recettes annuelles retirées de l'activité de location meublée (française et étrangère) seront donc plus rapidement supérieures aux autres revenus d'activité puisque seuls les revenus d'activité réalisés en France sont pris en compte.

Mais, là encore, cette position est contestable pour ceux qui auraient intérêt à se revendiquer comme étant LMNP.

**Selon moi, les résidents fiscaux étrangers qui y ont intérêt peuvent contester les doctrines administratives précitées en faisant valoir leur caractère illégal.**

Rappelons que la doctrine administrative n'est pas la loi. L'administration fiscale applique sa doctrine et le contribuable peut l'invoquer en sa faveur si c'est son intérêt mais il peut aussi refuser l'application de la doctrine en invoquant son caractère illégal. Mais évidemment encore faut-il le prouver.

Selon moi un résident fiscal étranger qui dispose dans son pays d'un salaire supérieur aux recettes locatives françaises de loueur en meublé peut faire valoir qu'il a la qualité de LMNP. En effet, il convient selon moi de retenir l'approche extensive en globalisant les chiffres du monde entier.

En pratique, je doute fort que ce point soit un jour contesté par les services fiscaux dans la mesure où le régime LMNP n'est pas considéré comme un régime de faveur. De même, je doute fortement que l'URSSAF aura un jour l'idée de contester l'application du régime LMNP.

## **Mes conseils**

Chaque cas est particulier et donc mes conseils généraux peuvent se révéler inadaptés. Il faut consulter un grand expert de la location meublée (vous voyez à qui je pense).

**Le fait d'être LMP n'est pas forcément une catastrophe.** Il peut même permettre encore aujourd'hui, dans certains cas, d'avoir un régime global de prélèvements (impôts et cotisations) plus favorable que celui du régime des plus-values privées.

Mais souvent cela peut être mauvais car le régime du LMP entraîne en principe l'assujettissement aux cotisations sociales et cet assujettissement peut être très coûteux pour un LMP car il aboutit, en cas de vente d'un immeuble, à assujettir aux cotisations la plus-value court terme, c'est-à-dire en principe le montant des amortissements déduits sur cet immeuble.

Toutefois certains résidents étrangers peuvent échapper aux cotisations sociales françaises. C'est notamment le cas des personnes qui sont déjà assujettis à des cotisations sociales d'un autre pays de l'Union Européenne.

Comme je l'ai déjà expliqué, il faut selon moi adopter une approche extensive et prendre en compte les revenus d'activité réalisés à l'étranger. Cette position est certes contraire à la doctrine administrative mais elle est selon moi conforme à la loi.

**Par ailleurs, par précaution, et pour éviter tout litige, il peut être judicieux d'agir pour être effectivement LMNP au moment de la vente, même en appliquant la position de la doctrine fiscale.**

L'URSSAF considère qu'un LMP qui devient LMNP reste assujetti aux cotisations sociales. Cette position de l'URSSAF est selon moi illégale mais, en tout état de cause, un LMNP, même assujetti aux cotisations sociales sur ses revenus courants, ne peut pas l'être sur la plus-value puisque celle-ci relève nécessairement du régime des plus-values immobilières privées, qui échappe aux cotisations sociales.

Donc quelle solution pour le résident étranger pour devenir LMNP sans discussion ?

Il y en a plusieurs mais si par exemple si le LMP non résident est un français expatrié, il pourra suffire d'attendre le retour en France pour redevenir LMNP et vendre.

Une autre solution est de réduire la voilure de la location meublée au moment de l'année de la vente, pour être LMNP l'année de la vente.

Lu **9356** fois

[Tweet \(https://twitter.com/share\)](https://twitter.com/share)