



ADHÉSION D'UN LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)



ADHÉSION D'UNE INDIVISION OU D'UNE ENTREPRISE INDIVIDUELLE LMNP, SELON LE RÉGIME MATRIMONIAL ?

Rappelons que le Centre de Gestion Alsace avait interrogé l'administration fiscale afin de savoir si un **bien commun immobilier**, faisant l'objet d'une location en meublée non professionnelle (LMNP), doit être exploité obligatoirement dans le cadre d'une indivision ou si l'un ou l'autre des époux peut exploiter seul le bien loué.

Cette question, qui était posée de façon récurrente par des cabinets d'expertise comptable, **est importante au regard de l'avantage fiscal lié à l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé, à savoir la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un CGA** (deux tiers des frais, dans la limite de 915 €).

La DRFiP de la région Grand Est et du département du Bas-Rhin avait répondu, le 23 octobre 2018, en faisant référence à l'article 1421 du Code Civil, qui indique que : « *Chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs [...]* » (texte complet de l'article consultable en [cliquant ICI](#)).

LA RÉPONSE COMPLÈTE DE L'ADMINISTRATION FISCALE EST INDIQUÉE CI-DESSOUS :

« L'incidence du régime matrimonial sur les conditions d'exercice de l'activité de loueur en meublée non professionnel.

Au préalable, il y a lieu de rappeler que rien ne s'oppose à l'exploitation en commun d'un immeuble détenu par un couple. Au cas particulier, les couples dont chacun des membres participe activement à l'exercice d'une activité de loueur en meublée, peuvent déclarer exercer l'activité en indivision.

Les indivisions sont soumises au régime fiscal des sociétés de personnes, prévu à l'article 8 du code général des impôts (CGI). Elles sont, à ce titre, exclues du régime des micro-entreprises par le 2 de l'article 50-0 du CGI. Dès lors, leurs résultats doivent être obligatoirement déterminés selon un régime réel d'imposition ce qui exclut le régime de l'option.

Il convient de souligner que le dispositif de la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion à un organisme agréé, prévu à l'article 199 quater B du CGI, bénéficie aux seuls adhérents d'organismes agréés ayant **opté** pour un mode réel de détermination de leurs bénéfices. Les résultats des indivisions étant déterminés de **plein droit** selon un régime réel d'imposition, les propriétaires en indivision de biens affectés à la location meublée non professionnelle ne peuvent bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion à un organisme agréé.

Pour autant, la circonstance qu'un immeuble appartienne à un couple marié, selon le régime de la communauté légale(1) ou *a fortiori* de la séparation de biens, ne fait pas obstacle à ce qu'un seul des membres du couple déclare exercer l'activité de loueur en meublé.

Dans cette hypothèse, l'activité est enregistrée sous forme d'une entreprise individuelle auprès du service des impôts des entreprises et cette dernière dispose de la faculté d'adhérer à un OGA.

(1) En vertu de l'article 1421 du code civil " *Chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer* ". »

Didier ROSTAING
Expert-Comptable & Commissaire Aux Comptes