



LMNP / Para-hôtelier : le match !

Vous êtes régulièrement sollicité pour des opérations relevant du régime Para-hôtelier, nous souhaitons aujourd'hui faire un point sur les différences existant entre le dispositif de Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) et le Para-hôtelier.

Principaux aspects du LMNP et du Para-hôtelier	
LMNP	Para-hôtelier
Récupération de la TVA sur l'acquisition avec engagement de conservation sous bail commercial pendant 20 ans	
Amortissement comptable tous les ans	
Déficit reportable 10 ans	Déficit reportable 6 ans
Stock d'amortissement reportable sans limite de temps	Engendre un déficit de l'année en cours
Plus-value du particulier ➡ exonération au-delà de 30 ans de détention	Plus-value de professionnel ➡ court terme et long terme
	Rendement avec clause de variabilité en fonction de l'exploitation
	Les charges de co-propriété sont à supporter en totalité par l'investisseur
	Les charges individuelles peuvent être à supporter par l'investisseur (électricité, eau, internet...)
Formule d'occupation libre pouvant venir en réduction du loyer à percevoir	Occupation jusqu'à 6 mois par an (182 jours)
Pas de Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)	Paiement de la CFE
Pas d'obligation d'inscription au RCS	Inscription au RCS obligatoire : attention à l'exclusion de certains investisseurs
Prélèvements sociaux ou SSI (selon le cas)	Cotisations SSI (ex-RSI) sur résultat (avec minimum de 1 202 € par an)

Hypothèses de revente du bien à 10 ans

	10 % de moins-value soit 90 000 €		Revente au prix d'acquisition soit 100 000 €		10 % de plus-value soit 110 000 €	
	LMNP	PH	LMNP	PH	LMNP	PH
Aucune imposition sur la plus-value	Aucune imposition sur la plus-value	90 000 - 67 000 (VNC) = 23 000 € de plus-value court terme imposable à la TMI (30 %) + PS (17,2 %) soit 10 856 €	Aucune imposition sur la plus-value	100 000 - 67 000 (VNC) = 33 000 € de plus-value court terme imposable à la TMI (30 %) + PS (17,2 %) soit 15 576 €	Abbatement pour travaux 15 % Abbatement pour frais d'acquisition 7,5 % ➡ pas d'imposition sur la plus-value	100 000 - 67 000 (VNC) = 33 000 € de plus-value court terme soit 15 576 € de fiscalité (TMI 30 % + PS 17,2%) 110 000 - 100 000 = 10 000 € de plus value long terme selon l'article 151 septies B bénéficie de 50 % d'abattement puis taxation au PFU à 30 % soit 1 500 €
Coût fiscal supplémentaire	-	10 856 €	-	15 576 €	-	17 076 €

À 10 ans, un coût fiscal supplémentaire important est à supporter en Para-hôtelier

Hypothèses de revente du bien à 20 ans

	10 % de moins-value soit 90 000 €		Revente au prix d'acquisition soit 100 000 €		10 % de plus-value soit 110 000 €	
	LMNP	PH	LMNP	PH	LMNP	PH
Aucune imposition sur la plus-value	Aucune imposition sur la plus-value	90 000 - 34 000 (VNC) = 56 000 € de plus-value court terme imposable à la TMI (30 %) + PS (17,2 %) soit 26 432 €	Aucune imposition sur la plus-value	100 000 - 34 000 (VNC) = 66 000 € de plus-value court terme imposable à la TMI (30 %) + PS (17,2 %) soit 31 152 €	Abbatement pour travaux 15 % Abbatement pour frais d'acquisition 7,5 % ➡ pas d'imposition sur la plus-value	100 000 - 34 000 (VNC) = 66 000 € de plus-value court terme soit 31 152 € de fiscalité (TMI 30 % + PS 17,2%) 110 000 - 100 000 = 10 000 € de plus-value long terme selon l'article 151 septies B bénéficie de 50 % d'abattement puis taxation au PFU à 30 % soit 1 500 €
Coût fiscal supplémentaire	-	26 432 €	-	31 152 €	-	31 152 €

À 20 ans, un coût fiscal supplémentaire important est à supporter en Para-hôtelier

[CONTACTEZ-MOI](#)