



QU'EST-CE QUE LA LMNP ?

La LMNP vous permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en percevant des revenus locatifs non imposés tout en récupérant la TVA (uniquement si vous achetez un bien neuf). La Lmnp concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location n'excèdent pas la somme de 23 000€ par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus globaux par an.

La Lmnp est avant tout un statut ouvert à tous les contribuables français souhaitant préparer leur retraite. Car il faut bien garder en tête que l'investissement en tant que loueur meublé non professionnel est un investissement sur le long terme qui est fait pour être conservé et non revendu. La valorisation de votre bien se fera au fil des années.

Le statut LMNP existe depuis 1949 et offre une optimisation fiscale importante pour les investisseurs en biens meublés. Il s'agit même de l'une des plus vieilles niches fiscales en France à laquelle les gouvernements successifs n'ont pas touché.

POURQUOI ACHETER ?

La Lmnp vous donne plusieurs possibilités que vous ne retrouverez pas avec d'autres dispositifs de défiscalisation. En tant que loueur meublé non professionnel, vous allez pouvoir :

- amortir votre bien sur plusieurs dizaines d'années, c'est à dire calculer sa dévalorisation tous les ans selon son usure et son usage (il est important de se faire aider par un comptable)
- déduire les charges liées à la gestion et les intérêts de votre emprunt
- récupérer la TVA à 20% sur votre investissement si vous investissez dans une résidence neuve de services telles que les résidences étudiantes, de tourisme, médicalisée, d'affaires...

En savoir davantage sur notre section dédiée pour investir en LMNP.

LES AVANTAGES ?

Un statut fiscal ouvert au plus grand nombre

Les prix d'acquisition d'une LMNP sont à la portée du plus grand nombre car il s'agit souvent de petites surfaces de type studio ou T1 bis

Gérer sans soucis

Absence de gestion locative car le bien est géré par un bailleur commercial (dans le cadre d'une résidence de services)

Des revenus assurés tous les mois

Assurance de toucher un revenu tous les mois car votre bailleur commercial est obligé de vous verser des loyers même si le logement est vide

Amortissement des meubles et équipements

La possibilité d'amortir les meubles et équipements (pour ceux ayant une valeur supérieure à 598€) sur leur valeur d'usage par exemple 5 ans pour une TV, 8 ans pour la literie...

Possibilité d'amortir son bien

En revendant votre bien, l'acquéreur peut lui aussi amortir son achat ce qui facilite la revente d'un bien en tant que loueur meublé non professionnel.

QUELS SONT LES BIENS CONCERNÉS ?

Le loueur meublé non professionnel peut utiliser sa location comme résidence principale du locataire, à titre temporaire (comme un salarié détaché plusieurs semaines dans une autre ville) ou présenter un caractère saisonnier (exemple : chambres d'hôtes, gîtes, meublé de tourisme...).

Mais si vous louez une chambre, chez vous, à un étudiant vous pouvez également prétendre à la Lmnp pour défiscaliser une partie des revenus que vous obtiendrez de la location. Vous êtes même exonéré d'impôt si le loyer (hors charges) perçu en 2014 n'a pas dépassé 183€/m2 par an en Ile-de-France et 134€/m2 pour les autres régions.

Cette exonération est réservée aux personnes qui n'hésitent pas à réduire le nombre de pièces qu'elles occupent chez elles.

L'exonération ne s'applique pas à la location de chambres de services séparées de l'habitation du bailleur et disposant d'un accès privé.

Retrouvez davantage d'informations pour louer un appartement meublé dans notre rubrique « conseils ».

LES CONDITIONS DE LA LMNP

Pour profiter pleinement des avantages de la Lmnp, il est important de respecter quelques conditions :

- Acheter un logement meublé ou le meubler
- Investir dans une résidence neuve de services pour pouvoir récupérer la TVA
- Être lié par un bail commercial à un gestionnaire de résidence
- Ne pas toucher plus de 23 000€ de revenus des locations sous le régime LMNP ou 50% de ses revenus globaux
- Ne pas être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en tant que loueur de meublés professionnel (LMP)

LES DIFFÉRENTS RÉGIMES FISCAUX

Les revenus générés pas les loyers de vos locations meublées doivent être déclarés sous deux régimes au choix : au régime micro-bic ou réel.

En effet, si le contribuable loue régulièrement un logement meublé comme une chambre d'hôte, locations saisonnières et gîtes, il exerce alors une activité commerciale dont les revenus sont imposés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Il faut noter que le régime dit de bénéfice réel ou "en réel" est obligatoire dès lors que vous déclarer plus de 32 900€ par an.

Retrouvez plus d'actualités sur le régime fiscal LMNP dans notre rubrique dossiers.

Contactez - nous