



GUIDE PRATIQUE **STATUT LMNP**

Misez sur la location meublée :
déduisez vos charges et amortissez
votre investissement !

**LA -
LMNP.FR**

Location Meublée Non Professionnelle

SOMMAIRE

1. POURQUOI INVESTIR EN LMNP ?	3
Qu'est-ce qu'un bien meublé ?	3
2. LES GRANDS PRINCIPES DU STATUT LMNP	3
Les différents statuts d'imposition	3
3. LA RÉDUCTION CENSI-BOUVARD	4
4. LES AVANTAGES DU LMNP	4
5. LES CONDITIONS DE DÉFISCALISATION EN LMNP	4

STATUT LMNP

1. POURQUOI INVESTIR EN LMNP ?

La location en meublé est une forme de gestion du patrimoine immobilier développée dans un but de constitution d'un patrimoine pour la retraite.

Qu'est-ce qu'un bien meublé ?

La location en meublé consiste à louer, à titre habituel ou non, des locaux meublés directement habitables par le locataire. Le local doit contenir tous les meubles et objets nécessaires (mobilier, literie, ustensiles de cuisine, ...) pour que le locataire puisse y résider en n'ayant que ses affaires personnelles à apporter. Au sens de la loi du 6 juillet 1989, un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La location en meublé n'est pas soumise aux règles "traditionnelles" des baux d'habitation. C'est donc un contrat de droit commun qui lie les parties.

Source : La Patrithèque

2. LES GRANDS PRINCIPES DU STATUT LMNP

Les différents statuts d'imposition

> Le régime réel :

avec ce régime fiscal, le bailleur peut déduire ses charges (intérêts d'emprunt, impôts, frais comptables...). Grâce à ce régime, vous pourrez, en plus de la déduction des charges, amortir l'immeuble ainsi que le mobilier le garnissant. S'il y a un déficit fiscal, celui-ci ne pourra pas, contrairement aux loueurs meublés professionnels (LMP) s'imputer sur les revenus. Il pourra se déduire uniquement des bénéfices de la location meublée.

Pour les loueurs de meublés non professionnels, ce régime est optionnel. Le changement de régime doit être signifié aux services des impôts avant le 1er février pour l'année fiscale à venir.

> Le régime Micro-Bic :

il est possible d'y prétendre si vos revenus LMNP sont inférieurs à 70 000 € par an ou 170 000 € pour les locations de chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme. Le propriétaire bénéficie alors d'un abattement forfaitaire à hauteur de 50 % des revenus locatifs, abattement représentatif des charges (71 % pour les chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme).

STATUT LMNP

> Le régime réel normal :

obligatoire pour le loueur touchant plus de 788 000 € de revenus locatifs annuels. Un peu plus contraignant sur le plan comptable, il permet également de déduire le montant exact des charges supportées par le propriétaire.

3. LA RÉDUCTION CENSI-BOUVARD

Jusqu'à fin 2022, en cas d'acquisition d'un bien neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) dans une résidence de services (étudiant, sénior, EPHAD, tourisme), le propriétaire pouvait bénéficier de la réduction d'impôt Censi-Bouvard de 11 % du montant HT du prix du logement, étalée sur 9 ans (dans la limite de 300 000 € d'investissement par an). Ce dispositif permettait également de récupérer la TVA (20 %). Le dispositif CensiBouvard a été supprimé au 31 décembre 2022.

4. LES AVANTAGES DU LMNP

La location meublée présente des avantages séduisants pour le bailleur. D'ailleurs ce régime séduit de plus en plus les investisseurs car les contraintes sont moins fortes qu'une location non-meublée :

- > Les revenus générés sont peu fiscalisés.
- > Une rentabilité plus importante qu'en location nue.
- > Le bail pour une location meublée est moins contraignant que pour une location nue.
- > Récupération de la TVA si investissement dans une résidence de services.
- > Si le propriétaire investit en Censi-Bouvard, il dispose en sus des avantages suivants :
 - > Réduction d'impôts de 11%.
 - > Absence de gestion locative car le bien est entièrement géré par le gestionnaire.
 - > Virement des loyers même si le bien n'est pas occupé (bail commercial).

5. LES CONDITIONS DE DÉFISCALISATION EN LMNP

Afin de bénéficier pleinement des avantages du statut de loueur meublé non professionnel il est important de respecter les quelques contraintes du dispositif :

- > Acheter un logement meublé où le locataire n'a plus qu'à s'installer avec ses effets personnels.
- > Réaliser moins de 23 000 € de recettes annuelles au titre de l'activité de loueur en meublé, ou moins de 50 % de ses revenus globaux à partir de cette activité.
- > Ne pas être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS).



CRÉDITS

Ce guide pratique a été mis à disposition de tout futur investisseur en LMNP afin de faciliter la compréhension de la loi et de l'aider dans son opération de défiscalisation. Bien que ce guide soit mis à jour régulièrement, nous vous invitons à parcourir le site la-lmnp.fr, qui dispose d'une information actualisée sur la loi. Nous souhaitons également vous rappeler que le montage d'un projet d'investissement locatif est une combinaison de nombreux paramètres (fiscaux, financiers, législatifs) qui doivent être analysés dans la durée (court, moyen et long terme) et à partir de votre situation personnelle.

Seule une étude complète et personnalisée avec un expert vous permettra d'optimiser votre projet. N'hésitez pas à contacter un de nos experts et conseillers en gestion de patrimoine sur le site la-lmnp.fr.

