

# TOUT SAVOIR SUR LE LMNP



## QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

**La loi LMNP - un statut :** Loueur Meublé Non Professionnel. Ce statut permet de réaliser un investissement immobilier (maison ou appartement) en location meublée et de générer des revenus pas ou peu fiscalisés. L'achat en LMNP s'adresse à tout le monde, personne morale (SCI IS, SARL...) ou physique.

Depuis le début de l'année 2023, vous devez faire une déclaration d'activité sur le site de l'INPI (l'Institut National de la Propriété Industrielle) pour être considéré comme Loueur en meublé non professionnel.

- Le statut LMNP permet aux propriétaires de signer des baux courts et flexibles. Les recettes de votre location meublée sont soumises à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

- Deux régimes fiscaux sont possibles : **Micro-BIC ou régime réel simplifié**. Vous relevez directement du régime micro-BIC si vos recettes locatives sont inférieures à 77 700 €. Ce statut s'accompagne d'un abattement forfaitaire de 50 % sur vos bénéfices.

- Au-delà (ou sur demande auprès de l'administration fiscale) c'est le **régime réel simplifié** qui s'appliquera. Ainsi, vous pourrez bénéficier d'une déduction de la totalité ou presque de vos charges locatives du montant global de vos loyers perçus.

Contrairement à d'autres dispositifs, le LMNP peut s'appliquer sur l'ensemble du territoire.

### BON À SAVOIR

Sous certaines conditions vous pouvez récupérer la TVA si vous investissez dans une résidence services neuve soit jusqu'à 20% du prix du bien !



## QUEL EST SON FONCTIONNEMENT ?

Le logement doit être loué meublé et permettre au locataire de disposer de toutes les commodités lui assurant confort de vie et d'usage :

- un lit avec une couverture
- une kitchenette aménagée et équipée : réfrigérateur, congélateur (ou compartiment à congélation), four ou four à micro-ondes et plaque de cuisson
- de la vaisselle ainsi que des ustensiles de cuisine
- une table ainsi que des chaises
- des étagères de rangement
- des volets ou des rideaux dans les chambres
- des luminaires
- du matériel d'entretien (aspirateur, serpillère...)

**Autre point à souligner :** la somme des loyers perçus. Elle doit être inférieure à 23 000€ et ne doit pas dépasser 50% des revenus totaux du ménage. A défaut vous intégrez automatiquement le statut de Loueur Meublé Professionnel (LMP), moins intéressant pour un particulier.

## LES DIFFÉRENTES OPTIONS DE LOCATION



Le bail sera d'une durée d'un an renouvelable (9 mois sont possibles si le locataire est étudiant) contre 3 ans pour une location nue. Le préavis de départ sera d'un mois et le délai de congé pour le bailleur, de 3 mois avant la fin du bail (6 mois en location nue).



La durée ne peut pas dépasser 90 jours, le contenu du contrat est régi par le code du tourisme. L'activité doit impérativement être déclarée auprès de la mairie.



Dans ce cas, le bail est plus souple (relatif aux baux du code civil), les parties peuvent décider librement du contenu du contrat.



## QUELS AVANTAGES POUR LES INVESTISSEURS ?

Très souvent comparé au dispositif Pinel, le statut LMNP offre plus de liberté !

- Les économies qui découlent du statut LMNP n'entrent pas dans le plafonnement des 10 000€ de réduction d'impôts. De plus, le montant de l'investissement n'est pas limité et n'est pas soumis à un plafonnement de loyer.
- Les revenus générés avec le statut LMNP ne sont pas ou alors très peu imposés (valable pour le régime réel simplifié).
- Avec le LMNP vous êtes libre d'investir dans la ville de votre choix, il n'y a pas de zonage géographique.
- Vous choisissez vos locataires sans aucun plafond de ressources à respecter.
- La location meublée implique un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de loyer (hors charges) contre 1 mois en location nue.
- Le statut et tous ses avantages sont valables pendant toute la durée durant laquelle vous détenez le bien.