

Le Loueur Meublé Non Professionnel ou investissement LMNP concerne les bailleurs de biens meublés pour lesquels les revenus générés par les loyers n'excèdent pas 23 000€ par an, et ceux qui ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus annuels de l'acquéreur. Au-delà, il s'agira d'un LMP, Loueur Meublé Professionnel.

Qu'est-ce qu'un bien meublé ?

Il s'agit d'un appartement ou d'une maison destiné à la location et que vous avez équipé de meubles nécessaires à l'habitation. Le locataire n'est censé y ajouter que ses effets personnels.

Quelle fiscalité pour le Loueur Meublé Non Professionnel ?

Plusieurs choix s'offrent à vous pour :

- Le régime micro BIC : c'est le régime le plus simple. Vous bénéficiez d'un abattement de 50% sur vos revenus fonciers déclarés. Il ne vous permet pas de déclarer des charges supplémentaires. Vous êtes alors imposé sur la moitié de vos revenus fonciers à la tranche d'imposition vous concernant. Pour bénéficier de ce régime, vous ne devez pas dépasser 32 900€ de revenus locatifs annuel.

- Le Régime réel : dans ce cas, vous déduisez de vos revenus locatifs meublés, toutes vos charges liées à votre investissement (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, gestion locative...) et l'amortissement du bien.

Les conditions de la L.M.N.P

Pour profiter pleinement des avantages de la lmnnp, 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 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 types de biens sont concernés par la loi LMNP ?

Les biens immobiliers concernés par Loueur Meublé Non Professionnel sont :

- Les logements meublés loués à l'année
- Une partie de la résidence principale du bailleur
- Les logements meublés en saisonniers, les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux, les meublés de tourisme
- Les logements dans les résidences de services du type : résidences étudiantes, touristiques, EHPAD, seniors, d'affaires

Comme vous le constatez, vous pouvez investir en LMNP via un bien que vous louez directement au locataire ou via une agence qui vous proposera une gestion locative. Le risque étant bien sûr que le logement reste vacant durant une certaine période.

Vous avez également la possibilité d'investir en LMNP via des résidences de service. Sur ce modèle, ce n'est pas le locataire qui vous paye le loyer, mais l'exploitant de la résidence, qui vous paye en tant que propriétaire-bailleur. Il n'y a dans ce cas aucun risque de vacance. Ainsi le locataire paye l'organisme gestionnaire, qui vous rétrocède votre loyer, en contrepartie, évidemment d'une marge commerciale au passage.

Nous mettons en tant que conseil, l'accent sur les investissements Loueur Meublé Non Professionnel en résidences service, qui vous garantiront des revenus réguliers et constants, et vous permettrons en ce sens de préparer votre retraite efficacement.