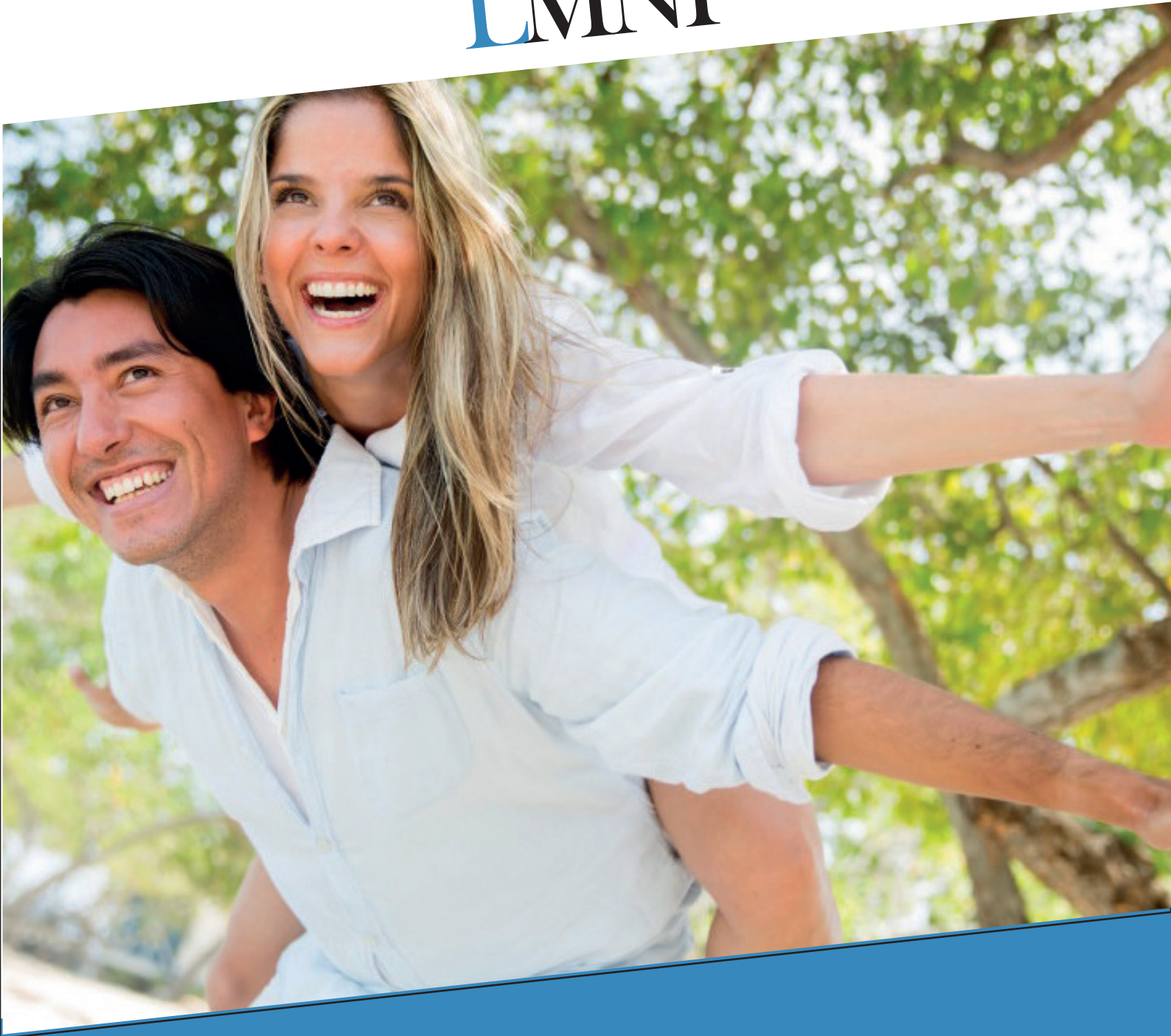


Guide LMNP



Les fondements du statut LMNP

Qu'est-ce que le statut LMNP ?

Le statut LMNP (loueur en meublé non professionnel) existe depuis 1949 et permet de réduire une charge fiscale qui est conséquente pour les investisseurs en biens meublés. C'est l'une des plus vieilles charges déductibles en France.

Ce dispositif est un régime fiscal destiné aux propriétaires de bien locatif meublé dont les recettes locatives sont égales ou inférieures à 23.000 € par an.

Ces locations doivent être déjà meublées et permettent aux investisseurs d'obtenir un amortissement sur l'immobilier de 5 à 7 ans.

Cet investissement permet d'une part d'obtenir une plus-value à long terme, et d'autre part de réduire la taxe d'habitation et la taxe foncière. De plus, vous pouvez réduire les charges, les intérêts d'emprunt et les dépenses d'entretiens. Cela crée un surplus d'amortissement qu'il est possible de différer sur les années suivantes.

Le dispositif de défiscalisation LMNP correspond à une réduction de l'amortissement comptable et des charges cumulées qui permettent de limiter fortement l'impact fiscal sur les revenus locatifs de l'opération : les charges de propriété sont déduites des revenus locatifs.

Une fiscalité avantageuse

Quelles sont les personnes pouvant bénéficier du dispositif LMNP ?

Tout Français résidant en France et payant ses impôts en France peut bénéficier des avantages propres à ce statut.

Il est conseillé d'investir en LMNP pour les retraités qui souhaitent placer leur capital et obtenir une rente défiscalisée, qui peut être revalorisée avec le temps.



Les réductions appliquées

Depuis le 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2017, les personnes qui achètent un bien neuf destiné à la location en meublé non professionnel peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant s'élever jusqu'à 11 %, répartie sur neuf années.

L'intérêt principal de la LMNP est le moyen d'imposition des rentes tirées de la location. L'avantage provient de l'imposition au titre des bénéfices industriels et commerciaux qui doivent être imposés au régime micro BIC ou au régime réel simplifié. Il est possible de réduire les intérêts d'emprunt de ses revenus, et d'autre part grâce à la réduction des charges d'effacer les recettes imposables les premières années.

La gestion de la location est confiée à un professionnel du secteur ce qui permet de ne pas s'en préoccuper. Sur le bien immobilier une réduction du prix de 20% est appliquée pour l'achat d'un appartement neuf. Cet abaissement correspond au prix de la TVA.

Il est possible d'amortir les meubles et équipements (à condition qu'ils soient d'une valeur supérieure à 598€) sur leur valeur d'usage par exemple 5 ans pour un téléviseur, 8 ans pour la literie...

Les conditions du dispositif LMNP ?

En premier lieu, le propriétaire doit investir dans un logement meublé ou doit meubler son logement pour profiter de cette loi ; Ce dispositif est réservé aux particuliers ou aux personnes physiques et ne concernent donc pas les entreprises. Le propriétaire ne doit pas être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en tant que loueur de meublés professionnel (LMP).

L'investissement doit se faire dans une résidence de services neuve, afin de pouvoir récupérer la TVA, cet investissement doit se faire en collaboration avec un gestionnaire de résidence via un bail commercial.

Le propriétaire ne doit pas percevoir plus de 23000€ de revenus sous le régime LMNP ou 50% de ses revenus globaux.

Le bien immobilier détenu doit être à usage d'habitation.

La location du bien ne doit pas être l'activité principale de son propriétaire.

Situation des biens concernés

Le loueur en LMNP peut louer son appartement en résidences de services, à destination par exemple des étudiants ou des seniors.

- 1) Les résidences étudiantes, situées à proximité des zones d'enseignement supérieur.

La résidence étudiante représente une alternative à la location d'un studio traditionnel.

Dans l'ensemble, des experts constatent qu'il y a 5,7 fois plus de demandeurs de logements étudiants que d'offreurs (d'après le Ministère de l'Enseignement supérieur)*

Tout savoir sur le dispositif LMNP

Il y a plus de 2,2 millions d'étudiants dont les 2/3 quittent le domicile parental, soit plus de 1,4 million de personnes à loger chaque année.

Pour répondre à la demande, il devrait y avoir 680 000 logements au sein des résidences publiques et privées confondues, contre 340 000 actuellement (avril 2011 - Conférence Nationale sur le Logement Etudiant).

Le manque de logements étudiants en France assure donc aujourd'hui la pérennité du marché des résidences étudiantes privées sur le long terme.

2) Les résidences seniors, destinées à une population d'ânés actifs.

Nous retrouvons généralement ces complexes proches des villes et des centres. Ces structures permettent la proximité entre les résidents et réduisent l'isolement des seniors.

D'après l'INSEE « on estime que le nombre de personnes de 60 ans et plus augmenterait, à lui seul, de 10,4 millions entre 2007 et 2060, soit une hausse de 80 % en 50 ans ».

En 2060, un Français sur trois sera âgé de plus de 60 ans.

L'offre en résidences seniors ne représente que 10 % de la demande actuelle.

C'est pour répondre à cette demande croissante que les résidences seniors émergent, associant un immobilier de qualité avec une offre de services et d'activités adaptés aux besoins des personnes âgées pouvant rester autonomes (domicile adapté, convivialité, proximité, services, sécurité, activités...).

*site mon-logement-etudiant.fr

Tout savoir sur le dispositif LMNP

3) Les résidences EHPAD aussi appelées Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

Ces établissements ont un service médicalisé pour permettre la prise en charge de la population dépendante.

Actuellement le secteur reste très réglementé. La demande est en forte croissance.

4) Les Résidences d'affaires.

Ces établissements de résidences d'affaires meublées sont purement à but d'investissement immobilier. Une résidence d'affaires est un logement, en général de la taille d'un studio, comportant suffisamment de mobilier pour y vivre. Les occupants y restent rarement plus de deux nuits, le temps d'assister à des réunions de travail.

Il s'agit d'un retour sur investissement amélioré par une réduction d'impôt.

La loi Censi-Bouvard permet aux investisseurs de résidences d'affaires une remise d'impôt de 11%. Étant donné qu'il s'agit de location meublée, l'abattement sur les loyers perçus est de 50%.



Les objectifs d'un investissement LMNP

Investir en LMNP permet de défiscaliser et de se constituer un complément de revenus, pouvant être net d'impôt pendant 10 ou 15 ans en LMNP classique.

L'investisseur s'assure un patrimoine et des revenus locatifs stables. Vous devenez propriétaire d'un bien immobilier et bénéficiez d'une réduction d'impôts.

Il est possible de réaliser des investissements sans apport personnel. L'investissement peut être financé à 100% par un emprunt bancaire.

Cela est conseillé, parce que cela permet de profiter d'un double « effet de levier » :

- Fiscal : les intérêts d'emprunt peuvent être déduits (selon le régime fiscal du propriétaire et le montant des loyers perçus).
- Financier : le placement se fait à un taux supérieur au taux d'emprunt.

Ces avantages font de l'investissement en LMNP un moyen sûr de préparer sa retraite.

