



 KAUFMAN  
BROAD



# INVESTIR *en meublé*

par Kaufman & Broad

L'autre façon

de se constituer un beau

*patrimoine immobilier*





## La location meublée non professionnelle :

*un statut fiscal avantageux*

Pour bénéficier de ce statut, il faut être bailleur d'un bien immobilier garni d'un minimum de meubles. Il s'applique à la location de logements à l'année ou à la location à temps partiel, dite saisonnière. C'est une activité commerciale dont le régime fiscal est plus favorable que la location nue : les revenus sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et sont contractualisés par un « bail meublé ».

De plus, la location meublée permet, dans le cadre du régime fiscal au réel, de déduire du revenu les charges locatives, les cotisations d'assurance, les dépenses d'entretien, l'amortissement des meubles et du prix d'acquisition du bien, ainsi que les charges financières.

**À noter :** Cette activité est soumise à des obligations administratives et comptables spécifiques, dans le cadre d'une imposition au régime réel.

## La location en meublé

*comment ça marche ?*



**Le logement doit être loué meublé.**

Il doit être prêt à habiter contrairement à la location d'un logement vide.

- ☞ Une literie comprenant couette ou couverture
- ☞ Des occultations pour les fenêtres des pièces utilisées comme chambre
- ☞ Des plaques de cuisson
- ☞ Un four traditionnel ou four micro-ondes
- ☞ Un réfrigérateur avec congélateur ou compartiment glace
- ☞ De la vaisselle et des ustensiles de cuisine
- ☞ Une table et des sièges
- ☞ Des étagères de rangement et des luminaires
- ☞ Du matériel d'entretien (balai, aspirateur...)

La liste détaillée des meubles a été établie dans le cadre de la loi Alur dans un décret du 31/07/2015. (<http://www.legifrance.gouv>)

**Vous pouvez louer votre bien meublé de différentes façons**



**En résidence principale**

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



**En location touristique**

La durée ne peut excéder 90 jours. Le contenu du contrat est régi par le code du tourisme et l'activité doit être déclarée auprès de la mairie.



**En résidence secondaire**

Le bail est plus souple : relatif aux baux du Code Civil, les parties peuvent y mettre les éléments de leur convenance.





# Quels avantages pour l'investisseur ?

Souvent comparé au dispositif Pinel, le LMNP offre beaucoup

*plus de libertés !*



L'économie générée par le statut de LMNP **n'entre 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 sujet à un plafonnement de loyer.



Avec le statut de LMNP, **les revenus générés ne sont pas ou peu imposés\***.  
\*dans le cas du régime réel



## Pas de zonage géographique !

**Vous pouvez investir dans la ville de votre choix.** Une liberté appréciable à l'heure où les villes moyennes sont plébiscitées par les Français.



## Pas de plafond de ressources pour le locataire !

**Vous louez votre bien à qui vous voulez**, sans contrainte ni obligation.



## Un bail plus souple !

Outre sa durée réduite offrant **une plus grande souplesse pour le congé**, il implique **un dépôt de garantie de 2 mois** de loyer hors charge, au lieu d'un mois pour une location nue.



## Pas de limite de temps !

**Vous pouvez profiter de ce statut pendant toute la durée de détention du bien**, contrairement à la loi Pinel, limitée à 12 ans.



# Avec le statut LMNP, vos revenus augmentent

*mais pas vos impôts !*



## Comment demander le statut de LMNP ?

Pour demander votre statut de LMNP, vous devez déclarer votre début d'activité de loueur en meublé non professionnel afin d'obtenir un numéro SIRET. Pour bénéficier du régime fiscal réel, vous devez notifier le choix à l'administration fiscale lors de votre déclaration. Celle-ci nécessite de produire une liasse fiscale. L'intervention d'un comptable vous aidera à la remplir correctement et sans erreur.

*À noter que, contrairement au statut LMP (loueur meublé professionnel), les déficits en LMNP ne sont imputables que sur les revenus issus de vos locations meublées et sur une période de 10 ans. Lors de la cession, le LMNP est soumis au régime des plus-values immobilières privées.*



## Le choix entre 2 régimes

Pour calculer l'avantage fiscal du LMNP, l'administration fiscale propose le choix entre deux régimes.

1

### Le régime forfaitaire ou micro-BIC

Vous pouvez le choisir si vos recettes ne dépassent pas 72 600 €. Il permet de déduire 50% des loyers perçus de vos impôts. Si son calcul est plus simple puisqu'il évite de compter tous les frais et charges liés au logement, l'avantage fiscal sera moins important. C'est un régime à privilégier si vos charges sont inférieures au seuil de 50% des recettes.



2

### Le régime réel

**Plus avantageux, si vos charges constituent plus de 50 % des recettes réalisées.**

Il s'appuie sur deux leviers :

- 1- **La déduction de toutes les charges et taxes** des loyers perçus (charges de copropriété, assurances liées au logement, taxe foncière, intérêts d'emprunt, honoraires de gestion et de comptabilité...).
- 2- **L'amortissement du bien.** C'est un principe comptable qui prend en compte la valeur d'un bien dans le temps. Vous pouvez ainsi déduire, chaque année, une partie de la valeur d'achat du bien et du mobilier de votre bénéfice d'exploitation.

Ce régime nécessite l'intervention d'un expert-comptable, dont les honoraires sont également déductibles.



Profitez d'une offre privilégiée pour

**un investissement serein**

*et clé en main !*

*Nos partenaires de renom proposent aux clients de Kaufman & Broad une offre privilégiée sur les 3 points clefs de l'investissement en LMNP : la gestion, le mobilier, l'expertise comptable. Vous êtes ainsi assurés de vous constituer un patrimoine en toute tranquillité.*



*Nos conseillers en immobilier neuf sont à votre disposition pour vous présenter ces offres dans le détail, répondre à toutes vos questions et vous mettre en contact avec nos partenaires.*

1

## Une gestion et des garanties locatives sur mesure

Un réseau présent dans toute la France, avec une gestion de proximité idéale pour louer votre bien. Avec plusieurs options possibles\* :

- 👁 Gestion courante
- 👁 Loyers impayés, dégradations locatives, défense-recours
- 👁 Vacance locative
- 👁 Carence locative
- 👁 Dégradations mobilières

2

## Un mobilier complet, pour un logement "prêt à louer"



Les biens loués en meublé doivent être prêts à vivre. Nos partenaires proposent différentes gammes qui répondent aux normes de la loi ALUR et offrent un supplément de confort pour mieux séduire vos locataires. Vous pouvez également louer le mobilier auprès d'un prestataire spécialisé\*\*.

3

## Une expertise comptable, idéale pour l'option "frais réel"

En plus de la gestion locative classique, vous pouvez bénéficier d'un forfait "comptabilité" complet, depuis la déclaration d'activité jusqu'à l'assistance à la déclaration personnalisée.

\* Suivant contrat et partenaire sélectionnés. \*\* Selon service proposé par le partenaire.





*Chez Kaufman et Broad*

nous nous engageons chaque jour  
pour créer une ville vertueuse.



Adresses  
pratiques  
et animées



Cadres de vie  
naturels  
et sains



Logements  
modulables  
et connectés



Espaces  
extérieurs  
privatifs



Constructions  
durables  
et responsables

**Vous avez un projet immobilier ? Nous vous accompagnons avec des experts dédiés et des services gratuits.**

**0 800 544 000** Service & appel  
gratuits

**kaufmanbroad.fr**