

LE DISPOSITIF LMNP

Location Meublée Non Professionnelle

La location en meublée est un excellent système pour faire de l'investissement locatif car sa fiscalité est très avantageuse et les loyers pratiqués permettent un rendement supérieur.



Notre conseil

- Intégrer cet investissement dans votre patrimoine afin de préparer sa retraite.
- Sélectionner un gestionnaire fiable pour garantir son loyer à long terme.
- Investir sur les meublés porteurs (sénior, étudiant, affaire).



Les plus

- Garantie de versement du loyer par le gestionnaire (qu'il soit loué ou vacant), bail commercial.
- Récupération de la TVA possible
- Revenus et loyers défiscalisés suivant la situation du contribuable
- Gestion locative assuré par le gestionnaire



Les moins

- Bail commercial : liquidité plus faible du bien
- Tributaire de la qualité du gestionnaire

Les bénéficiaires

Tout contribuable propriétaire qui met en location un bien meublé (chambre, appartement,...) peut prétendre au statut de LMNP sous les conditions suivantes :

- En tirer des revenus locatifs inférieurs à 23 000€ TTC / an
- Ces revenus ne doivent pas représenter 50% des revenus de votre foyer fiscal.

Si ces 2 conditions ne sont pas réunies, le bailleur aura le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

Le bénéficiaire du régime fiscal LMNP, contrairement au LMP, ne doit pas être inscrit au Registre du Commerce et de Sociétés (RCS) et ne reverse pas de cotisations sociales.

Biens éligibles

- Logements meublés de types résidences de tourisme, résidences pour étudiants, résidences séniors ou EHPAD avec services.
- Logements neufs usuels destinés à l'habitation.

Les conditions

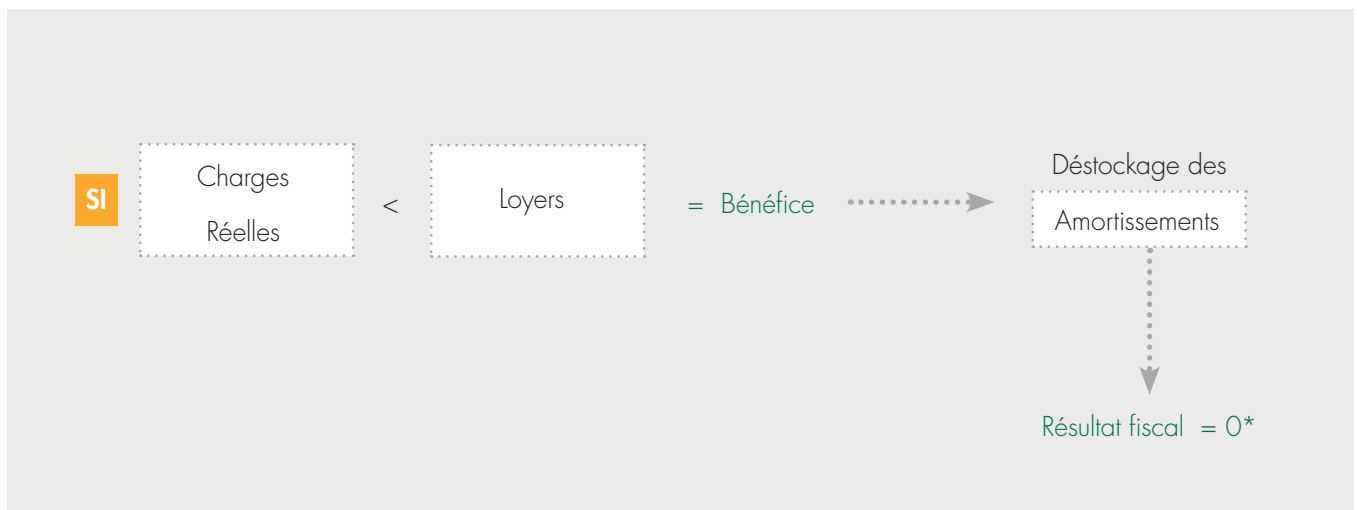
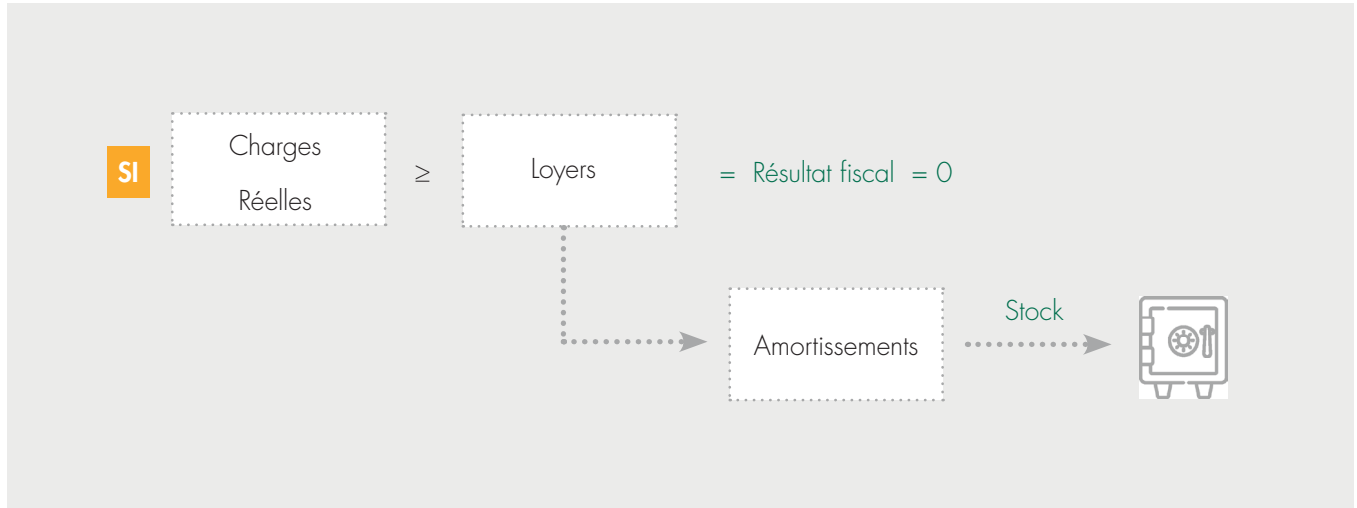
Le bien doit respecter certaines conditions :

- **Logement meublé et de résidence de services**
- **Investissement en direct ou par l'intermédiaire d'une SARL de famille, EURL ...**

Bon à savoir : Un logement est considéré comme meublé à partir du moment où le locataire peut y vivre convenablement. Ainsi, il doit comporter au minimum : lit, table, chaise, vaisselle, cuisine, salle de bains... Il doit proposer 3 des 4 services suivants : accueil, blanchisserie, entretien ou petit-déjeuner.



Simulation défiscalisation des revenus



* Tant que les amortissements stockés sont supérieurs au résultat d'exploitation généré.