

Dispositif LMNP EN RÉSIDENCE DE SERVICES

LES FICHES PRATIQUES
DISPOSITIFS

LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

Préparez votre retraite en générant un complément de revenus défiscalisés.

AMORTISSEMENT IMMOBILIER & MOBILIER

Misez sur la location meublée !

Le **dispositif LMNP** vous permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en percevant des revenus locatifs généralement plus faiblement imposés que des revenus fonciers, grâce au mécanisme d'amortissement, tout en pouvant récupérer la TVA dans le cadre d'un investissement en résidence de services (étudiantes, seniors, tourisme, EHPAD) sous conditions.

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) a la particularité de permettre l'amortissement du bien acquis. L'amortissement des terrains n'est en revanche pas possible.

L'amortissement est linéaire sur des durées spécifiques à chaque poste :

- De 5 à 10 ans généralement pour les meubles (soit 10 à 20 % / an)
- De 25 à 50 ans généralement pour l'immobilier et les frais d'acte (selon la ventilation comptable)

Ce dispositif concerne la location d'un **bien au sein d'une résidence de services**.

Pour en bénéficier, vous devez respecter certaines conditions :

1 CONCERNANT LE LOGEMENT :

- Il doit s'agir d'un bien déjà **meublé** au sens de la loi ALUR*.
- Il doit être à **usage d'habitation & destiné à la location**.
- La location du logement ne doit **pas constituer l'activité principale** du propriétaire.

Dans le cas d'une **résidence de services** ou d'une **résidence de tourisme**, les types de locations concernées sont :

Résidences pour seniors, EHPAD, résidences étudiantes, résidences de tourisme, locations en chambres d'hôtes ou gîtes ruraux, locations

* le locataire doit pouvoir y vivre en y apportant simplement ses affaires personnelles.

2 CONCERNANT LA LOCATION :

- Vous devez être un particulier avec un statut **LMNP** (Loueur Meublé Non Professionnel).

Les conditions particulières

- Vous n'avez **aucun droit de regard** sur les locataires.
- Le logement occupé à titre de résidence principale doit avoir un bail d'une **durée minimale de 1 an**.
- Vous ne pouvez **pas être inscrit au RCS** en tant que Loueur en Meublé Professionnel (LMP).
- Les **recettes locatives** ne doivent pas dépasser 23 000 € par an et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus globaux de l'investisseur.

Les grands principes

PLAFONDS

- Pas de plafond de loyers.
- Pas de plafond de ressources pour les locataires.

DURÉE D'ENGAGEMENT

Pour un LMNP acheté neuf dans une résidence de services gérée, l'engagement est variable selon le bail commercial qui est généralement de 9 ans.

Régime LMNP et récupération de TVA

Pour être éligible à la franchise de TVA, le logement meublé doit répondre à certaines conditions :

- Il doit s'agir d'un **bien neuf** pour récupérer la TVA.
- Il doit être situé dans une **résidence de services** (cf. ci-contre).
- La résidence doit proposer et réaliser **au moins 3 de ces 4 services** : accueil et gardiennage, entretien des parties privatives, petits déjeuners, fourniture du linge de maison.
- Vous devez en **confier la gestion**, par bail meublé, au gestionnaire de la résidence concernée.

(i) Les loyers seront assujettis à la TVA en contrepartie.

La récupération de TVA est possible si :

- le bien est situé dans une résidence de services
- la résidence propose au moins 3 des 4 services para-hôtelière
- le bien est exploité via un bail commercial avec un gestionnaire
- le bien est conservé 20 ans (ou remboursement prorata)

Pourquoi investir en LMNP ?

Ce dispositif présente de nombreux avantages :

- En LMNP non professionnel, la plus-value relève en principe du régime des plus-values des particuliers, sans réintégration des amortissements dans la majorité des cas.
- Vous bénéficiez de **remises fiscales** très avantageuses.
- Vous bénéficiez d'une meilleure **rentabilité** qu'en location nue.
- Vous êtes assuré d'avoir des **revenus locatifs pérennes**, notamment pour les résidences gérées.
- Vous n'avez pas à vous soucier de la **gestion du bien**.
- Vous avez la possibilité d'**amortir le bien** ainsi que les **meubles** et les **équipements**.

L'imposition LMNP

Les loyers perçus sont soumis au régime d'imposition sur les **BIC** (Bénéfices Industriels & Commerciaux). Ce sont les bénéfices que vous réalisez qui peuvent être imposés :

- Soit au **régime Micro-BIC** (régime simple du loueur meublé) :

Si vos recettes n'excèdent pas **77 700 € / an**, vous pouvez opter pour le régime Micro-BIC et vous bénéficiez ainsi d'un abattement forfaitaire de **50%** (incluant l'amortissement du bien). Le propriétaire LMNP soumis au régime micro BIC peut formuler une option pour basculer au régime du réel simplifié.

- Soit au **réel** (option qui est irrévocable pendant 2 ans) :

Au delà de **77 700 € / an**, vous basculez automatiquement au régime LMNP au réel avec déduction réelle des charges, des intérêts d'emprunts, des frais et de l'amortissement.

L'accompagnement par un expert-comptable est fortement recommandé pour éviter tout risque d'erreur et sécuriser les déclarations fiscales du Loueur en Meublé.

DURÉE D'AMORTISSEMENT EN LMNP RÉEL

La spécificité principale du régime réel est de pouvoir amortir votre actif en plus d'amortir vos grosses dépenses. L'amortissement est une dépréciation comptable qui va s'imputer sur vos loyers comme dépense « fictive » chaque année. On parle de dépense fictive car vous n'allez pas réellement la décaisser, elle va simplement s'imputer au revenu et donc diminuer votre base imposable.

En ordre de grandeur vous allez pouvoir amortir 85% de la valeur du bien sur une durée indicative globale de 20 à 40 ans selon la ventilation comptable.