

TOUT SAVOIR SUR LA LOI LMNP (LOCATION MEUBLÉE)

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie

QU'EST CE QUE LA LOI LMNP ?

La loi LMNP est en fait un statut : Loueur en Meublé Non Professionnel. Ce statut permet de réaliser un investissement immobilier (maison ou appartement) en location meublée et de générer des revenus pas ou peu fiscalisés (en régime réel simplifié). L'achat en LMNP s'adresse à tout le monde, personne morale (SCI IS, SARL...) ou physique.

La location meublée offre de nombreux avantages aux investisseurs en immobilier locatif :

- Le statut LMNP permet aux propriétaires de **signer des baux courts et flexibles**, sans limite de durée. Il n'existe pas de limite de loyer comme pour la loi Pinel. Il n'y a pas non plus de plafond de ressources pour les locataires. Cela signifie que vous êtes libre de fixer le loyer de votre logement et que les locataires n'ont pas de plafond de revenus à respecter.

- En LMNP, la **fiscalité est avantageuse** : un abattement fiscal de 50% des revenus locatifs en régime «micro-BIC» si vos recettes locatives sont inférieures à 77 700 € (revenus 2023). Au-delà de 77 700 € c'est le régime réel simplifié qui s'appliquera. Ainsi, vous pourrez bénéficier d'une déduction de la totalité ou presque de vos charges locatives du montant global de vos loyers perçus.

Applicable sur l'ensemble du territoire, la location meublée est un très bon moyen de vous constituer un patrimoine immobilier. Le statut permet également de prolonger un investissement en Pinel atteint par la limite des 12 ans de location.

BON À SAVOIR

Sous certaines conditions, vous pouvez récupérer la TVA si vous investissez dans une résidence services neuve, soit jusqu'à 20% du bien !

QUEL EST SON FONCTIONNEMENT ?

Pour louer sous le statut LMNP, le logement doit être loué **meublé**. L'agencement et les équipements doivent répondre aux normes de la **loi ALUR** et permettre au locataire de disposer de toutes les commodités lui assurant confort de vie et d'usage :

- un lit avec une couverture
- une kitchenette aménagée et équipée : réfrigérateur, congélateur (ou compartiment à congélation), four ou four à micro-onde et plaque de cuisson
- de la vaisselle ainsi que des ustensiles de cuisine
- une table ainsi que des chaises
- des étagères de rangement
- des volets ou des rideaux dans les chambres
- des luminaires
- du matériel d'entretien (aspirateur, serpillère...)

Autre point à souligner : la somme des loyers perçus. Elle doit être inférieure à 23 000€ et ne doit pas dépasser 50% des revenus totaux du ménage. A défaut vous intégrez automatiquement le statut de **Loueur Meublé Professionnel (LMP)**, moins intéressant pour un particulier.

LES DIFFÉRENTES OPTIONS DE LOCATION

En résidence principale

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

En location touristique

la durée ne peut pas dépasser 90 jours, le contenu du contrat est régi par le code du tourisme. L'activité doit impérativement être déclarée auprès de la mairie.

En résidence secondaire

Dans ce cas, le bail est plus souple (relatif aux baux du code civil), les parties peuvent décider librement du contenu du contrat.

QUELS AVANTAGES POUR LES INVESTISSEURS ?

Très souvent comparé au dispositif Pinel, le statut LMNP offre plus de liberté !

- Les économies qui découlent du statut LMNP n'entrent 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 soumis à un plafonnement de loyer.
- Les revenus générés avec le statut LMNP ne sont pas ou alors très peu imposés valable (pour le régime réel).
- Avec le LMNP vous êtes libre d'investir dans la ville de votre choix, il n'y a pas de zonage géographique.
- Vous pouvez louer votre logement aux locataires que vous voulez, il n'y a pas de plafonds de ressources à respecter.
- La location meublée implique un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de loyer (hors charges) contre 1 mois en location nue.
- Le statut et tous ses avantages sont valables pendant toute la durée où vous détenez le bien.

MON PROMOTEUR NORMAND

72 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN
contact@monpromoteurnormand.fr



mon
promoteur
normand

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie