

## Le statut LMNP

Le LMNP : Loueur en Meublé Non Professionnel

Le statut de LMNP s'adresse aux personnes désirant mettre un bien en location meublée.

Pour être considéré comme LMNP, 2 conditions :

Les recettes annuelles en location meublée ne doivent pas excéder 23.000€;  
et/ou  
le loueur en meublé non professionnel retire de ses locations moins 50% de son revenu global.

Le loueur non professionnel n'est pas enregistré au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé.

Ce dispositif permet de générer des revenus complémentaires non imposés en déduisant les charges liées à l'activité de location en meublé des revenus de même nature.

Cette loi correspond à deux régimes d'imposition :

\* Si les recettes sont inférieures à 76.300 € et que les loyers ne sont pas assujettis à la TVA : le propriétaire est soumis au régime micro-BIC (avec un abattement forfaitaire de 71% sur le bénéfice).

En revanche, il n'est pas possible de créer un déficit avec le régime micro-Bic.

\* Si l'investisseur renonce au régime micro-Bic ou si les loyers sont assujettis à la TVA, les recettes seront alors imposées au régime BIC réel.

Il est alors possible, s'il existe des travaux et des charges, de créer un déficit dans la catégorie des BIC.

En revanche, ce déficit peut être déduit sur les revenus de l'année en cours et des 6 années suivantes et en aucun cas sur le revenu global.

Les avantages :

- récupération de la TVA

En une seule fois au début de l'opération (19,6% du montant de l'acquisition)

- revenus exonérés nets de charges

• Des revenus locatifs exonérés d'impôts pendant 20 ans et plus grâce aux amortissements reportables

• L'acquéreur ne s'occupe de rien et n'a pas à supporter les charges

• Le gestionnaire s'engage à assurer l'entretien et la gestion du bien

- rentabilité garantie

• La rentabilité de l'investissement est garantie par un bail commercial de 9 ans minimum renouvelable

• Quel que soit le taux d'occupation, l'acquéreur perçoit un loyer indexé

- fiscalité avantageuse

• Pendant la 1ère période, les déductions (hors amortissements) sont supérieures aux revenus  
=> l'imposition est donc nulle.

• Ensuite l'imputation des amortissements (cumulés et reportables indéfiniment) efface les revenus locatifs et supprime l'imposition.

