

Dispositif LMNP NON GÉRÉ

LES FICHES PRATIQUES
DISPOSITIFS

LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

Constituez un patrimoine immobilier de qualité, rentable & peu ou non fiscalisé.

ÉQUIPEZ VOTRE LOGEMENT POUR LE LOUER MEUBLÉ

Gardez la main sur la gestion & la revente !

Le **dispositif LMNP** non géré vous permet de louer votre bien immobilier en secteur libre. Les revenus locatifs sont plus faiblement imposés qu'en revenus fonciers.

Vous n'êtes **pas contraints** par la **localisation** du bien, ni par les **revenus** de vos locataires, ni par le **loyer** pratiqué. Ce dernier étant supérieur à un loyer en location nue puisque vous fournissez une prestation supérieure. De ce fait, la **rentabilité** de l'investissement en meublé est elle aussi supérieure à l'investissement en nu.

Enfin, dans le cas d'une **donation**, à vos enfants, ils pourront bénéficier du **même avantage fiscal**.

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)

Les critères d'éligibilité :

1 CONCERNANT LE LOGEMENT :

- Il doit s'agir d'un bien que vous avez **acquis vide** et qui sera **meublé** au sens de la loi ALUR*.
- Il ne doit donc **pas** se trouver dans une **résidence de services**.
- Il doit être à **usage d'habitation & destiné à la location**.
- La superficie du logement doit être supérieure ou égale à 9 mètres carrés ;

* 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).
- La location du logement ne doit **pas constituer l'activité principale** du propriétaire.

Les conditions particulières

- Vous pouvez décider de **déléguer la gestion locative** à un gestionnaire ou une agence immobilière.
- Vous devez déclarer le régime locatif au **Centre des Impôts**.
- 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 du loyer.
- Pas de plafond de ressources pour les locataires.

DURÉE D'ENGAGEMENT

La durée du bail meublé est de 1 an renouvelable ou 9 mois si le bien est loué à un étudiant. Cela vous permet de récupérer facilement le bien si vous le souhaitez.

Différences entre LMNP géré et non géré

La principale différence entre le LMNP non géré et le LMNP géré réside dans la **gestion du bien immobilier**.

Dans le cadre du **LMNP non géré**, le **propriétaire ne délègue pas l'exploitation à un exploitant par un bail commercial**, contrairement au LMNP géré où il doit confier la gestion, par bail commercial, au gestionnaire d'une résidence de services ou de tourisme. En LMNP géré, le propriétaire peut **recupérer la TVA** sous certaines conditions, ce qui n'est **pas possible en LMNP non géré**.

En **LMNP non géré**, le **propriétaire peut occuper le logement ou le récupérer** mais s'expose par contre à une irrégularité de ses revenus locatifs. En LMNP géré, le propriétaire ne peut pas occuper le bien ni choisir le locataire, l'avantage par contre est qu'il sécurise ses recettes locatives.

Pourquoi investir en LMNP non géré ?

Ce dispositif présente de **nombreux avantages** pour répondre notamment à un objectif de **complément de revenus retraite** :

- 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 jouissez d'un bien **immédiatement** (pour un enfant par exemple) et à terme vous évitez le coût d'une location.
- Vous créez un complément de **revenus peu fiscalisés** pendant la durée de l'amortissement.
- Vous avez la possibilité d'**amortir le bien** ainsi que les **meubles** et les **équipements** (le terrain ne s'amortit pas).
- Il ne s'agit pas d'une niche fiscale, puisque l'économie générée par l'amortissement **n'entre pas dans le plafonnement des 10 000 € de réduction d'impôts**.

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.