

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 loyers que vous percevez ne sont pas fiscalisés.

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. D'autre part, 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 40 ans généralement pour l'immobilier et les frais d'acte (soit 2,5 à 4 % / an)

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

Le durée du bail meublé est de 1 an renouvelable, ce qui 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 meublé, au gestionnaire d'une résidence de services ou de tourisme. En LMNP géré, le propriétaire peut récupérer 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 :

- Vous n'avez aucun impact des amortissements dans le calcul de la plus value, dans le cadre du LMNP.
- Vous bénéficiez de remises fiscales très avantageuses.
- Vous bénéficiez d'une meilleure rentabilité qu'en location nue.
- Vous investissez dans de l'immobilier qui répond à un besoin sociétal.
- Vous jouissez d'un bien immédiatement (pour un enfant par exemple) et à terme vous évitez le coût d'une location.
- Vous vous créez un complément de revenus non fiscalisés.
- Vous avez la possibilité d'amortir le bien ainsi que les meubles et les équipements.
- 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 :

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. Si le comptable est adhérent CGA cela permet également de bénéficier sous certaines conditions d'une réduction d'impôts des 2/3 des frais de comptabilité dans la limite de 915 euros.

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 de 25 à 40 ans.