

Pause Comptabilité

Location Meublée Non Professionnelle (LMNP), quels sont les avantages fiscaux de ce statut ?

La Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) est un régime fiscal destiné aux personnes louant des biens meublés à des particuliers. Ce statut est intéressant pour les propriétaires-bailleurs puisqu'il comprend **de nombreux avantages fiscaux**. Il permet notamment de déduire un certain nombre de charges fiscales, telles que les dépenses liées à l'entretien et à la gestion du bien immobilier.

Quels sont les avantages fiscaux de la LMNP ? Quelles sont les conditions à respecter pour bénéficier de ce statut ? Concrètement, qu'entend-on par Location Meublée Non Professionnelle ?

Quels sont les avantages fiscaux de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) ?

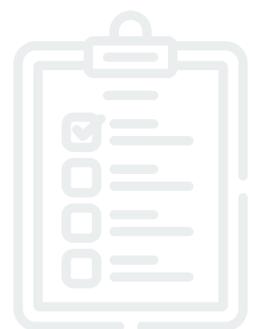
Le statut LMNP représente **de nombreux avantages** pour les personnes à la recherche d'un **investissement à long terme et aux revenus garantis** :

- **Une fiscalité avantageuse** (réduction d'impôt, récupération de la TVA, amortissement de l'achat, plus-value à la revente...)
- **Un complément de revenu mensuel**, grâce au paiement des loyers chaque mois
- **Un statut flexible** qui vous permet de disposer de votre bien comme vous le souhaitez (récupération du bien pour un usage personnel, revente possible à tout moment...)
- **Une gestion locative déléguée**, si vous souhaitez faire appel à un prestataire extérieur

Quelles sont les conditions à respecter pour bénéficier du statut LMNP ?

Pour pouvoir bénéficier du statut LMNP, trois conditions sont à respecter :

- Les revenus perçus en provenance de votre bien LMNP **ne doivent pas dépasser 23 000€ par an et représenter moins de 50% des revenus annuels de votre foyer fiscal**
- Vous ne devez pas être inscrit **au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)** sous le statut de Loueur Meublé Non Professionnel
- Votre bien doit comporter **une liste d'équipements précis** : literie, plaques de cuisson, vaisselle, luminaires...



Quels sont les deux régimes fiscaux possibles ?

Que l'activité soit exercée à titre habituel ou occasionnel, louer un bien meublé est considéré comme **une activité commerciale**. Les loyers perçus sont donc soumis à **l'impôt sur le revenu** dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**, et non dans celle des revenus fonciers.

Avec le statut LMNP, il est possible de choisir entre **deux régimes fiscaux**.

1. LE RÉGIME FORFAITAIRE (MICRO-BIC)

Ce régime s'applique si les loyers perçus ne dépassent pas **77 700€ par an** (ce seuil est apprécié hors taxe et par année civile). Il permet **un abattement forfaitaire de 50%**. Vous n'êtes donc imposé que sur la moitié de vos revenus locatifs. Avec ce régime, il n'est pas possible de déduire les charges locatives de vos impôts, notamment concernant les déficits fonciers.

Pour **les locations de chambre d'hôtes et de biens meublés de tourisme**, le plafond à ne pas dépasser pour bénéficier de ce régime est de **188 700€ par an**. Dans ce cas, **l'abattement fiscal s'élève à 71%**.

 **Bon à savoir :** Même si le bailleur est éligible au régime forfaitaire (micro-BIC), il peut choisir d'opter pour le régime réel.

2. LE RÉGIME RÉEL

Lorsque le montant annuel des loyers perçus est **supérieur à 77 700€**, le bailleur relève automatiquement **du régime réel (simplifié ou normal)** :

- **Pour des revenus locatifs entre 77 700€ et 264 000€**, c'est **le régime réel simplifié** qui s'applique. Le propriétaire bénéficie alors d'une déduction des charges et amortissements, avec l'obligation de réaliser **un bilan comptable simplifié**.
- **Pour des revenus locatifs supérieurs à 264 000€**, le bailleur est soumis **au régime réel normal**, toujours avec une déduction de charges et amortissements, mais avec **un bilan comptable complet** à déclarer.

Le régime réel est particulièrement intéressant puisqu'il permet **d'amortir le prix d'achat du bien**, grâce à **la déduction de l'ensemble des charges liées à la gestion locative** : intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de gestion locative, frais de syndic, frais de comptabilité, assurances...

 **Bon à savoir :** En cas de revente du bien sous le régime LMNP, les amortissements pratiqués ne sont pas réintégrés dans le calcul de la plus-value.



Qu'est-ce que la Location Meublée Non Professionnelle ?

La Location Meublée Non Professionnelle, ou LMNP, est **un statut permettant au propriétaire d'un bien meublé de percevoir des revenus locatifs bénéficiant d'un large abattement fiscal**. Ce dispositif est ouvert à tous les contribuables français souhaitant investir dans l'immobilier meublé neuf ou ancien.

Mais concrètement, qu'est-ce qu'une location meublée ? La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, aussi appelée loi ALUR, définit la location meublée, constituant la résidence principale du locataire, comme étant : « un logement décent, équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants, pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement, au regard des exigences de la vie courante ».

Pour répondre à ces critères, le décret 2015-981 fixe **la liste des éléments que doit obligatoirement comporter un bien meublé**. Voici quelques exemples : une literie avec couette ou couverture, des volets ou rideaux dans les chambres, des plaques de cuisson, la vaisselle nécessaire à la prise des repas, des luminaires, du matériel d'entretien ménager...

**Votre équipe implid
reste à vos côtés**

Nous restons à votre disposition pour vous accompagner dans l'accomplissement de vos démarches. N'hésitez pas à contacter votre bureau de proximité.