



## Immobilier

### ► Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)

### ► Défisicaliser avec le statut LMNP

#### ► Les loueurs en meublés non professionnels

Ce sont les personnes qui donnent en location des locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale du locataire, mais n'assurent pas de manière prépondérante de services de nature hôtelière

La qualité de loueur non professionnel est reconnue lorsqu'au moins l'une des trois conditions suivantes n'est pas remplie :

- Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel
- Les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23000€
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements, salaires, pensions et rentes ( au sens de l'article 79 du CGI), bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et des associés mentionnés à l'art.62 du CGI

L'investisseur a la possibilité de percevoir des revenus locatifs imposés dans les catégories des BIC. Il peut aussi réaliser un amortissement permettant de diminuer, voire neutraliser, fiscalement les revenus locatifs. Il peut également récupérer la TVA sur son investissement, soit une réduction supplémentaire de 20 %.

#### ► Appréciation de la limite de 23 000€

Les recettes brutes à prendre en compte correspondent au total des loyers annuels courus charges comprises augmenté le cas échéant des indemnités d'assurance perçues en cas de défaillance du locataire.

En cas de début ou de cessation de location en cours d'année, le montant des recettes doit être ajusté au prorata temporis, distinctement par immeuble loué.

Prépondérance des recettes de location par rapport aux autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Pour déterminer si les recettes tirées de la location meublée excèdent le montant des autres revenus du foyer, il convient de retenir les revenus nets de chaque catégorie.

C'est-à-dire après déduction des charges et abattement propres à chaque catégorie : et avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs. Les revenus exonérés d'impôts ne sont pas retenus.

#### ► La détermination du bénéfice imposable

Il existe 3 régimes obéissant à des règles différentes de détermination du bénéfice imposable en ce qui concerne les locations en meublés :

- micro entreprises applicable de plein droit
- réel simplifié
- réel normal applicables de plein droit ou sur option.

Il est possible d'opter, avant le 1<sup>er</sup> février de chaque année, pour un régime différent de celui dont le loueur relève normalement.



## ► Le régime des micro-entreprises

Vous relevez du régime des micro entreprises au titre des revenus de l'année 2015 si vos recettes de l'année 2014 n'ont pas excéder 32 900HT.

Vous pouvez profiter d'un abattement de 50 % sur les recettes (seule la moitié de ces dernières est imposable). Vous ne pouvez pas créer de déficits. Ce régime est intéressant si vos charges sont inférieures au seuil de 50 %.

Si vous investissez dans une résidence avec services neuve, vous pouvez choisir entre le statut LMNP classique ou sa variante, l'avantage fiscal Censi-Bouvard, une réduction d'impôts égale à 11 % du prix du logement. Elle est calculée dans la limite d'un plafond d'investissement de 300.000 €. Au-delà, la fiscalité LMNP s'applique.

Votre bénéfice imposable sera calculé automatiquement par l'administration fiscale par application au chiffre d'affaire déclaré d'un taux d'abattement forfaitaire de 50% avec un minimum de 305€ représentatif des charges.

## ► Le régime réel simplifié d'imposition

Ce régime s'applique de plein droit au titre de l'exercice clos le 31 décembre si le chiffre d'affaires de l'année est supérieur à 32 900€ HT et n'excède pas 236 000€ HT.

Il vous permet de déduire les différentes charges de vos recettes locatives :

- intérêts d'emprunt, dépenses d'entretien et de réparation, cotisations sociales, etc.).

Les déficits ainsi créés s'imputent alors sur vos revenus globaux, qui du coup baissent de façon significative. Ce qui réduit forcément votre imposition.

Pendant ce temps, vous accumulez les amortissements

- faculté de déduire des loyers une partie du prix du logement

Ces amortissements ne s'imputent pas sur vos revenus globaux pendant la phase de déduction des charges et vous les gardez en réserve.

Une fois la phase de déduction des charges terminée, les amortissements s'imputent sur les recettes, les ramenant à zéro. Elles ne sont donc pas imposables.

Autres avantages : vous bénéficiez d'une exonération totale des plus-values immobilières totale si vos recettes locatives sont inférieures à 90.000 € par an. L'exonération est partielle de 90.000 à 126.000 €. Vous échappez à l'ISF en toute légalité si vos recettes dépassent 23.000 € par an et si elles représentent plus de la moitié de vos revenus.

Enfin, vous transmettez le patrimoine dans d'excellentes conditions grâce à un régime fiscal de faveur sur les droits de succession

## ► Le régime réel normal d'imposition

Ce régime s'applique de plein droit au titre de l'exercice clos le 31 décembre si le chiffre d'affaires de l'année est supérieur à 236 000€HT

## ► Le dispositif Censi-Bouvard

Il existe des points importants à respecter pour bénéficier de l'avantage fiscal Censi Bouvard 2016 :

- Acquérir un bien immobilier neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016
- Il est possible de bénéficier du dispositif Censi-Bouvard 2016 pour les logements réhabilités et achevés depuis 15 ans maximum
- Mettre le bien en location dans les douze mois suivants sa livraison
- Le bien doit être loué meublé et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.
- Il n'y a pas de zonage ni de plafond de ressources du locataire et de plafond de loyer en loi Censi-Bouvard 2016



- Il est possible de cumuler les investissements en Loi Censi-Bouvard 2016 la même année, pour le même foyer fiscal
- Le montant maximum retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la réduction d'impôts est de 300 000€ HT.
- L'activité de LMNP Censi-Bouvard 2016 (Loueur en Meublé Non Professionnel) ne doit pas être exercée à titre professionnel. Les recettes locatives doivent pas dépasser 23 000 € par an et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus globaux de l'investisseur.
- Les recettes locatives doivent être imposées dans la catégorie des revenus BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non de celle des revenus fonciers.

### ► Les résidences éligibles à la loi Censi-Bouvard

- les résidences de tourisme classées
- les établissements dédiés à l'accueil des personnes âgées ou handicapées (EHPAD)
- les logements affectés à l'accueil des familles de ces personnes
- les résidences avec services pour étudiants (résidences étudiantes)
- et les établissements de soins longs durés

L'avantage fiscal de ce dispositif est une réduction d'impôt et non pas une diminution du revenu imposable par le mécanisme d'amortissement du bien immobilier comme c'est le cas avec le statut LMNP classique.

Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à :

- 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010
- 18 % en 2011
- 12 % en 2012
- 11 % en 2016 du montant de l'investissement HT, dans la limite de 300 000 € d'acquisitions annuelles réalisées éventuellement sur plusieurs logements. Une déduction de la TVA est possible sous certaines conditions.

### ► Les biens éligibles au statut de LMNP

#### ► Les EHPAD

Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

Il s'agit généralement de chambres médicalisées dans des établissements de type maison de retraite.

Le vieillissement de la population française donne de très bonnes perspectives aux investissements en EHPAD.

On prévoit près d'un demi-million de centenaires à l'horizon 2050-2060, ce qui entrainera de forts besoins d'hébergements spécifiques pour ces personnes âgées souvent dépendantes.

#### ► Les Résidences Séniors

Les résidences sénior sont des structures immobilières non médicalisées, particulièrement adaptées aux personnes âgées non dépendantes. Les logements sont souvent conçus de plein pied, avec des équipements spécifiques adaptés aux personnes âgées.

On assiste à une forte demande de ce type de bien ces dernières années.

#### ► Les résidences de tourisme

La France reçoit un volume de touristes croissant chaque année. Le développement du tourisme en assure pour les prochaines années de belles perspectives sur le marché de la location de tourisme.

On assiste à un manque d'infrastructures dans de nombreuses régions touristiques françaises.

Un investissement dans une résidence de tourisme bien située est donc tout à fait pertinent.



### ► Les résidences d'affaires

Les résidences d'affaire fonctionnent sur le même principe que les résidences de tourisme mais sont généralement situées dans les centres villes proche des centres d'affaires. La demande est également croissante dans les grandes villes pour ce type d'hébergement, particulièrement prisé des hommes d'affaires en déplacement sur des moyennes et longues durées (1 semaine à quelques mois).

La nécessité d'une mobilité croissante dans les affaires rend les résidences d'affaires situées dans les centres stratégiques séduisantes.

### ► Les résidences étudiantes

Les nouvelles résidences étudiantes offrent généralement des prestations de service complémentaires (restauration, services de nettoyage...)

L'investissement en résidence étudiante répond à une demande croissante de logement étudiant à prix réduit dans les grandes villes.

Bien choisir la localisation (ville et quartier) de la résidence étudiante et s'assurer de la demande et vérifier la correspondance des exigences de loyers avec la cible.

### ► Les avantages du LMNP

L'intérêt majeur du LMNP, est le mode d'imposition des revenus tirés de la location

- Les bénéfices tirés de la location meublée peuvent échapper à l'imposition des revenus fonciers (particulièrement favorable à l'investisseur) et sont soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)
- Les prix d'acquisition d'un LMNP sont souvent assez faibles. On peut trouver des LMNP à partir de 70 000 € et parfois moins dans le cadre de LMNP anciens.
- L'absence de gestion locative. Le bien est entièrement géré par le gestionnaire
- Le bail commercial d'une durée de 9 ans minimum sécurise l'investisseur. Il sera assuré de percevoir un loyer quel que soit la réalité de la location de l'appartement (sauf faillite de l'exploitant)
- Une indexation du loyer fixé dans le bail. Donnée essentielle qui permet à elle seule de justifier la qualité d'un investissement

### ► Les inconvénients du LMNP

A l'inverse d'un investissement immobilier « classique »

- Vous ne pouvez pas espérer habiter le bien que vous achetez.
  - Les biens LMNP sont en effet des biens spéciaux (EHPAD, chambre en résidence sénior)
- Vous êtes liés par un bail commercial avec votre gestionnaire sur la période contractuelle définie
  - Une fois terminé, ce bail peut ne pas être reconduit par le gestionnaire, ou reconduit à la baisse
- Le gestionnaire peut faire défaut
  - Il est essentiel de choisir un gestionnaire « fiable » et solide
- Le bien est souvent déprécié par le temps, et l'utilisation
  - Sa valeur se déprécie avec le temps, et la revente d'un LMNP ancien parfois avec une moins-value (à intégrer dans le calcul de rentabilité).

Lors de la revente d'un bien LMNP, la plus-value éventuelle bénéficie d'un abattement de 2% par an à partir de 5 ans de détention. La taxation de la plus-value est donc nulle à partir de 30 ans de détention.



Dans le cas contraire, les plus-values sont taxées selon le régime des plus-values immobilières dans le cadre privé. Cette taxation est de 19% + 13.5% de CSG soit un total de de 32.5%.

L'achat d'un LMNP ancien peut être intéressant dans certains cas. L'acheteur pourra ainsi avoir un historique de la rentabilité passée du bien LMNP, mais profitera également de localisation privilégiées. Les biens LMNP les plus anciens disposent de localisation souvent de premier choix.

Notre métier de conseils en gestion de patrimoine consiste aussi à vous aider à choisir en amont le type d'opération d'investissement qui vous convient, un cadre fiscal adapté à votre situation et à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Nous vous proposerons par la suite, si vous le souhaitez, des programmes sélectionnés parmi de nombreux promoteurs et monteurs professionnels qui nous proposent un vaste choix de produits immobiliers de qualité.

Vous souhaitez être guidé dans votre projet d'investissement immobilier ?

[Conseils personnalisés, sans engagement](#)

*Contactez-nous !*