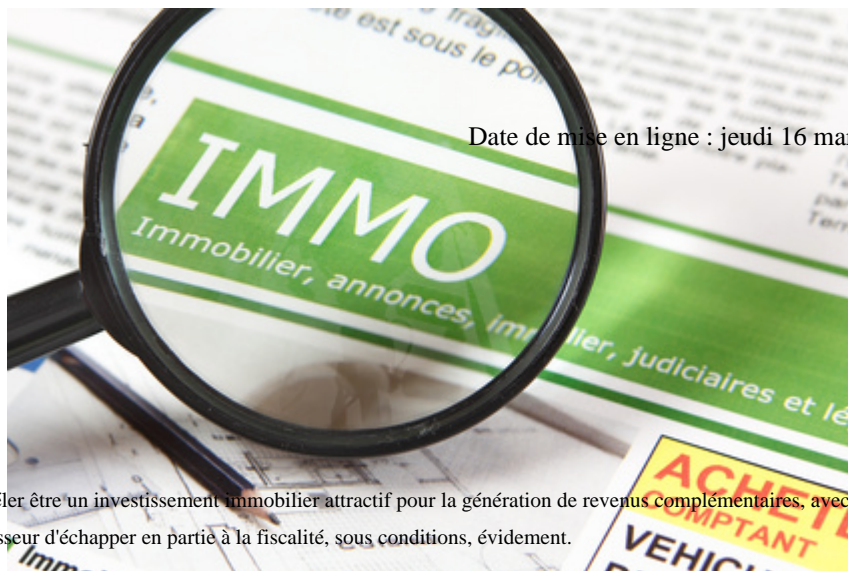


LMNP

- IMPÔTS -

Date de mise en ligne : jeudi 16 mars 2017



Description :

Louer en meublé peut se révéler être un investissement immobilier attractif pour la génération de revenus complémentaires, avec une fiscalité des plus faibles. La Loi LMNP permet à l'investisseur d'échapper en partie à la fiscalité, sous conditions, évidemment.

Copyright © Guide épargne et placements - Tous droits réservés

Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés, en tant que loueur non professionnel (LMNP), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC). La [loi n°2016-1918 du 29 décembre 2016 -* art. 114](#) le confirme maintenant de façon explicite. Un large flou artistique existait encore jusqu'alors.

LMNP : Loueur en Meublé Non Professionnel

Comme son nom l'indique, LMNP, la location des appartements doit se faire en Meublé (amortissement possible du mobilier de 5 à 7 ans). Ce Placement pierre permet non seulement de prendre de la valeur sur le long terme, mais en en parallèle admet que vous déduisiez de vos revenus l'amortissement purement comptable de vos logements.

Par ailleurs, cerise sur le gâteau, il est possible de déduire les dépenses d'entretien, les charges et les intérêts d'emprunts.

LMNP : tous les loueurs qui ne sont pas LMP

Pour avoir le statut fiscal de loueur en meublé non professionnel, il suffit simplement de ne pas être en LMP (Loueur en Meublé Professionnel). Ce dernier statut fiscal est encore bien plus avantageux, mais les conditions d'accès sont dorénavant pratiquement inaccessibles. 90% des investisseurs restent en statut LMNP. Les conditions d'accès LMP ont changé (Kbis, revenus locatifs min de 23.000Euros et doivent représenter plus de 50% de tous les autres revenus catégoriels). De nombreux investisseurs anciennement en LMP se retrouvent dorénavant en LMNP.

LMNP : avantages fiscaux

Généralement destiné aux location de courtes durées, touristes, étudiants, hommes d'affaire, ce type de location comporte bien des avantages :

De nombreux "frais" pourront être déduits du revenus locatif à déclarer :

- les frais d'aménagement
- les amortissements du mobiliers (sur 5 à 7 ans)
- les amortissements des murs (sur 20 à 40 ans)

Le statut LMNP bénéficie d'exonérations de taxes :

- exonération de la taxe foncière pendant 2 ans
- si le propriétaire détient le bien depuis plus de 20 ans la TVA (20%) est remboursée.

L'imposition est donc fortement réduite voire nulle. En cas d'amortissement supérieur aux revenus locatifs, les sommes peuvent être reportées sur l'année suivante et ce durant 5 ans.

Amortissement linéaire du bien sur 30 ans

La Loi LMNP permet d'amortir linéairement sur 30 ans l'intégralité du bien (murs hors terrain). Ainsi, l'amortissement ainsi que les différentes déductions diverses du régime LMNP créent un surplus d'amortissement qu'il est possible de différer sur les années suivantes. Autrement dit, les revenus locatifs à venir dans les prochaines années ne seront pas imposables, car le stock d'amortissement permettra .

Intérêts du LMNP ?

La défiscalisation LMNP, la déduction des charges cumulées et l'amortissement comptable permettent de limiter fortement l'impact fiscal sur les revenus locatifs de l'opération. En effet, les amortissements non déduits des années passées sont alors imputés sur les loyers actuels et les Revenus générés par la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) sont donc totalement exonérés.

Les investisseurs bénéficient avec le LMNP l'opportunité de pouvoir se créer des revenus futurs non imposables. En effet, en accumulant le stockage des amortissements de leur bien, ils pourront ainsi venir en réduction des loyers perçus

Du bon usage du LMNP ?

La vie d'un bien immobilier peut être bien plus longue que vous ne l'imaginez. Ainsi, après avoir effectué un investissement immobilier locatif dans le neuf, rien ne vous interdit de continuer avec un LMNP. Evidemment, il vaut mieux avoir acheté une petite surface, mais généralement, les investissements Robien, Scellier, Duflot ou Pinel ne sont attractifs que sur les petites surfaces. Vous devez alors la meubler (cf [liste des équipements obligatoires fixés par la loi Alur](#)) et ainsi vous allez pouvoir bénéficier du solde des années à amortir de votre bien immobilier.