

## Fiche de synthèse « Loueur en Meublé (Non) Professionnel » LMNP & LMP

### Vos objectifs

- Constituer des revenus complémentaires
- Bénéficier de compléments de retraite, sans soucis de gestion
- Maîtriser la fiscalité grâce à un investissement immobilier présentant un dispositif fiscal incitatif
- Préparer des revenus futurs sécurisés défiscalisés et limiter la pression fiscale
- Développer et/ou diversifier votre patrimoine immobilier
- Protéger la famille grâce à l'assurance décès du crédit

### LMNP - LMP : Mode d'emploi

Vous souhaitez investir dans l'immobilier de rapport en vue de louer un bien **meublé**. Les logements de ce type sont dotés d'équipements fonctionnels tels que l'occupant peut y vivre avec ses seuls effets personnels. En exerçant une **activité de loueur en meublé**, vous pourriez louer des logements situés dans des **résidences de service** (étudiants, séjour & affaires, senior, Ehpad, tourisme...). Ces biens sont gérés par des exploitants renommés (Nexity, Réside Etudes, Goélia, Domitys, Les Jardins d'Arcadie, Korian...) qui sont les locataires avec lesquels vous signez un bail commercial qui sécurise vos loyers sur le long terme.

**Vous leur déléguez toute la gestion.**

### Les phases du LMNP - LMP

#### I. Phase de financement

- Amortissement du bien (jusqu'à 40 ans pour l'immobilier et 10 ans pour le mobilier, dans le neuf)
- Optimisation fiscale
- Protection familiale grâce à l'assurance décès du crédit
- Revenus stables grâce au bail commercial = loyers sécurisés et entretien du bien et des parties communes à la charge de l'exploitant (le plus souvent vous n'avez que la taxe foncière à régler chaque année)
- Parfaite visibilité du budget, pas de surprise...

#### II. Phase de recettes non fiscalisées

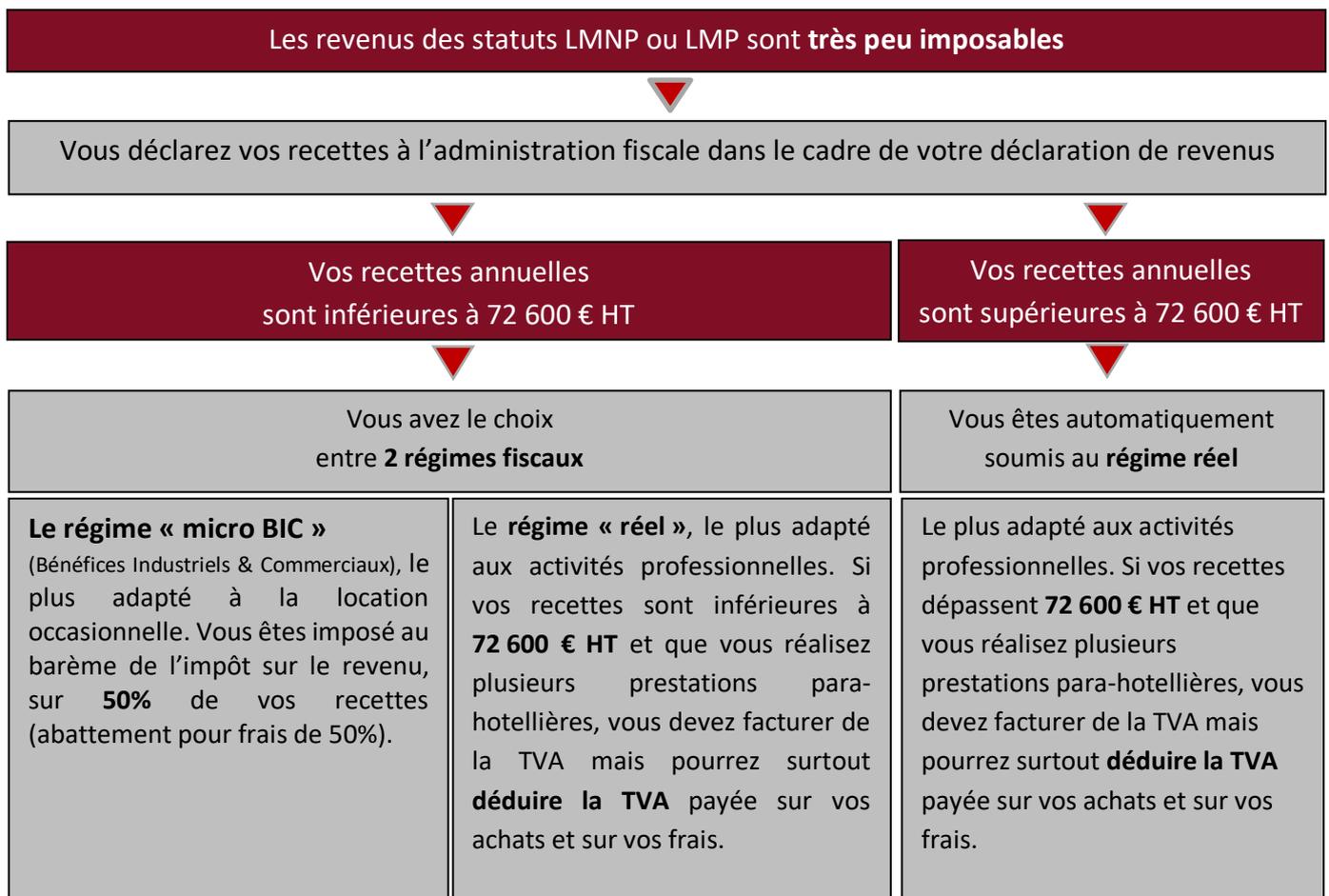
Après la phase de financement, vous obtenez des revenus sécurisés et défiscalisés grâce aux amortissements stockés (de façon comptable, on les diffère).

- Ces amortissements compensent fiscalement les revenus locatifs générant des revenus défiscalisés pendant toute la durée d'utilisation des amortissements.
- Ensuite, possibilité de passer au régime micro-bic (50% d'abattement sur les recettes).

## LMP – LMP : Fiscalité

En tant que **Loueur en Meublé**, vous bénéficierez de la fiscalité avantageuse des **Bénéfices Industriels et Commerciaux**, vous permettant notamment, d'imputer les amortissements et les déficits de votre activité de loueur en meublé sur l'ensemble de vos recettes BIC. Vous pourrez également déduire les frais d'acquisition de l'immeuble, contrairement à une location nue imposable au revenu foncier. Cet avantage permet donc de réduire fortement l'imposition des bénéfices réalisés (ces frais correspondent, aux frais d'acte notarié, aux frais de garantie, à la rémunération des intermédiaires, aux émoluments du notaire, etc...). Concrètement, ce régime fiscal particulier permet au loueur de percevoir des revenus non fiscalisés, pendant une longue période.

En raison du caractère commercial de l'activité de loueur en meublé, **ces revenus ne seront pas imposés selon le régime des revenus fonciers.**



## LMNP - LMP : Avantages

Lorsque vous achetez un bien destiné à la location meublée, vous le mettez à disposition d'une société qui en assurera l'exploitation en tant que résidence étudiante, séjour & affaires, senior, Ehpad, tourisme. Par conséquent, vous n'assumez **aucune contrainte de gestion.**

- Pas de recherche de locataire pour occuper votre bien
- Pas de travaux entre deux locations : c'est l'exploitant du bien qui s'en charge
- Vous percevez un loyer même si le bien n'est pas loué, (sauf en cas de faillite de l'exploitant) comme stipulé dans le bail commercial. Ce bail, d'une durée initiale de 9 ans, peut être prolongé à son terme
- Vous bénéficiez d'une indexation du loyer indiqué dans le bail
- Vous connaissez la répartition des charges d'entretien, de réparation et de gros travaux entre le bailleur et le preneur à bail.