

ACQUISITION EN LMNP

QUELS OBJECTIFS ?

1 Investir dans l'immobilier avec une gestion simple et sécurisée

2 Profiter d'un cadre fiscal attractif (Cf. principe des amortissements déductibles des revenus)

3 Préparer l'avenir et des revenus complémentaires

QUEL PRINCIPE ?

Le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) permet aux investisseurs d'acquérir un bien meublé générant des revenus locatifs non imposables.

Exemple d'investissement LMNP en Résidence services * :



* Pour être qualifiée de résidence services, l'exploitant doit proposer trois services para-hôtelières minimum parmi les quatre suivants : Accueil et réception de la clientèle / Service de petits déjeuners / Fourniture de linge de maison / Entretien et nettoyage réguliers des locaux

ÉLIGIBILITÉ AU STATUT LMNP

L'investisseur doit remplir au moins l'une des deux conditions suivantes pour être éligible au statut de Loueur en Meublé non professionnel :

- Les recettes locatives tirées de l'investissement sont inférieures à 23 000 € /an
- Les recettes locatives annuelles tirées de l'investissement doivent être inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC ...).

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

ACQUISITION EN LMNP

QUELS AVANTAGES ?

Investissement accessible à tous les budgets :
prix de vente d'un logement meublé en résidence services à partir de 80 000 €

Revenus sécurisés pendant 9 à 12 ans :
versement des loyers que le bien soit libre ou occupé, rentabilité et revalorisation annuelle des loyers garantis par un bail commercial

Prix d'acquisition minoré :
récupération de l'intégralité de la TVA (20%) sur le prix d'achat pour un bien acquis dans une résidence services neuve

Aucune contrainte de gestion :
l'exploitant assure la location et l'entretien du logement, ainsi que la maintenance et la gestion financière et administrative de la résidence

UNE FISCALITÉ ALLÉGÉE

Les revenus tirés de la location LMNP sont soumis au barème progressif de l'Impôt sur le Revenu (IR). Les revenus sont déclarés aux impôts en tant que Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Avec le statut de LMNP, l'Investisseur dispose de 2 options de régimes fiscaux



RÉGIME MICRO-BIC

Revenus locatifs < 72 600 € /an

Abattement forfaitaire de 50% sur les recettes



RÉGIME RÉEL

Revenus locatifs > 72 600 € /an

En déduction des recettes : charges liées au bien + amortissement des valeurs mobilières et immobilières

OPTIMISATION PAR LE CRÉDIT



1ÈRE PÉRIODE

PÉRIODE D'ÉPARGNE

Financement de l'acquisition par un prêt

Amortissement sur une durée définie et stockage

RECETTES < DÉPENSES

▷ les loyers ne sont pas fiscalisés
Le résultat comptable = 0

Pendant ce temps, les amortissements sont comptabilisés, non utilisés et stockés sans limite de durée



2ÈME PÉRIODE

PÉRIODE DE RENDEMENT

Le prêt est remboursé

Amortissement et utilisation des réserves au gré des besoins

RECETTES > DÉPENSES

On puise dans la réserve d'amortissement afin de maintenir un résultat comptable à 0 et de neutraliser la fiscalité le plus longtemps possible

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales