

GESTION CONSEIL
PATRIMOINE



Guide

LMNP

TOUT SAVOIR POUR RÉUSSIR VOTRE INVESTISSEMENT

LA LOCATION MEUBLÉE

LA LOCATION MEUBLÉE EN VOGUE !

La location meublée est un marché porteur qui s'adresse à tous types de locataires, de l'étudiant à l'homme d'affaires en passant par les seniors.

C'est aussi un investissement fiscalement intéressant qui permet aux propriétaires- bailleurs de se créer des revenus complémentaires.

Si vous aussi, vous avez envie de profiter de ces opportunités pour vous constituer un patrimoine ou une retraite confortable, nous vous accompagnerons dans votre réflexion.

Vous comprendrez les différents statuts de la location meublée, ses avantages, et bénéficierez de nos conseils pour investir en toute sérénité.

Pour aller plus loin et avancer concrètement dans vos projets, n'hésitez pas à vous rapprocher de nos conseillers en gestion de patrimoine.

"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."

Telle est la définition d'un logement meublé, selon la loi Alur du 6 juillet 1989 (article 25-4). Dit autrement, la location meublée concerne donc la location de l'ensemble de logements anciens ou neufs encadrée par un bail signé.



LA LOCATION MEUBLÉE C'EST QUOI ?

Investir dans la pierre, les Français en sont friands : l'investissement immobilier représente en effet une valeur refuge plébiscitée par une grande part de la population.

→ **Mais qu'en est-il, plus spécifiquement, de la location meublée ?**

Très intéressante pour ceux qui souhaitent investir une certaine somme mais aussi pour tous ceux qui disposent de moins de moyens financiers, la location meublée apporte deux grands bénéfices :

- pour les particuliers, des avantages fiscaux et de rente non-négligeables, avec une fiscalité plus avantageuse que la location nue ;
- pour la collectivité, un élargissement de l'offre du parc immobilier (étudiant ou touristique, par exemple).

Appréciée des locataires, la location meublée vous permet de préparer le financement d'un futur projet de vie ou une retraite confortable en vous donnant accès à des revenus complémentaires bienvenus.

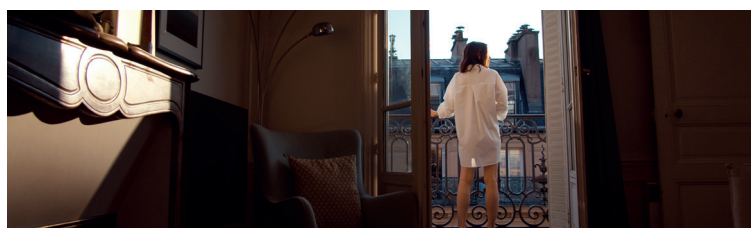
De plus, elle participe à la constitution de votre patrimoine qui peut ensuite être transmis ; autant de raisons qui expliquent pourquoi la location meublée connaît de plus en plus de succès.



LES ÉQUIPEMENTS OBLIGATOIRES DANS UNE LOCATION MEUBLÉE

Selon le site officiel de l'administration française, une petite quinzaine d'éléments sont obligatoires au sein du logement pour que ce dernier soit considéré comme meublé (si l'un des éléments vient à manquer, le logement est considéré comme vide ou nu) :

- | | |
|--|--|
| → Une table et des sièges | → De la vaisselle et des ustensiles de cuisine |
| → Une literie <small>(avec couette ou couverture)</small> | → Des volets <small>(ou rideaux)</small> dans la/les chambre(s) |
| → Un réfrigérateur et un congélateur | → Du matériel d'entretien <small>(aspirateur, balai, serpillère...).</small> |
| → Des éléments de cuisson alimentaire
<small>(plaques et four ou four à micro-onde)</small> | |
| → Des luminaires | |
| → Des étagères de rangement | |





STATUT LOUEUR EN MEUBLÉ (NON) PROFESSIONNEL : QUELLES CONDITIONS ?

Comme leurs noms l'indiquent et même s'ils portent tous deux sur la location de biens immobiliers meublés situés en France, les statuts LMNP et LMP renvoient à deux statuts bien distincts avec des contraintes et des avantages fiscaux différents.

→ Le statut LMP

(Loueur en Meublé Professionnel)

qui ne vous concerne que si vos locations de meublés vous apportent un certain seuil de revenus, est soumis à quatre conditions régies par le Code Général des Impôts (article 151) :

- Être inscrit au RCS (*Registre du commerce et des sociétés*)
- Percevoir au minimum 23 000€ de revenus en location meublée par an (*les autres revenus professionnels du foyer fiscal ne devant pas être supérieurs à cette somme*)
- Déclarer les revenus locatifs dans les BIC (*Bénéfices Industriels et Commerciaux*)
- Que votre investissement locatif porte sur un logement meublé.

→ Le statut LMNP

(Loueur en Meublé Non Professionnel),

lui, est au contraire conditionné à des recettes plus modestes :

- Au maximum 23 000 euros de revenus en location meublée par an, ou des recettes locatives correspondant à moins de 50 % des revenus totaux du bailleur
- Déclarer les revenus locatifs dans les BIC (*Bénéfices Industriels et Commerciaux*)
- Que votre investissement locatif porte sur un logement meublé.



	Loueur Meublé Non Professionnel	Loueur Meublé Professionnel
Les biens concernés sont...	des biens meublés à vocation locative	
La somme des loyers perçus est...	inférieure à 23 000€ par an	supérieure à 23 000€ par an
Ces loyers perçus...	n'excèdent pas 50% des revenus totaux du ménage.	sont supérieurs à 50% du revenu global du foyer fiscal.
Ce statut...	ne nécessite pas d'être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés	nécessite d'être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés

→ Quels avantages attendre de la location meublée ?

Les avantages de la location meublée, dispositif Censi-Bouvard compris, rejoignent ceux de l'investissement dans l'immobilier en général, à savoir :

- Réduction d'impôts
- Placement avisé de votre argent
- Optimisation de votre épargne
- Constitution et une possible transmission de votre patrimoine
- Création de revenus complémentaires
- Anticipation de votre capital retraite.

POUR FAIRE SIMPLE :

→ **Plus concrètement, le statut LMP vous donne droit à :**

- Des revenus fonciers
- Un abattement forfaitaire sur ces revenus de 50%, en cas de location "classique"
- Un abattement forfaitaire sur ces revenus de 71%, en cas de location "saisonnière"
- Une récupération de la TVA
- Une exonération de la plus-value immobilière, au bout de cinq années de détention du bien
- Une exclusion des investissements sur l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), dans le cas où la location meublée correspond à plus de 50% des revenus du foyer fiscal.

→ **Du côté du LMNP, le statut vous donne droit à :**

- Des revenus fonciers ;
- Un abattement forfaitaire sur ces revenus de 50%, en cas de location "classique" ;
- Un abattement forfaitaire sur ces revenus de 71%, en cas de location "saisonnière" ;
- Une récupération totale, et en une seule fois, de la TVA à 20% ;
- Une exonération d'impôts sur les loyers et sur la plus-value immobilière, au bout de 15 années de détention du bien.

BON À SAVOIR DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

avec le dispositif Censi-Bouvard, il est possible d'acquérir plusieurs logements par an... mais toujours dans la limite de 300 000 euros hors taxe/an. Par ailleurs, ce dispositif Censi-Bouvard peut se cumuler avec le dispositif Scellier.



VOUS SOUHAITEZ ÊTRE ACCOMPAGNÉ ?

Nous contacter

01 42 68 52 26



GESTION CONSEIL
PATRIMOINE