



## Investissement immobilier en Loueur meublé non professionnel - LMNP



Le statut LMNP s'adresse aux contribuables qui désirent investir dans des logements meublés (résidences de tourisme à la mer ou à la montagne, résidences d'affaires ou résidences étudiantes, hôtels ou encore résidences pour personnes âgées) mais n'atteignent pas le seuil de 23 000 € de recettes annuelles leur permettant d'accéder au statut de loueur en meublé professionnel (LMP).

Le LMNP permet de déduire les charges liées à l'activité de location en meublé des revenus de même nature et donc de générer des revenus complémentaires non imposés.

D'autre part, dans le cadre d'un investissement en résidence avec services (résidence d'étudiants, résidence pour personnes âgées, résidence de tourisme), la TVA est récupérable.

Le statut LMNP permet donc de se constituer un patrimoine de qualité et de générer des revenus complémentaires en franchise d'impôts.

Si les loyers ne sont pas assujettis à la TVA et si les recettes sont inférieures à 76 300 €, le propriétaire est soumis au régime micro-BIC avec un abattement forfaitaire de 72% sur le bénéfice.

D'autre part, il est possible d'amortir :

- la construction sur une période allant de 20 à 33 ans ;
- le mobilier et l'équipement sur une durée de 5 à 10 ans.

Par contre, il n'est pas possible de créer un déficit foncier avec le régime micro-BIC.

Cependant, si les loyers sont assujettis à la TVA ou si l'investisseur renonce expressément au micro-BIC, les recettes sont imposées au régime BIC réel.

On peut alors créer un déficit foncier. Cela est intéressant dans le cas de travaux par exemple.

Mais attention : en tant que loueur en meublé non professionnel ( LMNP ), l'investisseur ne peut imputer ce déficit que sur les revenus fonciers de l'année en cours ou des 5 années suivantes et non sur le revenu global. ■