

# LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE : UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER AVANTAGEUX

24/02/2020

*La location meublée non professionnelle rencontre un vif succès auprès des personnes réalisant un investissement locatif. Ce dispositif allie la simplicité des démarches, une bonne rentabilité locative et un régime fiscal avantageux dont peuvent bénéficier les non-résidents. Comment devenir loueur en meublé non professionnel (LMNP) lorsque l'on réside à l'étranger ? Quelle fiscalité est appliquée à ce type d'investissement ?*

## Statut LMNP

Le statut LMNP désigne un **régime fiscal spécifique** auquel est soumis **un propriétaire-bailleur, résident français ou non**, qui propose un ou plusieurs logements en location meublée.

Afin de pouvoir bénéficier du régime fiscal LMNP, le logement et le loueur doivent respecter plusieurs conditions :

- **Le logement doit être loué en meublé et pour un usage d'habitation.** Un décret applicable depuis le 1er septembre 2015 (n° 2015-981) fixe la liste des éléments que doit comporter un logement donné en location, literie (couette ou couverture), rideaux ou volets dans la chambre à coucher, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur doté d'un compartiment congélateur permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6° C, vaisselle nécessaire à la prise de repas, ustensiles de cuisine, table et siège, étagères de rangement, luminaires et matériel d'entretien ménager ;
- Les recettes liées à la location du/des bien(s) ne doivent pas dépasser 23 000 € par an **OU** représenter plus de 50 % des revenus globaux du foyer fiscal. Dans l'hypothèse où les revenus dépassent ces montants, le régime fiscal de Loueur en Meublé Professionnel s'appliquera (ce régime a de nombreux points de convergences avec le régime LMNP ainsi que des spécificités notamment lors de la cession des biens ainsi qu'en matière de régime social). **S'agissant de non-résidents, seuls les revenus imposables en France sont pris en compte pour apprécier le seuil de 50% ;**
- Le propriétaire-bailleur doit transmettre au **Greffé du Tribunal de commerce** auquel le bien est rattaché un formulaire p0i de déclaration de début d'activité, dans les quinze jours qui suivent le début de la location. Un numéro SIRET lui sera alors attribué.

## Type de bien

Un investissement destiné à une location meublée non professionnelle peut se faire soit dans **le neuf ou dans l'ancien**.

Le logement LMNP peut être mis en :

- **location classique** : le bien devient la résidence principale du locataire et le bail est alors d'une durée minimum de 1 an (9 mois pour les étudiants) ;
- **location au sein d'une résidence de services** (achat dans le neuf pour ce type de location) : résidence étudiante, résidence pour seniors, établissement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidence de tourisme ou encore résidence d'affaires. Le propriétaire-bailleur et la société gestionnaire de la résidence signe un bail commercial pour une période de 9 à 12 ans.

## Fiscalité

Les loueurs LMNP exercent - en règle générale - **en franchise de TVA**. Cela signifie **qu'ils ne la facturent pas à leurs locataires et ne peuvent pas la récupérer** sur leurs achats.

Toutefois, sous **certaines conditions**, la TVA peut être **applicable et également être récupérée** sur les achats quand les conditions suivantes sont remplies :

- proposer au moins trois des quatre services suivants : accueil, service de petit-déjeuner, linge de maison, nettoyage du logement ;
- attention, en cas de revente dans les 20 ans de l'acquisition, des régularisations peuvent devoir être effectuées.

En matière d'imposition des revenus locatifs, le propriétaire-bailleur peut opter entre deux régimes fiscaux : **Micro-BIC et régime réel**. Ces régimes fiscaux bénéficient également aux investisseurs non-résidents.

Régime fiscal	Conditions	Imposition	Intérêt/Obligations
Micro-BIC	Les revenus LMNP annuels perçus doivent être <b>inférieurs à 72 600€</b> . En dessous de ce seuil, le régime micro-BIC est automatique sauf option pour le régime réel.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abattement de 50%</b> sur les recettes perçues, calculé par l'administration fiscale</li> <li>• <b>La moitié des recettes perçues</b> est donc imposée <b>à l'impôt sur le revenu.</b></li> <li>• Il n'est <b>pas possible de déduire ses charges au réel</b> et donc de créer de déficits</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si les <b>charges sont inférieures à 50%</b>, ce régime s'avère intéressant.</li> <li>• Le propriétaire bailleur doit <b>déclarer le montant total des loyers perçus charges locatives comprises.</b></li> </ul>
Régime réel	Les revenus LMNP <b>supérieurs à 72 600 €</b> sont imposables au régime réel ou sur demande du bailleur auprès de l'administration fiscale si les revenus sont inférieurs.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Déduction de l'ensemble des charges</b> (intérêts d'emprunt, frais de syndic, de gestion, de notaire, travaux, entretien, honoraires d'agence, taxe foncière) des revenus locatifs</li> <li>• <b>Amortissement du prix d'achat des biens</b> (meubles et immeubles). Chaque type de dépense à sa durée d'amortissement correspondant à la durée d'usage de la dépense (amortissement par composants)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les charges et les amortissements constatés peuvent générer un déficit.</li> <li>• Si <b>un déficit apparaît, il est imputable sur les bénéfices des 10 années suivantes (sauf le déficit lié à l'amortissement qui reportable sans limitation de durée).</b> Ce système permet ainsi d'abaisser les recettes locatives pendant des années.</li> <li>• Ce régime nécessite de <b>tenir une comptabilité conforme au code du commerce et au plan comptable général.</b> Le propriétaire-bailleur doit déposer une déclaration résultat n° 2031 et ses annexes (bilan, compte de résultats...).</li> </ul>