

# LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE (LMNP) EST-ELLE TOUJOURS INTÉRESSANTE EN 2021 ?

---



L'immobilier a plus que jamais le vent en poupe, avec des taux d'intérêts au plus bas et une incertitude de plus en plus forte sur l'avenir de notre système de retraite. C'est par ailleurs depuis longtemps l'un des investissements préférés des français qui apprécient sa sécurité. Dans ce contexte, la location meublée (et particulièrement le régime des loueurs en meublé non professionnels qui bénéficie d'avantages fiscaux très intéressants) peut être la bonne solution à adopter.

## LOUER EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL OU NON PROFESSIONNEL ?

Avant tout, il est nécessaire de faire la distinction entre le loueur en meublé professionnel (LMP) et le loueur en meublé non professionnel (LMNP). La règle est simple : toute personne dont les loyers perçus représentent moins de la moitié des revenus du foyer fiscal est obligatoirement en LMNP. Cela veut dire qu'une personne ayant 100 000 € de revenus locatifs peut très bien être considérée LMNP si les autres revenus de son foyer fiscal sont supérieurs.

Sont également considérés comme LMNP les bailleurs percevant moins de 23 000 € de loyers annuels, même si cela représente plus de la moitié des revenus du foyer. Dans les deux cas, ce régime (qui s'oppose aux loueurs en meublé professionnel, LMP) est de loin le plus intéressant.

A l'inverse, dans le régime LMP on est soumis à l'imposition des plus-values professionnelles ainsi qu'aux cotisations sociales. Ce régime est beaucoup moins intéressant, c'est la raison pour laquelle il ne sera pas traité ici.

## IMPOSITION DE LA LOCATION MEUBLÉE

Fiscalement, la location meublée est vue comme une activité de commerçant. Par conséquent, le contribuable est imposé en catégorie BIC (bénéfices industriels et commerciaux) et non dans la catégorie des revenus fonciers. Au choix, vous pourrez opter soit pour le régime micro BIC (50 % d'abattement sur vos revenus locatifs), soit pour le régime réel (déduction des charges réelles pour réduire l'assiette imposable).

### ***Micro-bic***

Sous le régime micro BIC, vous êtes imposé sur seulement 50 % de vos revenus locatifs. En effet, le taux d'abattement forfaitaire du régime micro est à 50 % en meublé, au lieu de 30 %

en location nue (régime micro foncier). Vous n'êtes pas obligé de tenir une comptabilité mais vous ne pouvez rien déduire de plus que ces 50%. Par ailleurs vous ne pouvez choisir ce régime que si vos revenus locatifs ne dépassent pas le plafond de 72 600 € par an.

### **Régime réel**

Si vous optez pour le régime LMNP au réel plutôt que micro BIC, vous pouvez amortir comptablement le prix d'achat du bien, afin de constater la dépréciation de l'immeuble (sans que ce ne soit une réelle charge en trésorerie et donc sans sortie d'argent). Vous avez donc plus de charges fiscales (sans sortie d'argent) pour réduire l'assiette taxable et donc et moins d'impôts. Point positif : à la vente, la plus-value se basera uniquement sur le prix d'achat, sans tenir compte de l'amortissement. Elle sera donc moins importante.

A l'inverse, l'amortissement comptable est impossible sous le régime fiscal de la location nue.

Au réel, vous pouvez aussi déduire plus de charges tant qu'elles restent dans l'intérêt de l'exploitation. Par exemple votre dîner au restaurant avec un agent immobilier et un notaire. Alors qu'en location nue, la déduction est limitée à une liste stricte.

### **BON À SAVOIR**

Vous pouvez aussi investir en LMNP dans les résidences étudiantes ou des EHPAD par exemple (dans ce cas là les contraintes administratives sont en partie prises en charge par l'exploitant des lieux puisque c'est lui qui gère le bien). Si vous investissez dans une résidence avec services neuve, vous pouvez choisir entre le statut LMNP classique ou sa variante, l'avantage fiscal Censi-Bouvard, une réduction d'impôts égale à 11 % du prix du logement. Elle est calculée dans la limite d'un plafond d'investissement de 300.000 €.

Au-delà, la fiscalité LMNP classique s'applique.

Attention toutefois, il faut étudier la rentabilité spécifique de chaque investissement au cas par cas. Il est parfois plus intéressant d'exploiter en direct.

Remarque : les (éventuels) déficits fiscaux du LMNP ne peuvent pas être imputés sur le revenu global, mais seulement sur le revenu LMNP de la même année ou des 6 années suivantes. Autrement dit, si vos charges déductibles (amortissement et autres) sont supérieures aux loyers perçus vous ne pouvez pas diminuer vos autres revenus imposables. Vous ne paierez aucun impôt sur les loyers perçus de cette année et peut être des années suivantes mais c'est tout, ça ne diminuera pas votre impôt sur vos autres revenus. C'est l'un des inconvénients principaux de ce système. Cela revient presque à exclure, notamment, les lourds projets de réhabilitation immobilière pour lesquelles les charges sont au début bien plus importantes que les loyers.

Rassurez-vous : Que vous ayez opté pour le micro-BIC ou le régime réel, le LMNP n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales à 10 000 € par an.

## LES INCONVÉNIENTS DE LA LOCATION MEUBLÉE ET DU STATUT LMNP

La location meublée permet donc de profiter d'une formidable niche fiscale (statut LMNP) pour dégager un meilleur rendement net qu'en location nue. Au prix de quelques contraintes et formalités administratives. Globalement, la gestion d'une location meublée est plus contraignante que la location nue. Mais selon nous, le jeu en vaut largement la chandelle et quand l'activité est lancée la gestion devient peu chronophage.

### *Une durée de bail plus courte en location meublée*

La réglementation des baux est différente : les durées sont plus courtes que les 3 ans de la location nue. En pratique, le loueur meublé a le choix entre trois baux :

- Le bail meublé classique d'un an renouvelable,
- Le bail meublé étudiant de 9 mois non renouvelable,
- Le bail mobilité d'une durée de 1 à 10 mois (renouvelable dans la limite de 10 mois maximum).

Il peut toutefois être intéressant de cumuler par exemple un bail de 9 mois avec de la location saisonnière pendant les mois d'été. Par ailleurs, dans certains emplacements il n'est pas difficile de retrouver des locataires en cas de départ.

### *La comptabilité LMNP*

Il faut savoir que les déclarations fiscales et la comptabilité LMNP sont plus complexes qu'en location nue. Ainsi, il faut tenir une comptabilité conforme au plan comptable général et au code du commerce. De plus, il faut déposer les liasses fiscales (bilan et compte de résultat notamment).

Rassurez-vous, vous pouvez recourir aux services d'un expert-comptable. Et les frais de comptabilité sont des charges déductibles.

Parmi les autres charges déductibles des recettes LMNP (pour réduire l'assiette taxable), on trouve : les frais de notaire, les honoraires de gestion de l'agence, l'assurance, les charges de copropriété, l'entretien, la taxe foncière, les intérêts d'emprunt, etc. En pratique, il faut que toutes les factures comportent une date postérieure au début d'activité LMNP et l'adresse du bien concerné.

D'un autre côté, pour réduire l'assiette taxable on va également pratiquer des amortissements pour les équipements, meubles et travaux supérieurs à 500 € HT. Sans oublier le principal : l'amortissement de l'appartement lui-même. Dans les deux cas il s'agit juste d'une charge comptable et non une vraie charge en trésorerie.

Encore une fois, cela permet de réduire la base taxable et potentiellement de la ramener à 0, alors que le résultat réel (en trésorerie) est positif. Ainsi, l'appartement, les travaux et les meubles sont considérés comme des dépenses amortissables qui permettront de réduire le résultat fiscal sur plusieurs années. Dans l'esprit, l'amortissement représente la perte de valeur comptable d'un bien au fil du temps, selon sa durée de vie estimée. Par exemple, pour un réfrigérateur de 1 000 €, on va amortir sur 5 ans donc 200 € par an (le comptable confirmera). En fait, un amortissement est une charge déductible qui s'étale sur plusieurs années.

En pratique l'amortissement du bien immobilier se fait sur une durée de 25 à 40 ans, mais seulement sur la valeur de la construction (qui est supposée se dégrader au cours du temps) et pas sur celle du terrain.

## CONCLUSION



Le régime du LMNP permet de diminuer, voire supprimer, l'impôt sur les loyers perçus, ce qui est particulièrement appréciable pour les contribuables fortement taxés. Il doit être comparé au cas par cas avec les autres régimes existants, notamment avec le déficit foncier qui présente l'avantage d'être également ouvert à la location nue et de pouvoir être imputé sur les revenus globaux du foyer.

Le sujet vous intéresse ? Toute l'équipe Afyneo se tient bien entendu à votre disposition pour approfondir les sujets et vous accompagner.

Contactez-nous au 01 40 55 09 05 ou par mail [contact@afyneo.com](mailto:contact@afyneo.com)