

LOUEUR EN MEUBLÉ LMP LMNP : QUELS AVANTAGES ? COMMENT CHOISIR ?

INVESTISSEMENT NEUF IMMOBILIER





Louer en meublé, c'est souvent l'option la plus avantageuse pour louer un bien et pour le client constituer un capital. Il a deux statuts au choix pour déclarer ses revenus de loueurs en meublé « professionnel » LMP ou « non professionnel » LMNP.



LOCATION EN MEUBLÉ AVANTAGE 1 : LE RENDEMENT

A qualité équivalente, un loueur en meublé percevra des loyers de 15 à 25 % plus élevés que pour une location nue.

La rentabilité de la location meublée est donc souvent supérieure, même si elle implique des dépenses supplémentaires : équipements, entretien, services, coûts de commercialisation, etc.

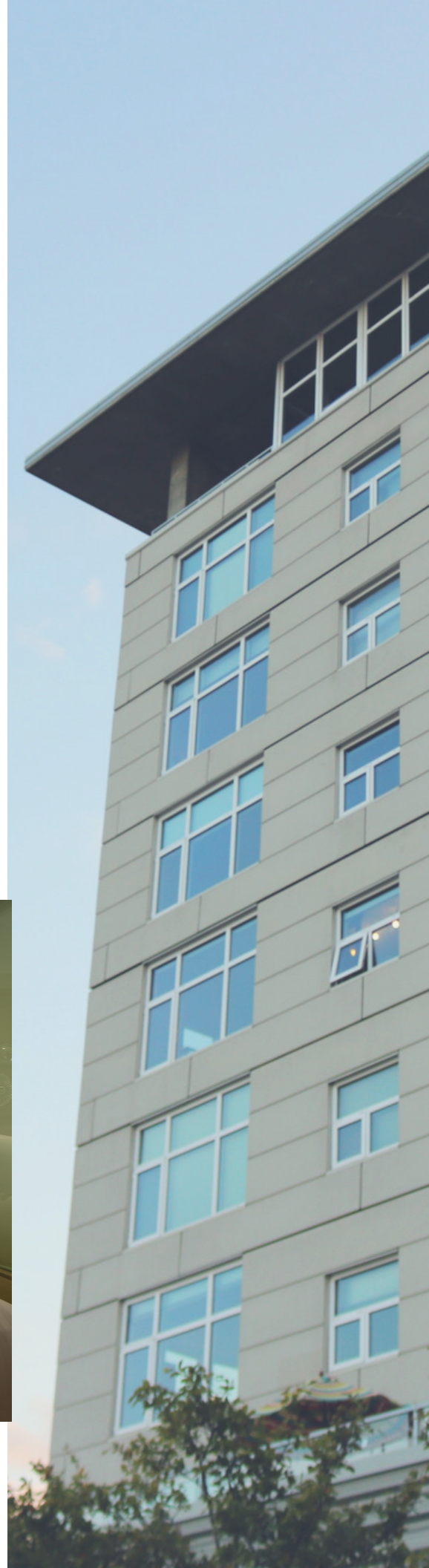
Tous les coûts liés à la location meublée sont normalement déductibles du bénéfice imposable.



LOCATION EN MEUBLÉ AVANTAGE 2 : LA SOUPLESSE DU BAIL

En location nue, la durée minimale du bail est normalement de trois ans. Alors que pour les locations meublées, les durées peuvent être très courtes (à partir d'un jour) et s'étendre sur une durée de plusieurs mois ou années.

En terme de gestion du bail, la location en meublée est donc plus souple que la location de locaux nus.



LOCATION EN MEUBLÉ AVANTAGE 3 : UNE FISCALITÉ FAVORABLE

Pour déclarer les revenus de loueur en meublé le client a le choix entre deux statuts qui présentent des avantages importants sur le plan fiscal : le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) / le statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Dans les deux cas, contrairement aux locations nues, les loyers sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non comme des revenus fonciers. La catégorie des bénéfices industriels et commerciaux présente les avantages suivants : Les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus ainsi que les charges de propriété, de copropriété, d'entretien et de réparation. Le client a la possibilité d'amortir le bien hors terrain (jusqu'à 85 % de la valeur d'achat) et le mobilier. L'amortissement du bien s'étalant sur vingt à trente ans, il est donc possible de se constituer un patrimoine quasiment en franchise d'impôt puisque l'amortissement absorbe fiscalement les revenus issus de la location. Si les revenus générés par des biens loués en meublé n'excèdent pas un plafond annuel, le régime micro-BIC s'applique automatiquement (sauf option contraire). Il permet de calculer le bénéfice imposable en appliquant un abattement de 50 % sur les loyers.



LOCATION EN MEUBLÉ AVANTAGE 3 : UNE FISCALITÉ FAVORABLE

Avantage du mirco-Bic : simplicité (pas de comptabilité à tenir).

Inconvénient du micro-Bic : le client ne peut pas déduire ses charges réelles puisqu'elles sont forfaitisées à 50 % du montant des loyers. Il ne permet donc pas de générer de déficit ou de défiscaliser totalement les loyers.



LMP ET LMNP, QUELLES DIFFÉRENCES ?

La principale différence entre les deux statuts des loueurs en meublé concerne la gestion des éventuels déficits :

En LMP : ils s'imputent sur le revenu global,

En LMNP, ils ne peuvent être imputés que sur des revenus de même type.

Dans les deux cas, le déficit est reportable sur dix ans.

