

## FICHE PRATIQUE LOUEUR EN MEUBLÉ NON- PROFESSIONNEL «LMNP»

Le **Loueur en Meublé Non-Professionnel** - LMNP, désigne un **statut fiscal**. Ce statut permet de bénéficier du régime fiscal de Loueur en Meublé.



### LMNP - Avantages

Déduction des charges liées à l'achat d'immobilier (intérêts d'emprunt, taxes, charges diverses...)

Déduction des amortissements.

#### À noter :

Dans le cas d'une location meublée non-professionnelle dans une résidence dite de «services», il est possible de se faire rembourser une partie du prix en [réduction d'impôt](#) et de récupérer la TVA payée en achetant le bien. ([LMNP Bouvard Censi](#))



### LMNP - Conditions pour bénéficier du régime :

- Être un particulier/une personne physique
- Être propriétaire d'un bien immobilier en direct
- Le bien immobilier doit être à usage d'habitation
- Le bien doit être loué avec le statut de Meublé
- La location du bien ne doit pas constituer l'activité principale de son propriétaire ([impot.gouv.fr](http://impot.gouv.fr)) :

Aussi, les recettes annuelles retirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal ne doivent pas excéder 23 000 € TTC par an et/ou 50 % des revenus globaux du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

## LMNP - STATUT

Le **statut LMNP** est le statut des propriétaires **louant un meublé** à un tiers. Contrairement aux loyers provenant de la location de logements vides, la location meublée non professionnelle relève des bénéfices industriels et commerciaux, soit sous le régime micro-BIC ou sous le régime réel.

Au commencement de la location ou au plus tard 15 jours après la signature du bail, il convient de compléter une déclaration de début d'activité afin d'obtenir un numéro de SIRET.

Le logement meublé peut être localisé dans une résidence de tourisme, d'affaires, pour étudiants ou encore pour personnes âgées dépendantes.

## LMNP - FISCALITÉ

### DEUX POSSIBILITÉS EXISTENT POUR L'IMPOSITION DES BÉNÉFICES DE LA LOCATION MEUBLÉE.

Régime Réel	Régime micro-BIC
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Automatique si recettes &gt; à 72 500 € HT</li> <li>• Sur option si recettes &lt; à 72 500 € HT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De plein droit si recettes &lt; à 72 500 € HT</li> </ul>
<p>Le régime réel permet de déduire des recettes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ensemble des charges relatives à la location : intérêts d'emprunts bancaire, frais d'entretien et de travaux, frais de syndic et d'agence immobilière, taxes foncières...</li> <li>• l'amortissement sur le prix d'achat (<a href="#">BOI-BIC-CHAMP-40-20</a>).</li> </ul>	<p>Il permet d'obtenir un abattement de 50 % sur ces recettes (le propriétaire n'est imposé que sur 50 % de ses revenus locatifs, quelles que soient ses charges.) Dès que les charges sont supérieures à 50 % de ses recettes, le régime micro-BIC n'est plus intéressant.</p>

Si les charges sont supérieures aux revenus tirés de la location meublée (on parle alors de déficit foncier), il n'y aura pas d'impôt à payer sur les revenus locatifs. Mais ce déficit foncier ne sera pas imputable sur les autres revenus. À noter que si plusieurs prestations para-hôtelières sont réalisées, il faudra facturer de la TVA, mais la TVA payée sur les achats et sur les frais pourra être déduite.

Il permet d'obtenir un abattement de 50 % sur ces recettes (le propriétaire n'est imposé que sur 50 % de ses revenus locatifs, quelles que soient ses charges.) Dès que les charges sont supérieures à 50 % de ses recettes, le régime micro-BIC n'est plus intéressant.



Dans le cadre d'un statut de LMNP, la plus-value réalisée lors de la vente du bien immobilier sera imposée comme toute la plus-value immobilière selon [BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20](#).

En étant au Régime fiscal réel, l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé (CGA) permet au LMNP de bénéficier de la réduction d'impôts pour frais d'adhésion et de comptabilité à hauteur de 915 €. ([impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr))



### A savoir :

Une location meublée en indivision ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un CGA du fait que les résultats de l'indivision sont déterminés de plein droit selon un régime d'imposition réel. En effet, les indivisions sont soumises au régime fiscal des sociétés de personnes, prévu à l'article 8 du code général des impôts (CGI). Elles sont, à ce titre, exclues du régime des microentreprises ([2 de l'article 50-0 du CGI](#)). Dès lors, leurs résultats doivent être obligatoirement déterminés selon un régime réel d'imposition ce qui exclut le régime de l'option.

Pour autant, la circonstance qu'un immeuble appartienne à un couple marié, selon le régime de la communauté légale<sup>1</sup> ou a fortiori de la séparation de biens, ne fait pas obstacle à ce qu'un seul des membres du couple déclare exercer l'activité de loueur en meublé. Dans cette hypothèse, l'activité est enregistrée sous forme d'une entreprise individuelle auprès des services des impôts des entreprises et cette dernière dispose de la faculté d'adhérer et de bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un CGA.

<sup>1</sup> En vertu de l'article 1421 du code civil « Chacun des époux à le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer... »

Pour en savoir plus, consultez les différentes sources : 

• Sources [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) « [J'investis dans la location meublée](#) »