



# LA LOI LMNP

## **Investisseurs concernés :**

Contribuables recherchant un revenu complémentaire défiscalisé sur une longue période. Personnes voulant se constituer un patrimoine immobilier pour préparer leur retraite.

## **Logements concernés :**

Immobilier locatif neuf ou ancien à condition qu'il soit loué en meublé.

## **Avantages :**

- Imposition des loyers dans la catégorie des BIC (abattement forfaitaire de 72 % ou régime réel simplifié), en raison du caractère commercial de l'activité de loueur en meublé.
- En régime réel simplifié, recettes (loyers) non imposables du fait de l'amortissement des murs et des meubles.
- Jusqu'à 76 300 €HT de recettes brutes, bénéfice du régime micro-BIC, avec abattement forfaitaire annuel représentant 72 % des recettes (imposition sur 28 % des recettes seulement).
- Possibilité de récupérer la TVA pour tout investissement réalisé dans une résidence avec services.
- Les amortissements peuvent être stockés et reportés.

## **Obligations :**

En secteur libre : louer le logement nu pour une durée minimale de 5 ans ; pas de plafond de loyers ni de ressources du locataire. En secteur intermédiaire : location minimale de 6 ans, avec loyer et ressources du locataire plafonnés. Dans les deux cas, la location doit prendre effet dans les six mois de la date d'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

## **Inconvénients :**

En LMNP, le déficit ne peut être imputé que sur des revenus de même nature (BIC) et non sur les revenus salariaux du contribuable.

