

# LMP OU LMNP

## Investir en location meublée

LMP : Loueur en Meublé Professionnel | LMNP : Loueur en Meublé Non Professionnel



### LMP

Pour bénéficier du statut de Loueur en Meublé Professionnel, les revenus issus de vos locations meublées :



doivent excéder 23 000€ de revenus annuels



doivent représenter plus de 50% des revenus d'activité du foyer fiscal

### Une fiscalité favorable



Amortissement de vos biens immobiliers et mobiliers



Imputation, sans limite, des déficits sur le revenu global pour diminuer votre revenu imposable



Exonération de l'IFI et des plus-values de cession



Je récupère la TVA, soit 20% du prix d'acquisition<sup>(1)</sup> lors d'un investissement en résidence services



### LMNP

### 2 régimes d'imposition sont possibles

#### RÉGIME MICRO-BIC

Le régime s'applique si les recettes locatives sont **INFÉRIEURES À 70 000 € / an**

AVANTAGE  
Abattement forfaitaire de **- 50%** sur les loyers

#### RÉGIME RÉEL (BIC)

Le régime s'applique si les recettes locatives sont **SUPÉRIEURES À 70 000 € / an<sup>(2)</sup>**

#### AVANTAGES



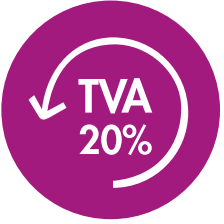
Je profite de **revenus défiscalisés<sup>(3)</sup>** sur le long terme



Je **déduis** des loyers encaissés **l'essentiel des charges** acquittées liées à l'investissement (coûts d'acquisition, intérêts d'emprunt, taxes foncières, frais de notaire, etc.).



J'amortis le logement et son mobilier<sup>(3)</sup>



Je récupère la TVA, soit 20% du prix d'acquisition<sup>(1)</sup> lors d'un investissement en résidence services

#### CENSI-BOUVARD<sup>(4)</sup>

Le dispositif Censi-Bouvard permet de vous constituer un patrimoine pérenne en investissant dans un ou plusieurs biens neufs en résidence de services (senior, médicalisée ou étudiante), destiné(s) à la location meublée.

J'investis dans une résidence pour étudiants ou seniors



Je bénéficie d'une réduction d'impôt de

**11%**

du prix de revient de l'acquisition<sup>(5)</sup> en complément de la récupération de la TVA.

(1) Article 261/D4 du Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. TVA au taux en vigueur.

(2) ou sur option

(3) En LMNP, vous pouvez amortir jusqu'à 85 % de la valeur immobilière de votre bien et 100 % du mobilier. La valeur du terrain (qui représente en moyenne 15% du montant global de l'investissement immobilier) ne peut pas s'amortir dans le droit français. Le statut LMNP permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges inhérentes à l'investissement et de ce fait percevoir des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (Intérêts d'emprunt, Frais de notaire, Taxes foncières, Amortissement du mobilier, Travaux d'aménagement, Honoraires de cabinet comptable, Amortissement du bien immobilier) Comme tout investissement, investir en Pinel ou en LMNP Bouvard peut présenter des risques. Plus d'information sur cogedim.com

(4) En Censi-Bouvard, l'investisseur ne peut pas cumuler la réduction d'impôt avec l'amortissement du bien et du mobilier.

(5) La réduction d'impôts est calculée sur le prix de revient du ou des logements retenus dans la limite d'un prix plafond de 5 500€ du m<sup>2</sup> habitable et au maximum à hauteur de 300 000€.

L'immobilier locatif est un placement dont le rendement n'est pas garanti.

Dans le cadre du statut LMNP/LMP, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Comme tout investissement, investir dans l'immobilier peut présenter des risques. Détails sur altarea-patrimoine.com