



REVENUS DEFISCALISES : LES ATOUTS DE LA LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE

✓ Enjeu

Le principe de la location meublée est le suivant : **un particulier** acquiert un bien immobilier meublé pour lequel il contracte un bail commercial avec **une société exploitant** la résidence. Celle-ci loue le bien à des particuliers en assurant un certain nombre de **prestations de services**. Cet investissement aide à la création de résidences présentant **une utilité économique ou sociale** (tourisme, étudiants, personnes âgées dépendantes).

✓ Quels sont les logements concernés ?

La LMNP concerne les **logements neufs livrés ou en V.E.F.A** (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) et les **logements achevés depuis au moins 15 ans, faisant ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation** permettant de satisfaire aux performances techniques légales.

✓ Modalités de location

Un bail commercial ferme d'une durée initiale souvent proche de 11 ans (renouvelable) par lequel l'exploitant s'engage à verser un loyer à l'investisseur.

✓ Cadre fiscal

L'acquisition du bien donne droit aux **trois avantages** suivants :

1. une **réduction d'impôt** égale à **11% de la valeur du bien** dans la limite d'un investissement de 300.000 € en 2012, **répartie sur 9 ans** et **reportable pendant 6 ans** en cas d'impôt sur le revenu inférieur. Les **logements concernés sont** : résidence avec services pour étudiants, résidence de tourisme classée, établissement sociaux et médico-sociaux (type EHPAD), établissements de soins longue durée, résidences seniors bénéficiant de l'agrément qualité. Le bien doit être **loué durant au moins 9 ans à l'exploitant**. Cela doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si postérieure. **ou des revenus défiscalisés** : les **revenus locatifs** du LMNP relèvent de la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux**. Vous pouvez déduire des loyers perçus les intérêts d'emprunt, les charges de copropriété, les dépenses liées à l'entretien et aux réparations et **l'amortissement du bien** (sauf le terrain) **et de ses meubles**. **L'amortissement du bien sur 30 à 40 ans** est la principale raison de la **défiscalisation des revenus locatifs**. En période déficitaire (au démarrage du fait des autres charges), les amortissements pourront **être différés sans limite de durée** et imputés sur les revenus locatifs des années bénéficiaires.
2. le **remboursement de la TVA** sur le bien immobilier neuf et les meubles meublant,
3. en cas de cession du bien, **les plus-values** bénéficient du régime fiscal habituel.

✓ Remarques

- . La TVA est remboursée environ 6 mois après l'acquisition (vous pouvez l'affecter au remboursement anticipé du prêt finançant l'opération). En cas de revente du bien avant 20 ans, le prorata des années restantes doit être reversé.
- . En cas de choix de la réduction d'impôt (loi Censi-Bouvard), l'amortissement est possible pour la partie du prix de revient au-delà de 300.000 €.



Cèdre Finance propose **un large choix de résidences** en mettant l'accent sur **l'importance de l'emplacement** (cohérence économique), **la qualité de l'exploitant** et **la rédaction du bail**. Le choix de l'amortissement, compte tenu de la baisse de la réduction d'impôt accordée en 2012, est sans doute à privilégier.