

TRUSTIFY

Promoteur dans l'ancien

Guide du LMNP

Guide du LMNP

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel

Le statut **LMNP** est aujourd'hui l'un des dispositifs les plus prisés par les investisseurs souhaitant développer un patrimoine immobilier tout en optimisant la fiscalité de leurs revenus locatifs. Il permet de louer un logement meublé, de percevoir des revenus imposés dans la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)** et, dans de nombreux cas, de réduire fortement — voire d'annuler — l'imposition sur les loyers grâce au mécanisme de l'amortissement.



Pourquoi choisir le LMNP ?

Le succès du LMNP repose sur une combinaison d'avantages fiscaux, patrimoniaux et locatifs qui en font un dispositif particulièrement attractif pour les investisseurs de tous profils.



Fiscalité avantageuse

Des revenus locatifs souvent très peu fiscalisés pendant plusieurs années grâce au régime réel.



Amortissement du bien

Possibilité d'amortir comptablement la valeur du bien immobilier (hors terrain) et du mobilier.



Déduction des charges

Les principales charges réelles viennent réduire le résultat imposable : intérêts, assurances, gestion...



Forte demande locative

Les logements meublés répondent à une demande croissante, notamment chez les étudiants et actifs mobiles.

Quelles sont les conditions ?

Pour bénéficier du statut LMNP, un certain nombre de conditions réglementaires doivent être respectées. L'essentiel réside dans la nature du bien loué et dans le niveau de revenus générés.

Un logement entièrement équipé

Le bien doit être proposé avec l'ensemble du mobilier et des équipements permettant une occupation immédiate. La liste minimale est définie par la réglementation en vigueur.

Des recettes dans les limites du statut non professionnel

Les recettes locatives annuelles doivent respecter les seuils applicables au statut de loueur non professionnel, permettant de rester en dehors du statut LMP.

Une déclaration dans la catégorie des BIC

Contrairement à la location nue imposée en revenus fonciers, les loyers perçus en LMNP sont déclarés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

Micro-BIC ou régime réel ?

Deux régimes fiscaux s'offrent au loueur en meublé non professionnel. Le choix entre ces deux options a un impact direct sur la rentabilité nette de l'investissement.

Le Micro-BIC

Le régime le plus simple, accessible sans justificatif de charges. L'administration fiscale applique un **abattement forfaitaire** sur les recettes brutes, couvrant l'ensemble des charges de manière simplifiée.

- ✓ Déclaration simplifiée
- ✓ Aucune comptabilité requise
- ✓ Idéal pour peu de charges

❏ Attention : si vos charges réelles dépassent l'abattement forfaitaire, le régime réel est plus intéressant.

Le Régime Réel

Le régime réel permet de déduire l'ensemble des charges effectivement supportées et, surtout, d'amortir le bien et le mobilier. Il est généralement bien plus avantageux pour les investisseurs avec emprunt.

- ✓ Déduction des charges réelles
- ✓ Amortissement du bien et du mobilier
- ✓ Optimisation fiscale maximale

Le régime réel : Les charges déductibles

Le régime réel est le plus utilisé par les investisseurs accompagnés par Trustify. Il permet de déduire l'ensemble des dépenses réellement engagées pour la mise en location du bien, réduisant ainsi significativement le résultat imposable.



Charges financières

Intérêts d'emprunt, frais bancaires, assurance emprunteur et garanties de prêt.



Taxes et assurances

Taxe foncière, assurance propriétaire non occupant, assurance loyers impayés.



Frais de gestion

Honoraires d'agence, frais de comptabilité, charges de copropriété, frais divers.



Travaux d'entretien

Travaux de réparation, d'entretien courant et de remise en état du logement.

L'amortissement : Le véritable atout du LMNP

L'amortissement est la spécificité comptable qui distingue fondamentalement la location meublée au régime réel de la location nue. Il permet de constater chaque année une **perte de valeur comptable** du bien immobilier et du mobilier, sans que cela ne représente une sortie d'argent réelle.

1

Amortissement constaté

Le bien et le mobilier sont amortis sur leur durée de vie comptable respective chaque année.

2

Résultat fiscal réduit

Cette charge comptable vient diminuer le bénéfice imposable, souvent jusqu'à zéro.

3

Revenus non imposés

Le propriétaire perçoit ses loyers sans payer d'impôt sur ces revenus — dans un cadre parfaitement légal.



Exemple simplifié

Pour illustrer concrètement le fonctionnement du LMNP au régime réel, voici un cas simplifié représentatif d'un investissement locatif meublé avec emprunt.

Le bien

180K€

Prix du bien

10K€

Mobilier

10 800€

Loyer annuel

Après déductions au régime réel

- Intérêts d'emprunt
- Charges de copropriété et taxe foncière
- Frais de gestion locative
- Amortissement du bien immobilier
- Amortissement du mobilier

✓ Le résultat fiscal peut devenir très faible, voire nul — le propriétaire continue pourtant à percevoir l'intégralité de ses loyers.

À qui s'adresse le LMNP ?

Le LMNP est un dispositif accessible à un large éventail d'investisseurs. Quelle que soit votre situation professionnelle, il peut s'adapter à vos objectifs patrimoniaux et à votre niveau de revenus.



Primo-investisseurs & Salariés

Une première étape idéale pour se constituer un patrimoine immobilier avec une fiscalité maîtrisée dès le départ.



Chefs d'entreprise & Professions libérales

Un outil d'optimisation patrimoniale complémentaire à leur activité, permettant de diversifier les sources de revenus.



Retraités & Futurs retraités

Le LMNP permet de préparer des revenus complémentaires réguliers pour maintenir son niveau de vie à la retraite.

Les limites du LMNP

Comme tout dispositif patrimonial, le LMNP doit être intégré dans une stratégie globale réfléchie. Il convient de prendre en compte certains éléments avant de se lancer, afin d'éviter les mauvaises surprises.

1

Coût du mobilier

L'ameublement complet du logement représente un investissement initial non négligeable, à anticiper dans le plan de financement.

2

Obligations déclaratives

Le régime réel implique une comptabilité rigoureuse et le recours à un expert-comptable, engendrant des frais annuels.

3

Évolutions réglementaires

Les règles fiscales applicables au LMNP peuvent évoluer régulièrement. Une veille et un accompagnement professionnel sont indispensables.

4

Fiscalité à la revente

Les plus-values à la revente sont traitées selon le régime des particuliers. Les amortissements passés ne sont pas réintégrés, ce qui reste favorable.



Le conseil Trustify

Le choix d'un régime fiscal ne doit jamais primer sur la qualité de l'investissement immobilier lui-même.

Chez **Trustify**, nous construisons avant tout des opérations immobilières performantes : qualité du bien, emplacement stratégique, potentiel de valorisation. La réflexion fiscale — LMNP, location nue, déficit foncier ou SCI — vient ensuite, en collaboration avec votre expert-comptable, conseiller fiscal ou conseiller en gestion de patrimoine.

Qualité du bien

L'emplacement et le potentiel locatif restent les critères n°1.

Stratégie sur mesure

Chaque situation est unique. Nous adaptons le régime à votre profil.

Accompagnement expert

Nous coordonnons votre projet avec vos conseils fiscaux et patrimoniaux.

Les principaux avantages du LMNP

En synthèse, voici les raisons clés qui font du LMNP l'un des dispositifs les plus efficaces pour les investisseurs immobiliers en France.

→ **Fiscalité très avantageuse**

Des revenus locatifs potentiellement peu ou pas imposés pendant plusieurs années grâce au régime réel simplifié.

→ **Amortissement du bien et du mobilier**

Mécanisme comptable puissant permettant de réduire le résultat imposable sans sortie de trésorerie.

→ **Déduction de l'ensemble des charges réelles**

Intérêts d'emprunt, charges, frais de gestion, taxe foncière : tout vient réduire le bénéfice imposable.

→ **Forte demande pour les logements meublés**

Un marché locatif dynamique qui offre des perspectives de rendement solides sur le long terme.

→ **Constitution d'un patrimoine durable**

Un véhicule d'investissement pérenne pour développer progressivement son patrimoine immobilier.

LMNP ou location nue ?

Le tableau comparatif ci-dessous résume les principales différences entre ces deux approches afin de vous aider à identifier la solution la plus adaptée à votre situation.

Critère	LMNP	Location Nue
Fiscalité	BIC (Micro-BIC ou Réel)	Revenus fonciers
Amortissement	Oui (bien + mobilier)	Non
Déduction des charges	Oui	Oui
Déficit foncier	Non applicable	Oui (en cas de travaux)
Optimisation fiscale	Très élevée au régime réel	Forte en cas de travaux importants
Public idéal	Revenus complémentaires, optimisation fiscale	Patrimoine long terme, rénovation



À retenir

Le LMNP est aujourd'hui l'un des statuts les plus performants pour développer un patrimoine immobilier générateur de revenus. Grâce à son fonctionnement comptable et à ses possibilités d'amortissement, il permet dans de nombreuses situations d'améliorer significativement la rentabilité nette d'un investissement.

Chez **Trustify**, nous intégrons cette réflexion dès le début de votre projet afin de construire une stratégie patrimoniale **cohérente, durable et adaptée à vos objectifs**.

⚠ Les informations présentées dans ce guide sont fournies à titre informatif et ne remplacent pas un conseil fiscal personnalisé. Les règles fiscales évoluant régulièrement, nous vous recommandons de consulter votre expert-comptable, votre conseiller fiscal ou votre conseiller en gestion de patrimoine avant toute décision d'investissement.