

 Guide Euodia

Comprendre,
investir,
souscrire,
en LMNP.



EUODIA

Groupe Euodia

Cabinet de conseil en gestion de patrimoine

Intro

EUODIA est un cabinet en gestion privée permettant de répondre à toutes vos problématiques patrimoniales. Situé au 131 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), nous avons accès à tous les programmes d'investissement locatif/de location meublée du marché via nos différents partenariats. Cela nous permet de détecter les opportunités immobilières les plus intéressantes pour vous dans toute la France.

www.euodia.fr

Grâce à ce guide, vous trouverez toutes les informations dont vous avez besoin pour investir dans l'immobilier sous un statut particulièrement avantageux : le LMNP.

Sommaire

01 .	Qui sommes-nous ?	p.03
02 .	Comprendre le LMNP	p.04
	A . Définition et réglementation	p. 04
	B . Comparaison statut LMNP vs LMP	p. 06
	C . Les résidences	p. 07
03 .	Investir en LMNP	p.09
	A . Comment investir ?	p.09
	B . Quelle fiscalité pour mon investissement LMNP ?	p.14
	C . Exemples d'investissements selon le régime fiscal	p.15
	D . Les avantages, contraintes et risques	p.16
	E . Comment revendre son bien en LMNP	p.16
04 .	Ce qui change en 2025	p.17
	A . Réintég. amortissements calcul des plus-values	p.17
	B . Exceptions pour certaines résidences de services	p.17
	C . Modifications des régimes fiscaux	p.17
	D . Renforcement obligations meublés de tourisme	p.18
	E . Augmentation droits de mutation ("frais de notaire")	p.18
05 .	Souscrire en LMNP	p.19
	A . Critères de sélection	p.19
	B . Souscrivons ensemble	p.19
	C . Questions fréquentes	p.20

01. Qui sommes-nous ?

Euodia, cabinet de gestion de patrimoine



3 associés fondateurs



Nicolas Peycru



Julien Vrignaud



Joaquim De Carvalho



EUODIA

Groupe Euodia

131 Avenue Charles de Gaulle
92 200 Neuilly-sur-Seine

www.euodia.fr - 01 47 38 30 07

02. Comprendre le LMNP

A. Qu'est-ce que le LMNP ?

1. Définition

Le régime LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) est un dispositif fiscal encadré par l'article 155 IV du Code Général des Impôts. Il s'adresse aux bailleurs non professionnels louant des biens meublés, leur permettant de bénéficier d'une fiscalité avantageuse.

Ce statut offre plusieurs atouts, notamment la possibilité de réduire significativement l'imposition sur les revenus locatifs grâce à l'amortissement et aux déductions fiscales, ainsi que, sous certaines conditions, la récupération de la TVA pour les investissements en résidences de services.

2. Réglementation

Le statut de **Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)** en France est soumis à plusieurs conditions réglementaires. Voici les principales règles à respecter pour en bénéficier :

Conditions d'éligibilité

- **Location en meublé :** Le bien doit être **loué avec des équipements suffisants** pour permettre au locataire d'y vivre convenablement dès son entrée. La liste minimale de mobilier est définie par le décret du 31 juillet 2015 (lit, table, chaises, vaisselle, réfrigérateur, plaques de cuisson, etc.).
- **Plafond de revenus :** Les recettes locatives annuelles doivent être :
 - **Inférieures à 23 000 €** ou
 - **Inférieures à 50 % des revenus globaux du foyer fiscal.**
- **Inscription au régime :** L'investisseur doit s'inscrire en tant que loueur en meublé auprès du **Greffé du Tribunal de Commerce** en remplissant le formulaire **P0i** dans les **15 jours suivant le début de l'activité.**

Chiffres clés

jusqu'à

33 000 €

de réduction d'impôt

(Le dispositif Censi-Bouvard a pris fin le 31/12/2022)

50%

d'abattement fiscal

77 700 €

Plafond de revenus

pour les meublés de tourisme non classés (jusqu'en 2024)

4 à 5%

de rendement annuel net

! Attention :

Si les recettes locatives sont supérieures à 23 000€ par an ET si leur montant dépasse celui des autres revenus du foyer fiscal, le loueur bascule de facto en LMP (Loueur Meublé Professionnel).

Sur le plan fiscal, le loueur en meublé non professionnel doit déclarer les revenus issus de son activité dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Régime fiscal du LMNP

- **Micro-BIC** (si les revenus locatifs < 77 700 € en 2024) :
 - **Un abattement forfaitaire de 50 %** est appliqué sur les revenus locatifs.
 - Simple à gérer, mais moins avantageux en cas de charges importantes.
- **Régime réel** (obligatoire si les revenus locatifs > 77 700 € ou sur option) :
 - Permet de **déduire les charges** (travaux, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc.).
 - Possibilité d'amortir le bien immobilier et les meubles, réduisant l'imposition sur les loyers.

Spécificités et obligations

- **Bail meublé** : le contrat doit respecter un **bail d'un an renouvelable** (ou 9 mois pour un étudiant).
- **Obligation de déclaration** : les revenus doivent être déclarés en tant que **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)** et non comme des revenus fonciers.
- **CFE (Cotisation Foncière des Entreprises)** : à payer chaque année sauf exonération possible sous conditions.

Cas particuliers

- **LMNP en résidence de services** : si le bien est loué à un exploitant (résidence étudiante, senior, tourisme, Ehpad), possibilité de récupérer la **TVA à 20 %** sous conditions.
- **Passage en LMP (Loueur Meublé Professionnel)** : si les **revenus locatifs > 23 000 € ET > 50 % des revenus du foyer fiscal**, le statut passe en **LMP**, impliquant d'autres obligations fiscales et sociales.

💡 À retenir :

Si les recettes locatives sont supérieures à 23 000€ par an ET si leur montant dépasse celui des autres revenus du foyer fiscal, le loueur bascule de facto en LMP (Loueur Meublé Professionnel).

B . Comparaison statut LMNP vs LMP

1 . Taxation des revenus

Critères	LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)	LMP (Loueur Meublé Professionnel)
Régime fiscal	Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)
Micro-BIC (par défaut si revenus < 77 700 € en 2024)	Abattement forfaitaire de 50 % (71% pour meublés de tourisme classés)	Non applicable (régime réel obligatoire)
Régime réel (optionnel ou si revenus > 77 700 €)	Déduction des charges (intérêts d'emprunt, travaux, assurances, taxe foncière) et amortissements (bien + mobilier)	Déduction des charges et amortissements
Imposition des revenus locatifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Micro-BIC : après abattement, imposition à l'IR selon la tranche marginale + prélèvements sociaux (17,2 %) ▪ Régime réel : après déduction des charges et amortissements, imposition à l'IR + prélèvements sociaux (17,2%) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposition à l'IR après déduction des charges et amortissements ▪ Cotisations sociales (≈35-45 % des bénéfices) au lieu des prélèvements sociaux
Déficits	Déficit reportable uniquement sur les revenus locatifs futurs	Déficit imputable sur le revenu global, réduisant l'impôt total

2 . Taxation des plus-values

Critères	LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)	LMP (Loueur Meublé Professionnel)
Régime applicable	Plus-values des particuliers	Plus-values professionnelles
Calcul de la plus-value	Prix de vente - Prix d'acquisition avec abattements pour durée de détention	Prix de vente - Valeur comptable nette après amortissements
Exonération de la plus-value	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exonération IR après 22 ans de détention ▪ Exonération totale (IR + prélèvements sociaux) après 30 ans 	Exonération possible si : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recettes < 90 000 € et activité exercée depuis > 5 ans ▪ Transmission à titre gratuit avec exonération partielle ou totale
Prélèvements sociaux (17,2 %) sur la plus-value	Oui, sauf après 30 ans	Non, remplacés par les cotisations sociales

3 . Cotisations sociales et prélèvements sociaux

Critères	LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)	LMP (Loueur Meublé Professionnel)
Cotisations sociales	Non (uniquement soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %)	Oui (≈35-45 % des bénéfices si revenus > 23 000 € et > 50 % des revenus du foyer)
Prélèvements sociaux (17,2 %) sur la plus-value	Oui	Non (remplacés par cotisations sociales)
Affiliation à un régime social	Non (assimilé à des revenus patrimoniaux)	Oui (affiliation obligatoire à l'URSSAF ou à la Sécurité sociale des indépendants)

4 . Résumé des différences clés

LMNP

Plus souple, pas de cotisations sociales, fiscalité avantageuse avec l'amortissement, taxation des plus-values des particuliers (exonération après 30 ans).

LNP

Moins de prélèvements sociaux mais soumis aux cotisations sociales, possibilité de déficit imputable sur le revenu global, amortissement des biens et plus-value plus complexe à calculer.

C . Les résidences : zoom sur les EHPAD et les résidences de services

1 . EHPAD : faire face au vieillissement de la population (source INSEE)

+26 %

de la population française aura 65 ans et plus d'ici 2040.

4 millions

de seniors en perte d'autonomie d'ici 2050.

+50 %

de personnes âgées dépendantes d'ici 2040.

+72 %

de la population aura 75 ans et plus d'ici 2060.

2 . Résidences étudiantes : boom démographique et concurrence des jeunes actifs

En France, suite au boom démographique de l'an 2000, les effectifs d'étudiants suivent une progression constante depuis 10 ans. Plus de 700 000 candidats au BAC sortent chaque année de l'enseignement secondaire, grossissant régulièrement les rangs de 2 à 2,5%.

En 2022, 645 000 bacheliers font franchir la barre des 3 millions au/le nombre d'étudiants en France. Ce chiffre devrait grimper de 5,2% d'ici 2029. Par ailleurs, Campus France indique que la France est le 3^{ème} pays d'accueil des étudiants internationaux, avec plus de 400 000 étudiants étrangers inscrits pour l'année 2021-2022.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande s'explique également par une forte concurrence : compte tenu du niveau élevé des loyers dans les grandes agglomérations, davantage de jeunes actifs optent pour des logements plus abordables...

Logements autrefois "réservés" aux étudiants. Ces derniers ont donc de plus en plus de difficultés à trouver un toit.

3 . Résidences étudiantes : boom démographique et concurrence des jeunes actifs

EHPAD : L'offre d'hébergement en EHPAD est aujourd'hui nettement inférieure à la demande, du fait du nombre croissant des personnes âgées.

La réglementation encadre de manière stricte le marché de l'EHPAD, limitant aussi son essor.

Environ 5000 logements EHPAD sont livrés chaque année et vendus généralement en moins de 3 semaines.

Résidence étudiante : le parc public de logements étudiants ne couvre que 15% des besoins. Étant une alternative appréciée, il est donc logique que les résidences étudiantes se multiplient dans l'Hexagone, représentant actuellement plus de 134 000 logements. Mais la demande reste élevée...

En investissant dans une résidence de services type EHPAD ou résidence étudiante, non seulement vous bénéficiez du statut LMNP, mais vous ne manquez pas de candidats pour louer votre bien.

! Attention :

Si les recettes locatives sont supérieures à 23 000€ par an ET si leur montant dépasse celui des autres revenus du foyer fiscal, le loueur bascule de facto en LMP (Loueur Meublé Professionnel).

03. Investir en LMNP

A. Comment investir ?

1. Les formes d'investissement

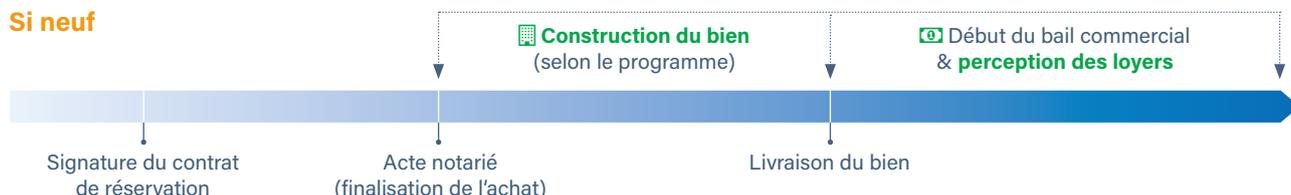
NEUF vs ANCIEN

Dans le cadre d'un investissement en Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP), vous avez le choix entre **acquérir un bien neuf ou un bien ancien**.

- Investir dans le neuf permet de bénéficier d'avantages fiscaux, notamment la **récupération de la TVA**, sous certaines conditions.
- Acquérir dans l'ancien (marché du LMNP d'occasion) offre une **meilleure visibilité** sur la rentabilité locative, un **prix d'achat souvent inférieur de 15 à 20 %** par rapport au neuf et des frais de notaire plus élevés.

Critères	Neuf	Ancien
Prix	Entre 150 000 et 300 000 € HT	Entre 100 000 et 200 000 € HT
Frais de notaire	Environ 2 à 3 % du prix HT	Environ 7 à 8% du prix HT
Fiscalité	<ul style="list-style-type: none"> Régime réel ou micro-BIC Éligible au dispositif Censi-Bouvard (sous conditions, jusqu'à son expiration) 	Régime réel ou micro-BIC
Rentabilité	Environ 4 à 5 % pour un investissement de 150 000 €	Environ 5 à 6%
Bail commercial	Entre 9 et 12 ans selon l'exploitant	Reprise d'un bail en cours avec durée variable
TVA	Oui , possibilité de récupérer la TVA à 20 % (si résidence de services et engagement de location pendant 20 ans)	Non
Versement des loyers	À partir de la livraison du bien	Immédiat après l'achat

Si neuf



Si ancien



2 . Le LMNP géré et non géré : détails et fonctionnement

Deux types d'investissement possibles :

- 1. LMNP non géré** (location meublée classique) → Le propriétaire gère seul son bien ou délègue à une agence.
- 2. LMNP géré** (location dans une résidence de services) → Un exploitant professionnel prend en charge l'ensemble de la gestion via un bail commercial.

LMNP non géré (Location meublée classique)

L'investisseur achète un bien (**studio, appartement, chambre, etc.**) et le met en location meublée. Il garde la main sur la gestion locative et peut choisir de :

- **Gérer seul** : il signe directement un **bail d'habitation meublée** avec le locataire et perçoit les loyers.
- **Passer par une agence** : L'agence gère la location (mise en ligne, sélection des locataires, encaissement des loyers) moyennant des frais de gestion.

Fonctionnement du LMNP non géré :

- **Relation locative directe** avec le locataire ou via une agence.
- **Bail d'habitation meublée** d'1 an renouvelable (ou 9 mois pour un étudiant).
- **Pas de garantie de loyers** → l'investisseur assume le risque de vacance locative.
- **Possibilité de louer en courte durée** (sous conditions).
- **Aucune récupération de TVA** possible.

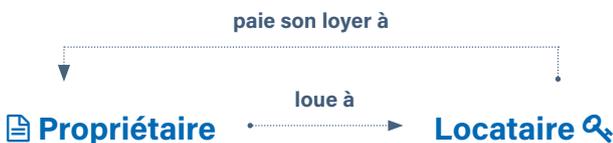
✓ AVANTAGES

- Plus de **flexibilité** dans la gestion du bien et la fixation du loyer.
- Rentabilité potentiellement **plus élevée** si le bien est bien situé.
- Possibilité de revendre facilement sans contrainte de gestionnaire.

! INCONVÉNIENTS

- Gestion plus **contraignante** (entretien, recherche de locataires, impayés).
- Risque de **vacance locative** plus important.
- **Aucune récupération de TVA** sur l'achat du bien.

Option 1 : Gestion directe



Option 2 : Gestion via une agence



LMNP géré (Résidence de services)

L'investisseur achète un bien dans une résidence de services (étudiante, senior, tourisme, EHPAD, affaires) et signe un **bail commercial** avec un exploitant. Cet exploitant prend en charge la gestion locative et reverse des **loyers garantis** à l'investisseur.

Fonctionnement du LMNP géré :

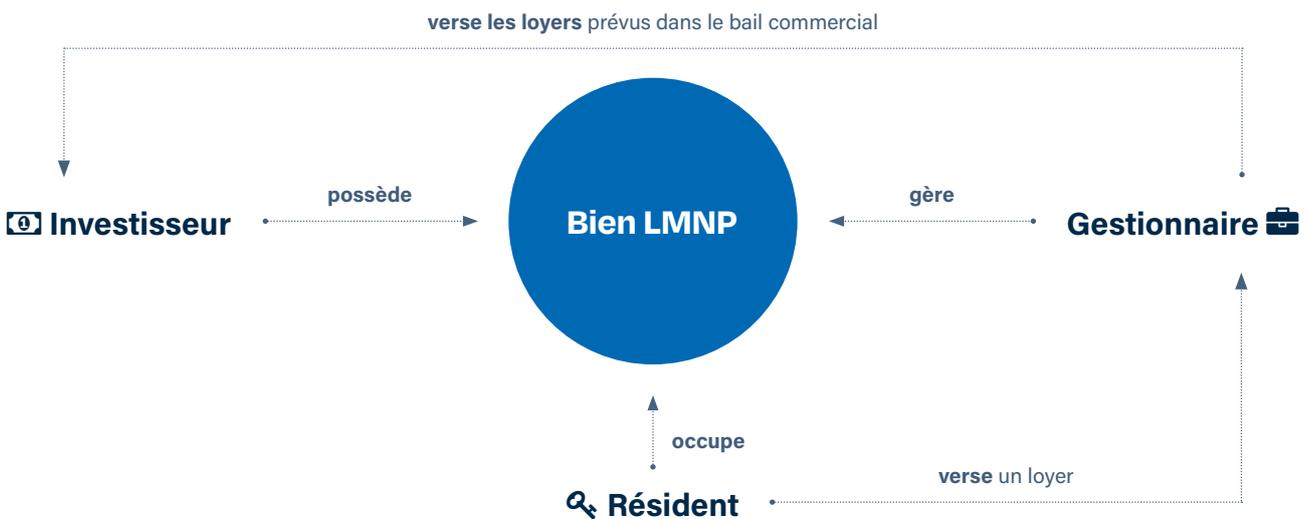
- **Gestion déléguée à un exploitant** → aucun souci de recherche de locataires ou d'entretien.
- **Bail commercial signé pour 9 à 12 ans** → loyer garanti même si le bien est vacant.
- **Possibilité de récupérer la TVA à 20 %** sur l'achat du bien si engagement de 20 ans.
- Idéal pour un **investissement totalement passif**.

✓ AVANTAGES

- **Loyers garantis** quel que soit le taux d'occupation du bien.
- **Gestion 100 % déléguée** → pas d'entretien ni de locataires à gérer.
- **Récupération de la TVA (20 %)** sur le prix d'achat sous conditions.

! INCONVÉNIENTS

- **Dépendance au gestionnaire** : si l'exploitant fait faillite, il faut retrouver un autre preneur.
- **Moins de flexibilité** : revente plus difficile car soumis au bail commercial.
- **Rentabilité parfois plus faible** qu'en LMNP classique.



Récapitulatif : LMNP non géré vs LMNP géré

Critères	LMNP Non Géré (Classique)	LMNP Géré (Résidence de Services)
Type de bail	Bail d'habitation meublée (1 an renouvelable ou 9 mois étudiant)	Bail commercial (9 à 12 ans)
Gestion	Par le propriétaire ou une agence	Par un gestionnaire professionnel
Loyers	Versés directement par le locataire	Loyers garantis par le gestionnaire
Entretien et charges	À la charge du propriétaire	Prise en charge par le gestionnaire
Récup. de TVA (20%)	⊗ Non	✔ Oui (sous conditions)
Flexibilité	✔ Oui (possibilité de revendre facilement ou changer de locataire)	⊗ Non (bail commercial rigide)
Risque locatif	✔ Oui (vacance locative possible)	⊗ Non (revenus garantis)
Rentabilité	👉 Potentiellement plus élevée	👉 Stabilité mais souvent moins élevée

👉 En résumé :

- **LMNP non géré**

Plus de flexibilité mais gestion plus lourde et revenus non garantis. (Idéal pour ceux qui veulent gérer eux-mêmes et maximiser la rentabilité.)

- **LMNP géré**

Loyers garantis, zéro gestion, mais moins de flexibilité et une dépendance au gestionnaire. (Idéal pour ceux qui recherchent un investissement passif avec des revenus sécurisés.)

Investissement en cash ou à crédit

Critères	Investissement en Cash	Investissement à Crédit
Objectif principal	Maximiser l'amortissement et réduire l'impôt	Se constituer un patrimoine avec un effet de levier
Apport personnel	100 % du prix du bien.	Apport réduit (ou parfois nul).
Endettement	Aucun.	Oui , remboursement sur 15 à 25 ans.
Loyers perçus	Revenus nets immédiats.	Couvre partiellement ou totalem ent les mensualités.
Amortissement du bien	85 % de la valeur sur 25 ans.	Possible , mais souvent limité par les intérêts d'emprunt.
Amortissement du mobilier	Sur 5 à 10 ans.	Sur 5 à 10 ans.
Déduction des intérêts d'emprunt	⊗ Non applicable.	✔ Oui , déduction fiscale possible.
Fiscalité	Très faible voire nulle grâce à l'amortissement.	Réduite grâce à la déduction des intérêts.
Rendement net	Optimisé , car pas de remboursement d'emprunt.	Moins élevé au début , mais augmente avec le temps.
Flexibilité	Revente plus simple.	Revente plus contrainte en cas de crédit en cours.
Effet de levier	⊗ Aucun , utilisation du capital propre.	✔ Achat d'un bien plus grand avec moins de fonds propres.

📌 En résumé :

- **En cash**
Rentabilité immédiate, fiscalité faible, mais capital immobilisé.
- **À crédit**
Achat avec peu d'apport, effet de levier intéressant, mais remboursement à gérer.

B . Quelle fiscalité pour mon investissement LMNP ?

1 . Les régimes fiscaux en LMNP

LMNP - Loueur meublé non professionnel

Le statut Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) permet de se **constituer un patrimoine immobilier** dans un **cadre fiscal avantageux**.

Deux possibilités concernant le régime fiscal :

- Le régime micro BIC,
- Le régime réel.

TVA

Si vous investissez dans un bien neuf situé dans une résidence de services (étudiante, senior, EHPAD, tourisme, affaires), vous pouvez récupérer la TVA à 20 % sur le prix d'acquisition.

Conditions : conserver le bien en location pendant 20 ans minimum. **Toute revente avant cette durée entraînera un remboursement partiel de la TVA au prorata des années restantes.**

Régime réel

Ce régime permet de **déduire toutes les charges liées au bien** : intérêts d'emprunt, taxes foncières, travaux, frais de gestion, assurances, etc. Il inclut également l'**amortissement** du bien et du mobilier, ce qui permet souvent de réduire l'imposition à zéro pendant plusieurs années.

Conditions

Ce régime est appliqué si les recettes locatives annuelles **dépassent 77 700 €** ou sur option.

! En LMNP, le déficit BIC n'est pas déductible du revenu global mais peut être reporté sur les bénéfices futurs.

Régime micro BIC

Ce régime permet de bénéficier d'un **abattement forfaitaire de 50 % sur les loyers perçus** (ou 71 % pour les meublés de tourisme classés).

- **Avantage** : simple à déclarer, idéal si les charges sont faibles.
- **Limite** : aucune charge réelle n'est déductible (intérêts d'emprunt, travaux, frais de gestion, etc.).

Conditions

Ce régime est appliqué si les recettes locatives annuelles sont **inférieures à 77 700 €**.

Censi-Bouvard

! Ce dispositif a pris fin en décembre 2022 et n'est plus disponible pour les nouveaux investissements.

C . Exemples d'investissements selon le régime fiscal

1 . Fiscalité LMNP régime réel

	REVENUS	CHARGES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valeur de la chambre : 100 000 € ▪ Rentabilité : 4 % ▪ Valeur du mobilier : 5 000 € ▪ Amortissement : 80 % de la valeur du bien soit 80 000€ 	Loyer 4 000 €/an	Taxe foncière 1 200 €/an
		Charges copro. 1 200 €/an
		Amortissement bien 1 000 €/an
		Amortissement mobilier 500 €/an
		Assurance emprunteur 100 €/an
	4 000 €	4 000 €
REVENUS < CHARGES		
RÉSULTAT = 0 €		
DÉFICIT FONCIER = 60 € REPORTABLE SUR 10 ANS sur les prochains BIC perçus		

2 . Fiscalité LMNP micro-BIC

Abattement sur les revenus locatifs	50 %
Tranche d'imposition	30 %
Prélèvements sociaux	17,2 %
Impôt avant opération	8 496 €
Impôt après opération	4 248 €
RÉSULTAT	4 248 € récupérés

D . Avantages / Inconvénients / Risques

✓ AVANTAGES	! INCONVÉNIENTS	× RISQUES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Régime fiscal BIC appliqué, et non celui des revenus fonciers. ▪ Possibilité d'effectuer des amortissements. ▪ Possibilité de déduire les frais d'acquisition du bien. ▪ Bail commercial de 9 à 12 ans qui sécurise l'investisseur. ▪ Bien transmissible. ▪ Possibilité d'acquérir plusieurs biens. ▪ Possibilité d'acquérir via la SARL de famille. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Charges réelles non déductibles dans le cadre du régime micro-BIC. ▪ Conserver le bien pendant 20 ans pour récupérer la TVA. ▪ Le déficit BIC n'est pas déductible du revenu. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le choix du gestionnaire est crucial : une mauvaise gestion implique des vacances locatives, un bien mal entretenu et des loyers impayés. Passer par un intermédiaire tel qu'Euodia limite ce risque. ▪ Tout investissement comporte des risques de perte en capital.

E . Comment revendre son bien en LMNP ?

Revente :

- En direct
- Via une agence spécialisée
- Via un conseiller en gestion de patrimoine
- Via la société de gestion

Imposition des plus-values à la revente :

Lors de la vente du bien, les plus-values réalisées par le loueur en meublé non professionnel relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers. Ce qui signifie, entre autres avantages, que le montant des amortissements effectués n'intervient pas dans le calcul de la plus-value imposable. Par ailleurs, le contribuable peut bénéficier du forfait de 15% pour travaux et du forfait de 7,5% pour les frais d'acquisition.

04. Ce qui change pour le statut LMNP en 2025

Depuis le **1^{er} mars 2025**, des modifications significatives affectent le statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)** en France, suite à l'adoption de la loi de finances pour 2025. Voici les principaux changements à prendre en compte :

A . Réintégration des amortissements dans le calcul des plus-values

Jusqu'à présent, les investisseurs en LMNP pouvaient déduire les amortissements de leurs revenus locatifs pour réduire l'imposition, sans que ces amortissements n'affectent le calcul de la plus-value lors de la revente du bien. À compter du 1^{er} mars 2025, les amortissements déduits seront réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable lors de la cession du bien. Cette mesure vise à aligner la fiscalité des locations meublées sur celle des autres investissements immobiliers.

Exemple :

- **Avant la réforme** : un bien acheté 200 000 € et revendu 300 000 € générerait une plus-value imposable de 100 000 €.
- **Après la réforme** : si 40 000 € d'amortissements ont été déduits, la plus-value imposable sera de 140 000 € (300 000 € - [200 000 € - 40 000 €]).

B . Exceptions pour certaines résidences de services

Les résidences de services, telles que les résidences étudiantes, seniors, EHPAD et établissements pour personnes handicapées, ne sont pas concernées par cette réforme. Les amortissements pratiqués pour ces biens ne seront pas réintégrés dans le calcul de la plus-value lors de la revente, préservant ainsi l'attractivité fiscale de ces investissements.

C . Modifications des régimes fiscaux

Le régime micro-**BIC** subit également des ajustements :

- **Plafond de revenus** : pour les meublés de tourisme non classés, le plafond de revenus annuels est abaissé à 15 000 €.
- **Abattement forfaitaire** : l'abattement passe de 50 % à 30 % pour ces mêmes biens.

Les locations meublées classiques conservent un plafond de 77 700 € et un abattement de 50 %.

D . Renforcement des obligations pour les meublés de tourisme

Depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements classés G au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sera interdite en tant que meublés de tourisme. Cette interdiction s'étendra aux logements classés F à partir de 2034.

E . Augmentation des droits de mutation ("frais de notaire")

Les départements auront la possibilité d'augmenter les droits de mutation de 0,5 % à partir du 1^{er} mars 2025, ce qui pourrait alourdir les frais lors de l'acquisition d'un bien immobilier.

Ce qu'il faut retenir

Mesures	! Avant 2025	✓ Après 2025
Amortissements et plus-value sur logement vendu	Intégration de l'amortissement des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration	Réintégration de tous les amortissements déduits , sauf équipement et mobilier, dans le calcul de la plus-value
Micro-BIC des meublés de tourisme	Abattement 50 % ou 71%	Abattement réduit à 30 % pour les non-classés et 50% pour les classés
Plafonds micro-BIC	77 700 € minimum	15 000 € pour meublés de tourisme non classés
Avantage fiscal OGA	Réduction d'impôt de 2/3 des frais	Frais déductibles à 100% des revenus de l'activité de location meublée
TVA sur locations de <1 semaine	Non soumis	Soumises à TVA à partir de 25 000€ (application de ce nouveau seuil de franchise actuellement suspendue)
DPE logements classés G	Louables	Interdiction de mise en location

05. Souscrire en LMNP

A. Critères de sélection

Pour un meilleur rendement, tout investisseur en LMNP doit vérifier les critères suivants :

- **Réputation** du gestionnaire,
- **Statut** de la résidence,
- **Valeur du bien** par rapport au marché,
- **Emplacement** du bien.

1. Focus sur le bail commercial

- **Sécurité** locative,
- **Contrat signé** entre le gestionnaire et l'investisseur,
- **Bail** de 9 à 18 ans,
- **Transparence** sur les charges, les loyers et les frais liés aux travaux et renouvellement du mobilier,
- **Renouvelable** pour une durée de 10 ans,
- **Reconduction** tacite de 3 ans envisageable.

✓ **Avantages :**

- **Loyers** sécurisés,
- **Pas de risque** locatif,
- **Baux** de longue durée,
- **Prise en charge** des travaux de grande envergure par les gestionnaire.

B. Souscrivons ensemble

1. Pourquoi souscrire avec Euodia ?

- **Choix** des meilleures offres en investissement locatif du marché,
- **Accompagnement** tout au long de votre souscription... et au-delà,
- **Suivi fiscal** de votre investissement,
- **Envoi** de toutes les informations concernant votre investissement,
- **Newsletters** sur les opportunités à saisir,
- **Organisation** du marché secondaire.

2 . Comment souscrire avec Euodia ?

1. **Réalisation d'un audit patrimonial** afin de déterminer ensemble votre situation et vos objectifs.
2. **Présentation de plusieurs solutions d'épargne** en LMNP selon votre profil.
3. **Signature du contrat de réservation et envoi des documents** nécessaires à la société de gestion :
 - Dossier de réservation et annexes
 - Bail commercial
 - Chèque de dépôt de garantie
 - Carte nationale d'identité
 - RIB
 - Justificatif d'origine des fonds
4. **Vous êtes désormais propriétaire d'un logement en LMNP** dont vous pouvez percevoir les loyers.

C . Questions fréquentes

Faut-il rembourser la TVA au moment de la vente ?

L'acquéreur s'engage à conserver le bien pendant 20 ans. Avant ce délai, il devra restituer (ou reprise par l'administration fiscale) le montant de TVA - exception faite si le bail commercial est rompu.

Est-ce que je peux réaliser une plus-value immobilière ?

L'objectif est de conserver le bien sur une longue période afin de bénéficier de l'amortissement qui sera plus avantageux que la plus-value réalisée.

Que change la loi de finances 2021 pour le LMNP ?

La principale modification du statut LMNP dès 2021 est le plafonnement du régime micro-BIC qui passe de 70 000€ à 72 600€. Il y a également un changement de plafond pour les chambres d'hôtes et meublés de tourisme, désormais soumis à un seuil de 176 200€.

Puis-je fixer le loyer ?

Non pour ce qui est de le LMNP géré. Le bail commercial signé avec le gestionnaire écarte toute possibilité de fixer librement le montant du loyer.

Est-ce que je conserve mes loyers si l'exploitant fait défaut ?

Dans le cadre du bail commercial, le loyer est garanti pour une durée fixe. En revanche, il est important de sélectionner des exploitants solides financièrement avec une bonne réputation.

Quelles sont les obligations à respecter si j'opte pour le régime réel ?

À l'instar du régime micro BIC, vous devrez respecter des obligations comptables (bilans, ...) et déclaratives.

Ai-je la possibilité d'habiter mon bien LMNP ?

Non. Un bien LMNP est un investissement, c'est-à-dire que le propriétaire ne peut pas l'habiter car ce dernier est soumis à un bail commercial qui le lie à une société de gestion.

Dans le cadre d'une location gérée, qui est mon locataire ?

Dans le cas d'un investissement en LMNP géré (où le bien est une résidence de services ou un EHPAD) le locataire est le gestionnaire et non pas l'occupant du logement.

Quelle est l'imposition des plus-values à la revente ?

Les plus-values et moins-values réalisées lors de la vente du bien relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers.

Location non-gérée : quelles modalités ?

Dans le cadre d'une location non gérée, un bail d'habitation location meublée est signé entre le propriétaire-bailleur et le locataire. Le locataire paye son loyer directement au propriétaire.

Quelles sont les conditions à respecter si je souhaite obtenir le régime réel ?

À l'instar du régime micro-BIC, vous devrez respecter des obligations comptables et déclaratives. Les revenus annuels perçus via votre bien LMNP devront également dépasser le plafond du régime micro-BIC de 72 600€.

Qu'est-ce que l'amortissement d'un bien immobilier ?

L'amortissement consiste à déduire la perte de valeur du bien de ses revenus locatifs sur plusieurs années. Ce qui permet de réduire significativement ses impôts.

Est-ce que la TVA rentre dans le calcul de la réduction Censi-Bouvard ?

Dans le cadre d'une acquisition soumise à la TVA, le montant de la TVA est exclu du calcul de la réduction seulement si elle a été récupérée par le contribuable.

Comment fonctionne la réduction d'impôt en Censi-Bouvard pour une acquisition en indivision ?

La réduction est calculée au prorata de la quote-part de chaque partie en indivision dans la limite de 300 000€ pour l'ensemble des biens.

Quelles dépenses sont amortissables en LMNP ?

En LMNP, il est possible d'amortir les frais liés aux travaux effectués sur le bien ainsi qu'au mobilier acheté pour le meubler.

À partir de quand peut-on bénéficier de la réduction d'impôt en Censi-Bouvard ?

- Pour un logement neuf : lors de l'année d'acquisition.
- En VEFA : lors de l'année d'achèvement du logement.
- Pour un logement de plus de 15 ans en réhabilitation : lors de la signature de l'acte authentique.
- Pour un logement de plus de 15 ans en travaux de réhabilitation : à l'année d'achèvement des travaux.

À quel moment doit-on renouveler le mobilier ?

Le renouvellement du mobilier s'effectue tous les 9 ans. Le coût du mobilier diffère selon le gestionnaire ou de la qualité du mobilier. Vous avez la possibilité d'amortir le bien pendant 10 ans.

Peut-on cumuler les statuts LMP et LMNP au sein du même foyer fiscal ?

Non. Il n'est pas possible de cumuler les deux statuts puisque chacun d'eux s'apprécie au niveau du foyer fiscal.

Etant en entreprise individuelle, puis-je en créer une nouvelle pour mon activité en LMNP ?

Dans ce cas précis, il faudra vérifier que le cumul des chiffres d'affaires respecte les conditions de l'auto-entrepreneur, soit un plafond de 32 600€.

Peut-on acheter via une SCI ?

Oui. Cependant, cela n'est pas conseillé puisque vous serez obligatoirement soumis à l'impôt sur les sociétés. La location meublée sera ici considérée comme une activité commerciale.

Le loyer est-il fixe ?

Le montant du loyer est indiqué dans le bail commercial. Toutefois, il peut faire l'objet d'une révision annuelle ou triennale en fonction de la variation de l'indice de référence figurant dans le bail. Il vous est déconseillé de faire varier votre loyer en fonction des chiffres d'affaires de l'exploitant. Un tel accord peut entraîner une requalification de votre statut.

Un entrepreneur individuel peut-il réaliser un investissement LMNP et opter pour le régime réel ?

Oui. Le chiffre d'affaires n'est pas globalisé dans chacune des activités. Vous pouvez ainsi conserver votre statut auto-entrepreneur dans l'entreprise individuelle et opter pour le régime réel dans le cadre d'une activité LMNP.

Peut-on investir via une SARL de famille ?

Oui. Vous conservez ainsi l'impôt sur le revenu, ce qui est avantageux dans le cadre du micro-BIC. La SARL de famille est également avantageuse du point de vue de la succession grâce à l'indivision.



EUODIA

Groupe Euodia

131 Avenue Charles de Gaulle
92 200 Neuilly-sur-Seine

www.euodia.fr

01 47 38 30 07

EUODIA

Euodia Finance : SARL au capital de 40500 euros // RCS Nanterre 519 412 571 // Membre Anacofi-CIF // Carte T : 1092 N 957 ORIAS : 10 055 334 // CIF : E001975

Euodia Courtage : SARL au capital de 3000 euros // RCS Nanterre 814 211 850 // Membre Anacofi-CIF // ORIAS : 16 001 534 CIF : E008424

ADP Conseil : SARL au capital de 15245 euros // RCS Nanterre 411 076 409 // ORIAS : 07 002 173