

Location Meublée Professionnelle (LMP)

PROFIL DES INVESTISSEURS

Deux profils d'investisseurs :

- Profil n° 1 : personnes en activité, voulant se constituer un complément de retraite ; investissement par le biais d'un crédit
- Profil n° 2 : personnes sans activité, disposant de liquidités, souhaitant un revenu immédiat ; paiement cash

L'investissement peut se faire à titre personnel ou sous forme de personne morale (SARL de famille, SNC...)

LOGEMENTS CONCERNÉS

Investir en location meublée, c'est acquérir un bien immobilier d'habitation équipé de meubles en nombre et en quantité suffisante pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante

Il peut s'agir de chambres meublées, d'une partie de la résidence principale, de gîtes ruraux ou de résidences avec services :

- Résidences étudiantes
- Résidences de tourisme ou d'affaires
- Résidences de retraite
- Etablissements pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ou résidences de Soins de Suite et de Rééducation (SSR)

STATUT DE LMNP

Le Loueur Meublé Professionnel (LMP) doit respecter les trois conditions suivantes :

- Etre inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)
- Dégager au moins 23 000 € de recettes TTC par an
- Les revenus meublés doivent excéder les revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu

Certaines professions sont exclues du dispositif

FISCALITÉ

Les revenus tirés de la location meublée sont imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)

L'intégralité des charges liées à l'activité est déductible des loyers perçus

Les biens immobiliers et mobiliers ainsi que les frais d'acquisition sont amortissables, et permettent défiscalisation des loyers sur une longue période

La TVA peut être récupérée pour un investissement neuf loué par bail commercial d'au moins 9 ans à un exploitant (résidences services)

Les déficits s'imputent sur le revenu global de l'investisseur, sans plafond

Régime des plus-values : exonération de toute plus-value si activité de LMP exercée depuis au moins 5 ans, et recettes < 90 000 € HT.

OBLIGATIONS À RESPECTER

Louer le bien meublé

OBJECTIFS ATTEINTS

- Complément de revenu à la retraite
- Complément de revenu immédiat
- Constitution d'un patrimoine pierre
- Protection de la famille
- Défiscalisation des loyers sur une longue période

DEMANDE DE SIMULATION

Nom, prénom*	
Téléphone*	
Email*	
Ville*	
Nombre de parts fiscales*	
Revenus imposables*	
Montant de l'impôt sur le revenu*	
Capacité d'épargne mensuelle*	
Age*	

**champs obligatoires*



www.phrimmobilier.com

Philippe REUSSARD

06 59 69 42 66

04 90 04 83 63

reussardphilippe@phrimmobilier.com

3690 A route de Gordes
84440 ROBION