

Investir en LMP ou en LMNP dans l'immobilier neuf permet de valoriser son patrimoine et de se procurer des revenus complémentaires non fiscalisés, pendant une longue durée, grâce au système de l'amortissement.

Contribuables concernés

Tout contribuable domicilié et imposé en France voulant louer des locaux d'habitation meublés.

Avantages

- Récupération de la TVA (s'il s'agit d'un bien dans une résidence avec services) ;
- Amortissement de l'investissement : création de charges comptables permettant d'effacer fiscalement les loyers (5 à 7 ans pour le mobilier et les équipements /20 à 40 ans pour l'immobilier) ;
- L'amortissement excédentaire est reportable sur un bénéfice futur pendant 9 années ;
- Investir en **LMNP Censi Bouvard** en achetant un meublé dans une résidence de services permet de bénéficier à la fois de la récupération de TVA et d'une réduction d'impôt de 11% sur le prix HT du bien ;
- Investir en **LMP** permet des économies d'impôt sur le revenu net global généré par les déficits sans limitation, une exonération de plus-value au-delà de 5 ans (pour des recettes inférieures à 90 000 €), une exonération d'ISF pour les loueurs retirant plus de 50% de leurs revenus professionnels de cette activité.

Conditions à respecter :

- Pour le statut LMP : la somme des loyers perçus est inférieure à 23 000€ TTC par an ou les loyers sont inférieurs à 50% de votre revenu global ;
- Pour le statut LMNP : être inscrit au RCS et que la somme des loyers perçus soit supérieure à 23 000€ TTC par an ainsi qu'aux autres revenus d'activités professionnelles du foyer fiscal.

N'hésitez pas à nous contacter pour tous renseignements complémentaires, devis ou entretien avec un de nos experts.