



LMNP-gouv.org

Investir dans l'immobilier meublé

Le statut LMNP

Conditions
Fiscalité



ZOOM SUR
**L'investissement
en résidences
étudiantes**

**Conseils
d'experts :**

Les clés d'un investissement réussi

Définition

LMNP : Loueur Meublé Non Professionnel

Par Non Professionnel il est entendu la perception de loyers inférieurs à 23 000 € par an.

L'objectif principal de cette loi de défiscalisation immobilière est de **développer la construction d'infrastructures jugées d'utilité publique.**

Les biens concernés par cette loi sont :

- Les biens anciens rénovés à neuf et les biens neufs
- Qui sont mis à la location en meublés

Les conditions à respecter pour bénéficier du statut LMNP

Dans l'ancien

- Réaliser des **travaux de rénovation** dans le bien pour qu'il s'approche des performances et du confort d'un logement neuf.
- Le proposer à la location, **meublé** des éléments nécessaires au locataire pour dormir, cuisiner, prendre ses repas, se détendre etc.
- Ne pas dépasser **23 000 €** de revenus locatifs par an. Au dessus c'est le statut LMP (Professionnel) qui s'applique.

Dans le neuf

- Proposer le bien à la location, **meublé** des éléments nécessaires au locataire pour dormir, cuisiner, prendre ses repas, se détendre etc.
- Ne pas dépasser **23 000 €** de revenus locatifs par an. Au dessus c'est le statut LMP (Professionnel) qui s'applique.



Le point sur la fiscalité



Comme les autres **résidences de services**, celles réservées aux étudiants se placent sous le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP).

Le statut LMNP permet de générer des revenus complémentaires nets d'impôt, mais aussi de récupérer la TVA sur son achat.

Le statut LMNP

Le statut de loueur meublé non-professionnel est accessible à tous les investisseurs dans la mesure où le bien immobilier entre dans la qualification d'une location meublée, comme c'est le cas pour la résidence étudiante. Ce statut est partagé en deux régimes différents : le régime « forfaitaire » aussi appelé micro-BIC, ou le régime « réel ». Le régime forfaitaire s'applique par défaut mais vous pouvez faire le choix du régime réel, souvent plébiscité. Alors, comment choisir son régime ? Tout dépend de la manière dont vous souhaitez être imposé sur vos revenus locatifs.

Le régime forfaitaire (ou micro-BIC)

Le régime forfaitaire est un régime d'imposition simplifié qui permet au contribuable de ne déclarer que les recettes obtenues dans le cadre de son activité de location meublée. Il ne pourra par conséquent pas déclarer (et donc déduire) les charges engagées pour l'exercice de son activité, comme les intérêts de son emprunt immobilier ou l'amortissement de l'immeuble. Avec ce régime, le contribuable bénéficie d'un abattement forfaitaire sur ses revenus locatifs de 50 %. Mais pour avoir droit à ce régime il faut que les recettes tirées de l'activité de location

meublée ne dépassent pas 70 000 euros/an. Dans le cas contraire il faudra passer au régime réel.

Le régime réel

Ce régime peut donc être attribué automatiquement si les recettes sont supérieures à 70 000 euros/an, mais aussi choisi volontairement même si les gains sont inférieurs. Contrairement au régime forfaitaire, le régime réel autorise la déduction des frais et charges sur les recettes (frais d'acquisition, intérêts d'emprunt, travaux d'entretien, réparations courantes...) et permet de pratiquer des amortissements. Ainsi, les recettes locatives peuvent être ramenées à zéro et dans ce cas ne sont donc plus imposables.

Bon à savoir :

Le statut LMNP nécessite l'obtention d'un numéro SIRET, que vous soyez au forfaitaire ou au réel, afin de télétransmettre votre liasse fiscale. En cas de cession, le régime fiscal est transmissible au nouvel acquéreur.

Coup d'oeil sur

Les **avantages fiscaux** du statut LMNP

- Abattement fiscal forfaitaire de 50 % ou déduction des charges en fonction du régime fiscal choisi⁽¹⁾
- Possibilité de récupérer la TVA sur l'acquisition⁽²⁾, soit 20 % du prix d'achat
- Perception d'un loyer par le biais d'un bail commercial⁽³⁾ (voir p. 07)
- Bénéficier de revenus non imposés ou faiblement imposés pour une durée pouvant dépasser 20 ans⁽⁴⁾



POURQUOI l'État propose-t-il ces systèmes d'avantages fiscaux ?

Comme démontré plus haut, notre pays manque grandement de logements pour héberger ses nombreux étudiants. L'État a donc mis en place, depuis plusieurs années, une politique de construction de logements étudiants neufs et propose aux investisseurs d'aider au développement de ce parc locatif. Le but est d'inciter les français à investir dans la construction de logements en les récompensant par des avantages fiscaux !

(1) Le dispositif loueur meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Le statut loueur meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata des années restantes. (3) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI.

Dossier : Investir en résidence étudiante

Je me lance ?

Vous avez étudié le marché, vous avez bien noté les différents avantages fiscaux du dispositif, mais vous hésitez encore pour statuer sur la question : l'investissement dans une résidence étudiante est-il fait pour moi ? Voici quelques éléments de réponse pour vous aider.



Zoom sur

Le bail commercial en résidence étudiante

- Une durée de 9 ans minimum.
- Montant du loyer fixé dans le bail.
- Les loyers sont réglés par le gestionnaire de la résidence et non par l'étudiant.
- Loyers versés généralement au trimestre, mais possibilité de négocier au mois.

Commencer par lister les avantages

Pour savoir si un investissement est adapté à notre projet, la première étape est de lister les bénéfices que l'on pourrait en tirer. Ces derniers sont propres à chacun, d'une personne à l'autre le critère qui se trouve être un avantage pour l'un, peut représenter un inconvénient pour l'autre. En ce qui concerne l'investissement en résidence étudiante, voici les principaux intérêts qu'il présente.

La réduction fiscale

L'investissement locatif permet d'obtenir de la part de l'État des abattements forfaitaires, des déductions de charges ou encore la récupération de la TVA. Il n'est donc pas nécessaire d'être fortement imposé pour que l'opération soit intéressante, même avec un montant d'imposition annuel relativement bas cela reste toujours avantageux.

La mise de départ

Les logements en résidences étudiantes sont la plupart du temps sur des prix moins élevés que des logements «classiques», même si il s'agit toujours d'un achat dans

du neuf. Cela s'explique en grande partie par la taille des logements proposés. En effet, les résidences étudiantes sont principalement composées de studios (de 15 m² à 20 m² en moyenne), qui sont logiquement moins chers que des surfaces d'habitations familiales.

Concrètement, un investisseur peut devenir propriétaire d'un appartement en résidence étudiante pour environ 100 000 € et parfois même dès 70 000 €, dans certaines villes. Cela rend plus accessible ce type de bien à des profils d'acquéreurs présentant quelques difficultés à emprunter, tel que les jeunes ou les personnes âgées. Un jeune investisseur obtiendra plus facilement un prêt immobilier dans le cadre d'un achat d'un petit montant.

Le gain à long terme

Une question cruciale doit aussi être posée, et ce pour tout type d'investissement : l'opération sera-t-elle rentable sur les années à venir ? Avec un bien en résidence étudiante, l'investisseur peut compter sur un loyer assuré pendant les 9 premières années grâce au bail commercial. Ce dernier est reconduit tacitement tous les 9 ans et garantit donc un loyer constant, sans interruption, réglé par le gestionnaire de la résidence qui devient locataire du bien. En effet, lors d'un investissement en résidence étudiante le bail est signé entre le propriétaire et le gestionnaire, l'étudiant quant à lui peut être considéré comme le sous-locataire.

Contrairement à une location sur un circuit classique, le propriétaire ne court donc aucun risque de loyer impayé par le locataire. Ces loyers assurés sont donc un complément de revenu pour envisager l'avenir de façon sereine.

La gestion locative

La signature d'un bail commercial induit qu'un gestionnaire locatif s'occupe de toutes les démarches administratives liées à la gestion du bien. Le propriétaire n'intervient donc pas dans le processus de location, et se trouve ainsi déchargé de tâches administratives très chronophages. Le gestionnaire de la résidence devient ainsi son seul interlocuteur.



En conclusion

Privilégier un type d'investissement immobilier plutôt qu'un autre dépend du projet de chacun et des objectifs que l'on se donne. La meilleure façon de savoir si investir en résidence étudiante pourrait être une bonne chose pour vous est de vous renseigner auprès d'un conseiller en gestion de patrimoine. Il sera le plus à même d'étudier votre situation et de répondre correctement à vos questions. L'analyse de votre profil fiscal et la proposition de solutions de défiscalisation personnalisées sont des services gratuits et sans engagement. Loin d'être réservés aux grosses fortunes, ces conseils s'avèrent particulièrement précieux lorsque l'on est dans une démarche d'investissement locatif.

Les conseils pour bien choisir sa résidence

Si l'on devait ne retenir que deux critères principaux pour arrêter son choix sur une résidence, ce serait son emplacement, et le professionnalisme de son gestionnaire.

Décryptage des spécificités de ces deux éléments essentiels.

L'emplacement, l'emplacement et l'emplacement

Comme pour tout achat immobilier, le critère numéro un reste l'emplacement. La localisation de la ville à l'échelle nationale puis la situation du bien au sein de l'agglomération choisie, sont primordiales pour déterminer l'attractivité de la résidence, son remplissage et sa future plus-value lors de la revente.

En effet, toutes les villes ne présentent pas la même attractivité pour les élèves de l'enseignement supérieur. Ainsi, si Paris Lyon et Bordeaux forment le trio de tête du classement des villes les plus prisées, Lille et Toulouse les suivent de très près. D'après une étude menée en 2017*, on constate que les régions les plus déficitaires en matière de logement, sont par ordre décroissant : l'Île-de-France, la région Rhône-Alpes, la région PACA, le Nord-Pas-De-Calais, les Midi-Pyrénées et l'Aquitaine.

Le dynamisme économique de la ville doit donc être étudié avec soin, tout comme l'environnement immédiat de la résidence. Cette dernière doit se situer proche de moyens de transports, à proximité des grandes écoles et établissements de formation, et non loin des commerces et autres commodités essentielles à la vie des étudiants. Une résidence bien placée est la garantie d'un taux de remplissage élevé.

Le choix du gestionnaire

Même si le LMNP en résidence de services reste l'un des investissements immobiliers les plus sûrs, il demeure essentiel d'examiner, avant tout achat, la fiabilité de son gestionnaire. En effet, le propriétaire et lui sont liés par un bail commercial. Avoir l'assurance d'un gestionnaire locatif solide et expérimenté permet d'envisager une collaboration sereine et fructueuse tout au long de la mise en location.

Pour se renseigner sur la fiabilité d'un gestionnaire, des critères comme la date de son arrivée sur le marché, le nombre de ses résidences en gestion ou la solidité de la société ou du groupe auquel il appartient, sont à considérer. L'intérêt de choisir un gestionnaire de qualité est double, car il impactera également la revente de votre bien. Le marché de la transaction en matière de logement étudiant est particulièrement attentif à l'exploitant d'une résidence et exclut d'emblée les mauvais gestionnaires. Ce paramètre représente un gage de sécurité pour les futurs acheteurs, ainsi, une sélection rigoureuse dès votre acquisition vous donnera par la suite l'assurance de revendre en toute sérénité.



De manière générale,

pour tout investissement immobilier voici les facteurs à prendre en compte pour qu'il soit réussi :

Définir ses **objectifs**

Bien choisir son **emplacement** et son bien

Calculer sa **rentabilité** locative

Obtenir son **financement**

Faire **gérer** son bien