

 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 : la LMNP.

Sommaire

01 . Qui sommes-nous ?	p.03
02 . Comprendre la LMNP	p.04
A . Définition et réglementation	p. 04
B . Différence(s) avec la LMP	p. 05
C . Les résidences	p. 06
03 . Investir en LMNP	p.08
A . Comment investir ?	p.08
B . Quelle fiscalité pour un investissement ?	p.10
C . Exemples d'investissements selon le régime fiscal	p.11
D . Les avantages, contraintes et risques	p.13
E . Comment revendre son bien en LMNP	p.13
04 . Souscrire en LMNP	p.14
A . Critères de sélection	p.14
B . Souscrivons ensemble	p.14
C . Questions fréquentes	p.15

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 la LMNP

A. Qu'est-ce que la LMNP ?

1. Définition

Le régime LMNP est un dispositif fiscal mis en place par l'Etat et défini par l'article 155 IV du Code Général des Impôts.

Il s'agit d'un statut attribué aux bailleurs non-professionnels qui louent des biens meublés.

Réaliser un investissement locatif sous le statut LMNP permet, entre autres avantages, une réduction d'impôt significative et la récupération de la TVA.

2. Réglementation

Pour obtenir le statut LMNP, l'investisseur doit remplir au moins l'une des conditions suivantes :

- Les revenus locatifs annuels perçus sont inférieures à 23 000€ ;
- Les revenus locatifs sont inférieurs au montant total des autres revenus du foyer fiscal. Autrement dit, la location meublée ne constitue **pas** la principale source de revenus professionnels du loueur.

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 du statut LMNP au statut 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).

💡 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).

Chiffres clés

jusqu'à

33 000 €

de réduction
d'impôt

(Censi-Bouvard)

50%

d'abattement
fiscal

4 - 5%

de rendement
annuel net

B . Différence(s) avec la LMP

1 . Taxation revenus

LMNP

Si déficit :
déficit BIC non professionnel imputable uniquement sur des revenus LMNP de l'année (ou 10 années suivantes).

LMP

Si déficit :
déficit BIC professionnel imputable sur le revenu global sans limite de montant.

2 . Taxation plus-values

LMNP

Régime des plus-values immobilières des particuliers :

- 19% au titre de l'impôt
+ 17,2% de prélèvements sociaux.
- Abattement pour durée de détention.

NB : Plus-values purgées en cas de transmission à titre gratuit.

LMP

Régime des plus-values professionnelles :

- Plus-values court-terme :
barème progressif de l'IR
+ cotisations sociales.
- Plus-values long terme :
12,8% au titre de l'impôt
+ 17,2% de prélèvements sociaux.
- Exonération possible si les recettes sont inférieures à 90 000€.

NB : Plus-values purgées en cas de transmission à titre gratuit.

3 . Cotisations sociales

LMNP

Non assujéti sauf recettes de locations saisonnières supérieures à 23 000€.

LMP

Assujéti aux cotisations sociales.

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 bénéficierez du statut LMNP, mais vous ne manquerez 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, vous **pouvez acquérir un bien dans le neuf ou dans l'ancien**.

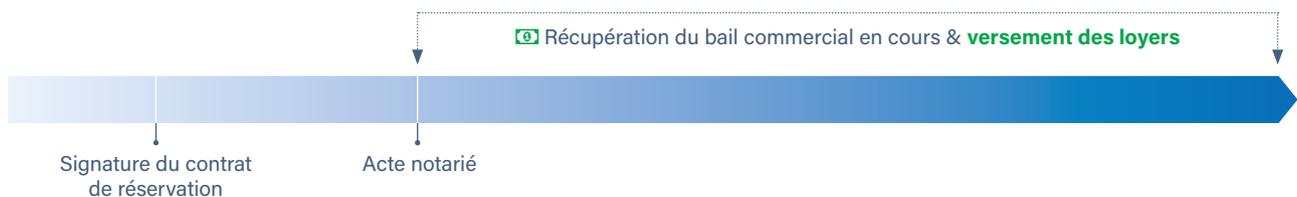
- **Investir dans le neuf** permet de bénéficier d'avantages complémentaires, comme la **récupération de la TVA**.
- **L'acquisition dans l'ancien** (marché du LMNP d'occasion) vous permettra d'avoir une **meilleure visibilité** sur les loyers attendus et les charges à payer et bénéficie généralement d'un **prix d'achat inférieur de 20%** à l'immobilier neuf.

Neuf	Ancien
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prix : entre 150 000 et 250 000€ HT ▪ Frais de notaire : environ 3,5% prix HT ▪ Fiscalité : - régime réel ou micro-BIC - Censi-Bouvard ▪ Rentabilité : environ 4,3 à 4,7% pour un investissement de 150 000€ ▪ Bail commercial : entre 9 et 18 ans 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prix : entre 105 000 et 175 000€ HT ▪ Frais de notaire : environ 7% prix HT ▪ Fiscalité : régime réel ou micro-BIC ▪ Rentabilité : environ 5% ▪ Bail commercial : reprise en cours de bail ▪ TVA : non

Si neuf



Si ancien



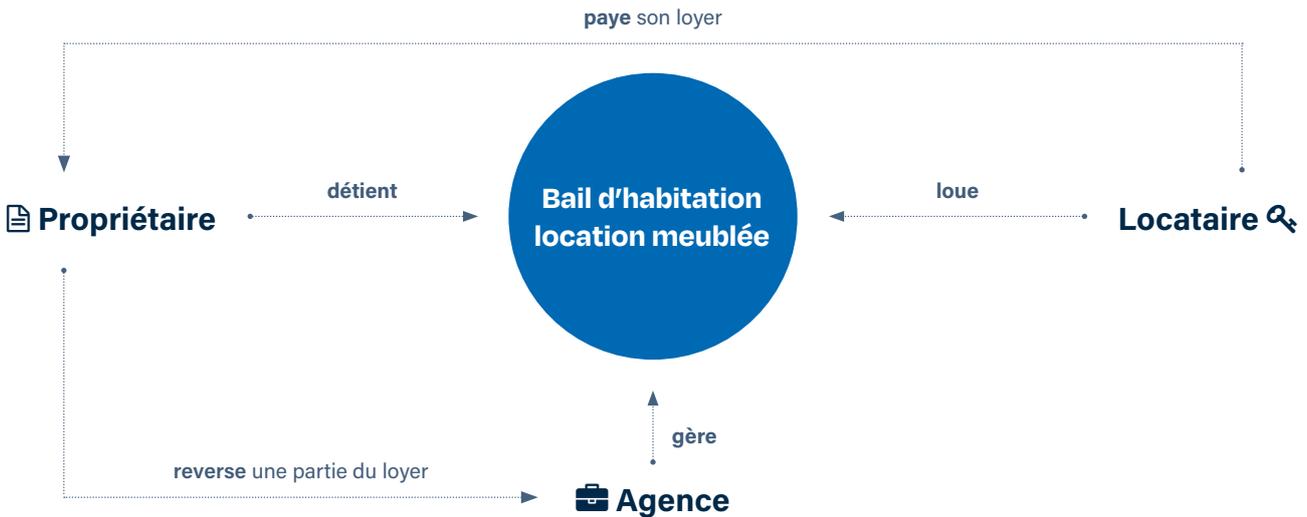
2 . La LMNP hors et en résidence services

Le logement loué peut être neuf ou ancien (LMNP Ancien). On relève deux cas majeurs :

Location d'un bien classique (LMNP non gérée) :

La LMNP non gérée se différencie de la LMNP gérée "classique" dans le sens où elle consiste à acheter un bien immobilier - studio, appartement, chambre, etc - pour l'équiper et le louer meublé. Le propriétaire-bailleur garde ici la main sur la gestion puis la revente de son investissement.

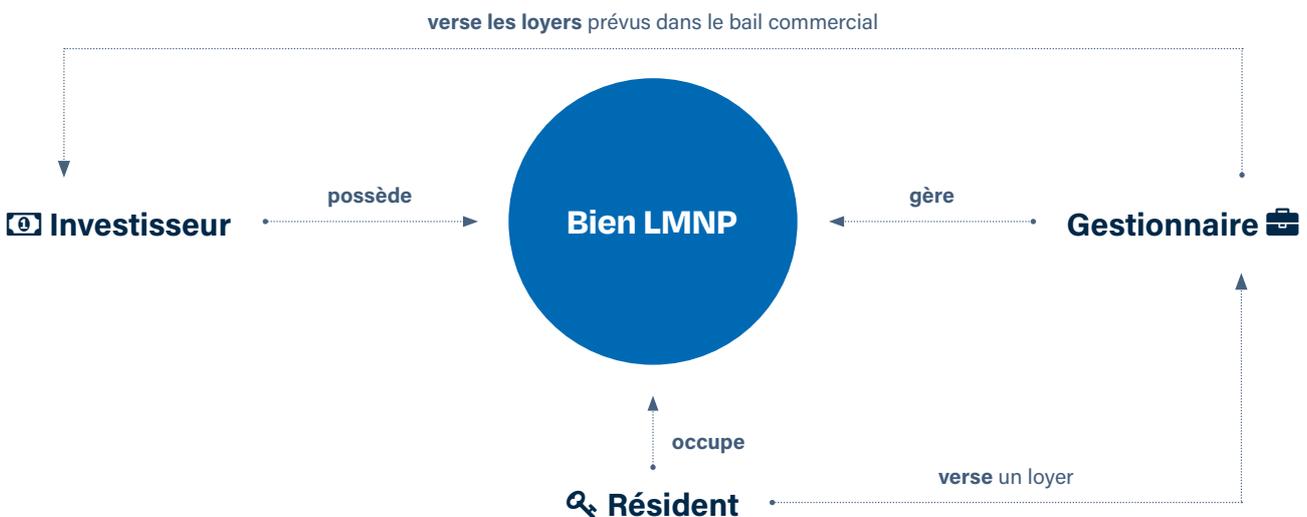
Dans le cadre d'une LMNP non gérée, un bail d'habitation location meublée s'établit entre le propriétaire-bailleur et le locataire. Cela signifie que le locataire verse son loyer à son propriétaire (investisseur) qui, lui, en reverse une partie à l'agence (comme rémunération pour ses services).



Location d'un bien au sein d'une résidence de services (LMNP géré) :

La LMNP gérée consiste à acquérir un logement dans une résidence de services - résidence étudiants, résidence seniors, établissement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidence de tourisme, résidence d'affaires - et d'en confier l'administration à un gestionnaire professionnel via un bail commercial pour une durée minimale de 9 ans.

3 . Fonctionnement d'un investissement en LMNP géré



Investissement en cash ou à crédit

En cash

Dans le cadre d'un investissement en cash, l'objectif est de **profiter de l'amortissement du bien et du mobilier.**

En moyenne, cela représente **85% de la valeur vénale sur 25 ans**, ainsi que **l'amortissement du mobilier sur 5 ans** afin de réduire le résultat de l'activité et donc de l'imposition.

Le résultat demeure quasiment neutre, ce qui implique une **fiscalité très faible voire nulle.** L'amortissement couvre en moyenne 70% des revenus perçus.

À crédit

Dans le cadre d'un investissement à crédit, l'objectif est de **se constituer un patrimoine** tout en bénéficiant d'un effet de levier ainsi que d'un **régime fiscal attractif.**

Les mensualités de remboursement du crédit sont en partie **couvertes par les loyers perçus.**

Une **déduction des intérêts** est possible.

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 (parahôtellerie), vous pouvez récupérer la TVA sur le prix d'acquisition.

Conditions : conserver le bien durant 20 ans au moins. **Toute vente à une date inférieure entrainera le remboursement de la TVA perçue au fisc.**

Régime réel

Ce régime permet de **déduire toutes les charges liées à la propriété du bien** (intérêts d'emprunt, taxe(s) foncière(s), frais de gestion, travaux...) ainsi que les **amortissements** du bien.

Conditions : régime appliqué si les recettes annuelles **sont supérieures à 72 600 €.**

! En LMNP, le déficit BIC n'est pas déductible du revenu.

Régime micro BIC

Ce régime permet de bénéficier d'un **abattement de 50% sur les loyers perçus** dans la limite de 72 600 €.

- **Abattement de 71%** sur les loyers perçus dans la limite de 176 200 € pour les meublés tourisme classés.
- **Régime avantageux** si les charges réelles sont inférieures au seuil de 50% (ou de 71%).

Contrairement au régime réel, les charges réelles **ne sont pas déductibles.**

Censi-Bouvard

Ce dispositif, reporté jusqu'à décembre 2022, permet de réduire son impôt sur le revenu (IR) dans la limite du prix de revient de 300 000 € (frais de notaire compris).

- **Réduction d'impôt de 11%** du prix HT.
- **Étalement sur 9 ans** reportable 6 ans.

! Éligible uniquement dans le cas d'une acquisition de logements neufs ou réhabilitation d'un bien.

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

3 . Fiscalité Censi-Bouvard

	REVENUS	CHARGES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valeur du bien : 170 000 € ▪ Prêt sur 20 ans : 150 000 € ▪ Taux d'emprunt : 1,6% ▪ Apport : 20 000 € ▪ Frais de notaire : 4 250 € ▪ TVA (20%) : 34 000 € récupérés <p>Impôt pour une TMI à 30%</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revenus : 70 000 € ▪ TMI : 30% ▪ Parts fiscales : 2 ▪ Impôt avant opération : 9 587 €/an ▪ Impôt après opération : 8 806 €/an 	Loyer 7 650 €/an	Intérêts d'emprunt (assurance comprise) 2 353 €/an Taxe foncière 800 €/an
		7 650 €
REVENUS < CHARGES		
RÉSULTAT IMPOSABLE = 4 497 € RÉDUCTION D'IMPÔT = 2 130 € / an		

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. 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 la 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 la LMNP gérée. 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