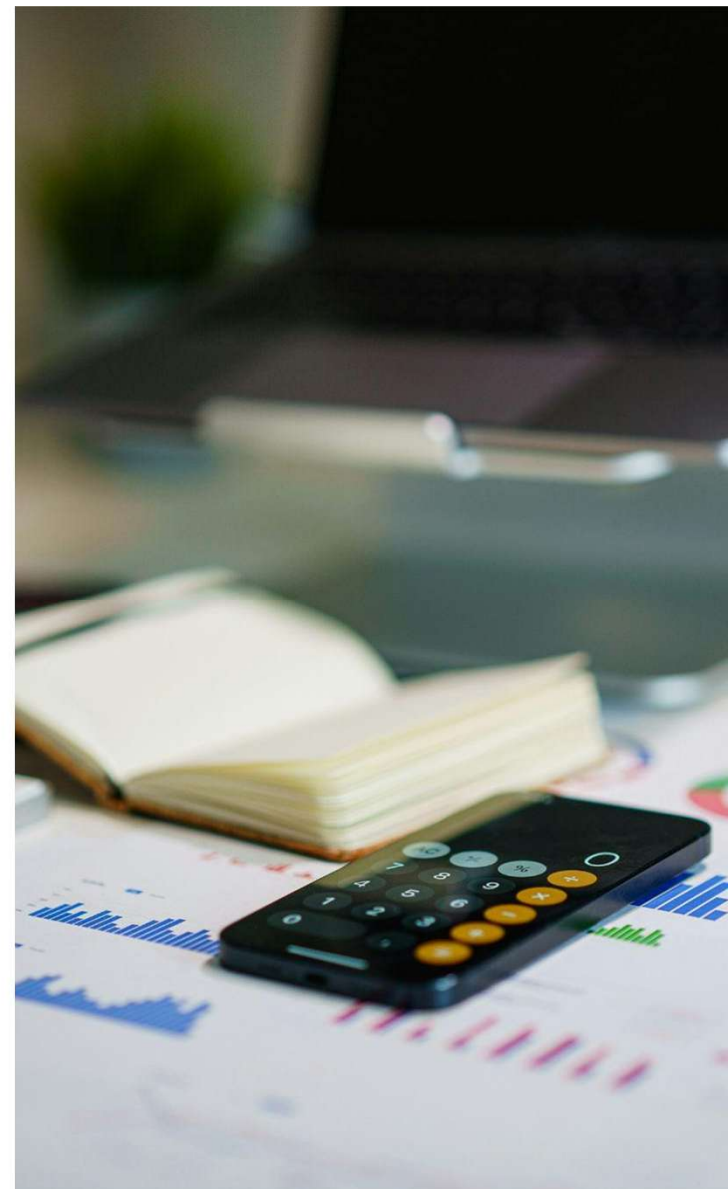




Location Meublée Non Professionnelle

Présentation du régime



Agenda

01

Le régime LMNP

02

Comparaison
chiffrée des régimes

03

Conclusion



01

Le régime du LMNP

Avantages du régime



Le régime LMNP

Avantages fiscaux par rapport à la location nue

- Le LMNP s'applique aux personnes louant un bien meublé à titre non professionnel.
 - Statut particulièrement avantageux grâce à :
 - L'amortissement du bien et du mobilier (au régime réel).
 - Une fiscalité souvent plus douce que les revenus fonciers classiques.
 - Revenus imposés dans la catégorie BIC.
- ➡ Le LMNP est un outil puissant d'optimisation fiscale pour les investisseurs particuliers.

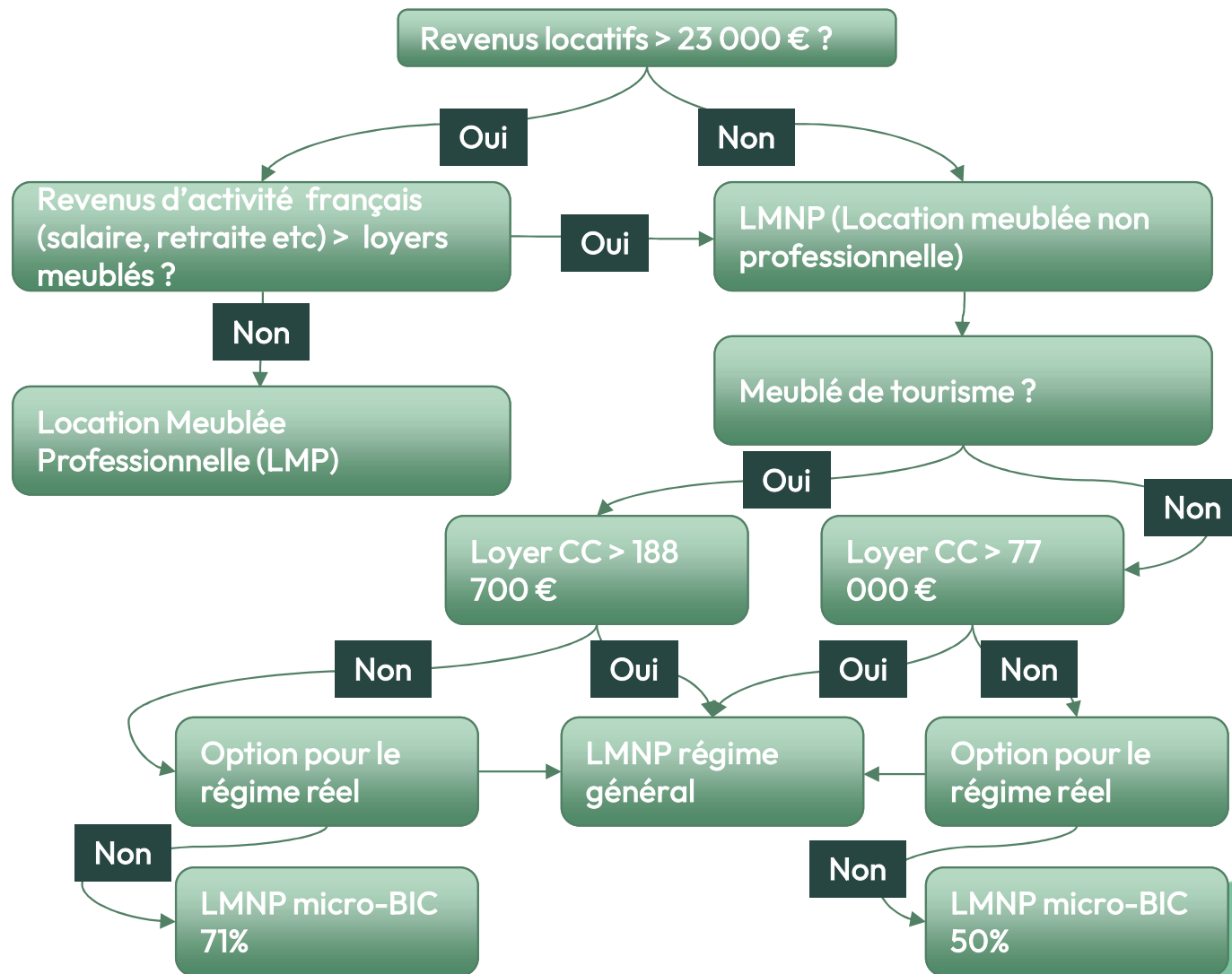


Le régime LMNP

Conditions et seuils du LMNP

Les conditions pour être LMNP

- Revenus locatifs < **23 000 € / an** ou revenus locatifs < autres revenus du foyer
- Location **meublée** au sens fiscal (équipements obligatoires).
- Être inscrit au RCS via numéro de SIRET



Le régime LMNP

Obligations administratives et régimes

Délais

- Déclaration obligatoire dans les **15 jours** suivant la mise en location.

Que faut-il créer ?

- **Indivision LMNP**, si propriété en couple / parents-enfants.
- **Entreprise Individuelle LMNP**

Autres obligations

- Tenue d'une comptabilité Déclaration de début d'activité via le **Guichet Unique INPI**.
- Obtention du **numéro SIRET**.

1 Micro-BIC

- Accessible si recettes < **77 700 €**.
- Abattement **forfaitaire de 50 %**.
- Peu de formalisme mais pas de déduction réelle des charges.

2 Régime réel LMNP

- Déduction **des charges réelles** : intérêts, assurances, travaux, comptabilité...
- **Amortissements** du bien et du mobilier.

Conclusion

- ➔ Le régime réel permet très souvent d'annuler totalement l'imposition grâce aux amortissements.

02

Comparaison chiffrée des régimes

Simulation standard



Comparaison chiffrées - paramètres

Paramètres de la simulation



Paramètre en entrée de la simulation

Montant

Revenu fiscal de référence	120 000 €
Revenus locatifs	18 000 €
Total revenus	138 000 €
Intérêts bancaires payés sur une année	13 869
Autres charges	3 000
Revenus locatifs supérieurs 23 000 € ?	NON
Recettes locatives supérieures aux autres revenus ?	NON
Revenus locatifs inférieurs à 77 000 € ?	OUI
Statut déduit	LMNP



Comparaison chiffrée

LMNP régime réel		LMNP micro BIC		Ecart
	Annuel		Annuel	Régime réel / micro BIC
Revenu fiscal de référence actuel	120 000 €	Revenu fiscal de référence actuel	120 000 €	
Revenus locatifs	18 000 €	Revenus locatifs	18 000 €	
Total dépenses imputables	-28 119 €	Total dépenses imputables		
Charges d'emprunt	-13 869 €	Charges d'emprunt		
Amortissement du bien immobilier	-11 250 €	Amortissement du bien immobilier		
Amortissement du mobilier	0 €	Amortissement du mobilier		
Charges annuelles	-3 000 €	Charges annuelles		
		Abattement forfaitaire 50%	-9 000 €	
Montant à déclarer	0 €	Montant à déclarer	9 000 €	
Impôts sur le revenu	17 853 €	Impôts sur le revenu	20 553 €	
Taux global d'imposition	14,88%	Taux global d'imposition	15,93%	
Prélèvements sociaux	0 €	Prélèvements sociaux	-1 548 €	
Revenu net d'impôts locatifs	120 147 €	Revenu net d'impôts locatifs	115 899 €	4 248 €

Comparaison chiffrées - paramètres

Amortissement du bien 1

Prix d'achat	450 000 €
Année d'entrée dans le LMNP	2025
Frais d'acquisitions	0 €
Montant des Travaux	0 €

Année	2025
-------	------

Composant	Ventilation (quote part de l'appartement)	Part des composants dans le prix	Durée d'amortissement en années	Montant annuel	Année de Fin de l'ammortissement
Aménagement int/ext	16	72 000	12	6 000	2037
Etanchéité	6	27 000	25	1 080	2050
Gros œuvres	36	162 000	75	2 160	2100
Electricité	5	22 500	30	750	2055
Toiture	7	31 500	25	1 260	2050
Terrain	30	135 000			
Total composants	100	450 000		11 250	



Comparaison chiffrée – taxe plus-value

Années	Taux abattement IR	Taux abattement prélèvements sociaux	Amortissement de l'année	Amortissement cumulé	Montant IR	Montant prélèvements sociaux	Montant total prélèvement s	Gains impôts cumulés liés au LMNP régime réel	Ecart
2026	0%	0%	11 250 €	11 250 €	2 138	1 935	4 073	4 248	176
2027	0%	0%	11 250 €	22 500 €	4 275	3 870	8 145	8 496	351
2028	0%	0%	11 250 €	33 750 €	6 413	5 805	12 218	12 744	527
2029	0%	0%	11 250 €	45 000 €	8 550	7 740	16 290	16 992	702
2030	0%	0%	11 250 €	56 250 €	10 688	9 675	20 363	21 240	878
2031	6%	1,65%	11 250 €	67 500 €	12 056	11 418	23 474	25 488	2 014
2032	6%	1,65%	11 250 €	78 750 €	13 167	13 098	26 265	29 736	3 471
2033	6%	1,65%	11 250 €	90 000 €	14 022	14 714	28 736	33 984	5 248
2034	6%	1,65%	11 250 €	101 250 €	14 621	16 266	30 886	38 232	7 346
2035	6%	1,65%	11 250 €	112 500 €	14 963	17 754	32 716	42 480	9 764
2036	6%	1,65%	11 250 €	123 750 €	15 048	19 178	34 226	46 728	12 502
2037	6%	1,65%	5 250 €	129 000 €	14 216	19 625	33 841	50 976	17 135
2038	6%	1,65%	5 250 €	134 250 €	13 264	20 043	33 307	55 224	21 917
2039	6%	1,65%	5 250 €	139 500 €	12 192	20 431	32 623	59 472	26 849
2040	6%	1,65%	5 250 €	144 750 €	11 001	20 789	31 790	63 720	31 930
2041	6%	1,65%	5 250 €	150 000 €	9 690	21 117	30 807	67 968	37 161
2042	6%	1,65%	5 250 €	155 250 €	8 259	21 416	29 675	72 216	42 541
2043	6%	1,65%	5 250 €	160 500 €	6 709	21 685	28 393	76 464	48 071
2044	6%	1,65%	5 250 €	165 750 €	5 039	21 923	26 962	80 712	53 750
2045	6%	1,65%	5 250 €	171 000 €	3 249	22 133	25 382	84 960	59 578
2046	6%	1,65%	5 250 €	176 250 €	1 339	22 312	23 651	89 208	65 557
2047	4%	1,6%	5 250 €	181 500 €	0	22 477	22 477	93 456	70 979
2048	0%	9%	5 250 €	186 750 €	0	20 236	20 236	97 704	77 468
2049	0%	9%	5 250 €	192 000 €	0	17 833	17 833	101 952	84 119
2050	0%	9%	2 910 €	194 910 €	0	15 086	15 086	106 200	91 114
2051	0%	9%	2 910 €	197 820 €	0	12 249	12 249	110 448	98 199
2052	0%	9%	2 910 €	200 730 €	0	9 322	9 322	114 696	105 374
2053	0%	9%	2 910 €	203 640 €	0	6 305	6 305	118 944	112 639
2054	0%	9%	2 910 €	206 550 €	0	3 197	3 197	123 192	119 995
2055	0%	9%	2 160 €	208 710 €	0	0	0	127 440	127 440

04

Conclusion

Recommandations Ascencia



Synthèse des résultats

Synthèse

- Le LMNP est très avantageux fiscalement.
- Le **régime réel** est quasi systématiquement le meilleur choix.
- Les 15 jours pour déclarer l'activité doivent être **anticipés**.
- Une comptabilité en LMNP permet de supprimer l'imposition pendant **10 à 20 ans** grâce aux amortissements.

Recommandation

➡ Opter pour le **LMNP au régime réel**, avec accompagnement comptable.

