

LMNP

Résidences de Services



Qu'est-ce que le LMNP :

Le dispositif LMNP est un régime fiscal destiné aux particuliers qui souhaitent investir dans des biens immobiliers meublés pour en tirer des revenus locatifs non professionnels. Lorsqu'il est appliqué aux résidences de services, il permet de bénéficier de nombreux avantages financiers tout en diversifiant son patrimoine immobilier.

Caractéristiques principales

Type de résidence :

Tourisme Saisonnier - Maisons de Retraites - Résidences Universitaires - Résidences d'Affaires

Gestion simplifiée :

Exploitation doit être confiée **obligatoirement** à un gestionnaire professionnel via un bail commercial. (contrat de location entre l'investisseur et l'exploitant).

Pas de gestion directe par l'investisseur (pas de recherche de locataires, gestion administrative déléguée).

Durée du bail :

En général, **9 à 12 ans** renouvelables, garantissant des revenus locatifs réguliers et sécurisés.

Les avantages fiscaux :

Récupération de la TVA (20 %)

Si le bien est loué en services para-hôtelières, la **TVA** sera récupérable sur le coût global de l'investissement. Pour cela, au moins 3 des conditions suivantes doivent être respectées :

Réception - Petit déjeuner - Nettoyage régulier du logement - Fournitures linge de maison

Régime fiscal avantageux :

Amortissement comptable : Permet d'amortir le bien immobilier (hors terrain) et le mobilier, réduisant ainsi les revenus imposables. En moyenne, le bien peut être amorti à **80%** pour l'immobilier sur une durée variant de **25 à 35 ans** et de 100% sur le mobilier sur une durée variant de **7 à 10 ans**.

Déduction des déficits : Les déficits générés (amortissement, charges) peuvent être imputés sur les revenus locatifs, entraînant ainsi, l'annulation de l'impôt dû sur les loyers.