



- LOCATION MEUBLEE -

CREATION DE REVENUS DEFISCALISES RECUPERATION DE LA TVA

Loi du 2 Avril 1949

PRINCIPE

CONDITIONS D'APPLICATION

► Le logement doit être **loué meublé** : il doit être destiné à l'habitation et doit être suffisamment meublé pour être loué comme tel.

CONTRIBUABLES CONCERNES

- Personnes physiques imposables domiciliés en France ou en Outre Mer
- Personne morale (sarl familiale, eurl, SNC)

CONDITIONS D'ACCES AU STATUT

- LMNP : Retirer de cette activité **moins de 50% de leurs revenus globaux**.
- LMP : Réaliser **23000 € de recettes annuelles** au titre de la location d'habitation meublés OU **retirer au moins 50% de ces revenus globaux** de cette activité
- **Etre immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés (RCS)**

Les revenus retirés de cette activité au regard de l'impôt sur le revenu, relèvent des BIC non professionnels

AVANTAGE FISCAL

- **LMNP : Imputation des déficits sur les revenus de même nature (BIC)**
- **LMP : Imputation du déficit d'exploitation sur le revenu global**
- Possibilité de **recupération de la TVA** sous réserve de conserver le bien pendant 20 ans. En cas de revente, la TVA sera à reverser au *pro rata temporis* des années écoulées
- Report des amortissements non déduits sans limitation de durée
- Déduction des amortissements uniquement si le résultat d'exploitation est positif. Ils ne peuvent créer ou augmenter un déficit
- Amortissement linéaire du mobilier entre 5 et 10 ans et amortissement linéaire de l'immobilier (hors terrain) entre 20 et 40 ans.
- **LMP : Exonération de la Plus Value** si revente au-delà de 5 ans et si les recettes sont inférieures à 250000 €
- **LMP : Droits de donation et de succession minorés**

AVANTAGE PATRIMONIAL

Retraite :

Constitution d'une retraite défiscalisée par le biais des amortissements différés.

Prévoyance :

Assurance Décès Invalidité sur l'intégralité du prêt