

Pôle Immobilier

<http://www.maisonapart.com/edito/immobilier-un-nouvel-avantage-pour-le-loueur-en-meuble-non-pr-2914.php>

maison à part  
L'habitat sous tous les angles

Rechercher sur le site :  dans

Accueil

Déco

Travaux

Immo

Dossiers

Lexique

Agenda

Produithèque

Fiches pratiques

Actualités

Reportages

Vos droits

Avis d'expert

Villes

Architecture

Tendances

Baromètre

Livres

Annonces

Accueil ► Immo ► Fiches pratiques

Investissement locatif



MAP ©

## Un nouvel avantage pour le loueur en meublé non professionnel

Depuis la loi de finances rectificative 2009, publiée le 22 avril dernier, une nouvelle réduction d'impôt a été créée en faveur des loueurs en meublé non professionnels (LMNP). Investir dans une maison de retraite, une résidence d'étudiants ou de tourisme connaît donc de nouveaux avantages.

Encourager l'investissement locatif dans les résidences avec services, comme les établissements pour personnes âgées ou les étudiants présente un intérêt social évident pour les pouvoirs publics. Encourager l'investissement locatif tout court d'ailleurs ! Cela contribue notamment à la relance dans le bâtiment et le logement. Mais le succès du dispositif Scellier (voir article), est venu faire de l'ombre aux autres types d'investissement locatif.

### Alignement avec le dispositif Scellier

Pour y remédier, la loi de finances rectificative du 22 avril dernier est venue aligner les avantages du statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) à celui du loueur dans le cadre de l'investissement Scellier. Jusqu'alors, le propriétaire en LMNP s'engageait à louer par l'intermédiaire d'un gestionnaire son logement pendant neuf ans et se voyait alors accordé une réduction égale à 5 % du prix de revient du logement avec un montant annuel plafonné à 25.000 €. Aujourd'hui, tout LMNP qui investit depuis le 1er janvier 2009 dans un logement compris dans une résidence pour personnes âgées ou adultes handicapés, une résidence pour étudiants, une résidence de tourisme classée ou un établissement de soins de longue durée, peut choisir de bénéficier d'une nouvelle réduction d'impôt. Elle est calculée en fonction du prix de revient du logement dans la limite d'un montant de 300.000 € ; et le taux de la réduction d'impôt est porté à 25 % pour les années 2009 et 2010 (et 20 % pour les années 2011 et 2012). \*

"Une démarche d'investissement étique, un placement sûr à moyen et même long terme... Tous les critères sont réunis pour que cette nouvelle mesure décide les investisseurs à réaliser une acquisition en LMNP", explique Guillaume de Lonlay, président du cabinet Lonlay & Associés Finances, dans un communiqué. Et de renchérir : "Le Gouvernement a mis en place ce dispositif une fois de plus extrêmement généreux pour faire face au grand nombre

### Newsletter gratuite

vos e-mails

OK

[Voir un exemple - Archives](#)

## Appel à contributions



### Témoignez !

Pour vous, l'écologie, c'est au quotidien que cela se passe ! Et votre habitat en est l'image.

Toilettes sèches, récupération d'eau de pluie... Des petites installations, synonymes de grands efforts pour l'environnement. Racontez-nous votre expérience et envoyez-nous des photos de vos équipements !

[Témoignez](#)

### Publi-info



Faire des économies d'énergie



WOOD-LINE : Quand l'eau et le bois se marient avec la nature



Cuisine d'antan



OXAME, la seule fabrication française de baignoire en fonte émaillée

<http://www.maisonapart.com/edito/immobilier-un-nouvel-avantage-pour-le-loueur-en-meuble-non-pr-2914.php>

de demandes insatisfaites de logements en LMNP, mais aussi pour favoriser l'emploi dans le bâtiment dans la mesure où le décret ne concerne que les logements dans des programmes neufs." Le nouveau dispositif complète ainsi le régime de la location meublée non professionnelle classique. L'investisseur pourra désormais choisir entre les deux, l'amortissement ou la réduction.

#### LMNP classique et LMNP avec réduction

Dans le cadre du LMNP classique, explique dans un communiqué Thesaurus, entreprise de conseil en gestion de patrimoine, "l'investisseur a la possibilité de tirer des revenus locatifs de nature B.I.C. (bénéfices industriels et commerciaux), de réaliser un amortissement permettant de neutraliser fiscalement les revenus locatifs, de récupérer la TVA." L'inconvénient résidant dans le fait qu'il y a "pas de défiscalisation directe sur le montant de l'investissement". Ce qui est possible dans le cadre du nouvel LMNP, où l'investisseur peut bénéficier de 25% en 2009-2010 et récupère la TVA sur les programmes neufs. En revanche, constate Thesaurus, "si l'investissement bénéficie de la réduction d'impôt, il ne pourra pas supprimer la fiscalité liée aux revenus locatifs de la LMNP."



anh pham - Fotolia ©

Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thésaurus en charge du pôle Immobilier, précise que "les conseils d'un professionnel me semblent indispensables pour sécuriser un achat en LMNP pour vous aider à sécuriser le choix du gestionnaire, récupérer le montant de la TVA et le faire fructifier, et établir la déclaration fiscale des bénéfices industriels et commerciaux générés en plus de la déclaration fiscale des revenus fonciers."

#### Une offre limitée

Résidences étudiantes et établissement d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) devraient avoir la faveur des investisseurs, puisqu'elles présentent, d'après Guillaume de Lonlay, pour les premières des minima requis plus bas (90.000€) que les autres, et pour les secondes des biens qui offrent les "meilleurs rendements locatifs" (environ 4,75% par an).

Rentabilité indéniable, action sociale... Le statut de LMNP présente donc de nombreux avantages. Mais reste une difficulté, qu'explique Guillaume de Lonlay : "Tout comme les biens Scellier, les biens en LMNP sont peu nombreux. Par exemple, en ce qui concerne les résidences pour personnes âgées dépendantes, le besoin est de l'ordre de 175 nouvelles résidences par an, or seulement 30 à 50 programmes sont réalisés à ce jour."

#### \* Investissement minimum requis pour bénéficier de la réduction :

240.000 € pour un logement en résidences classées tourisme

200.000 € pour un logement dans un établissement d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

90.000 € pour un logement dans une résidence étudiante.

Retrouvez d'autres articles sur ce thème :

[Investissement Scellier](#)

[Investir dans une maison de retraite : le bon plan ?](#)

[Réussir son investissement locatif](#)

[Une résidence services pour ses vieux jours](#)

P.P. (04/05/2009)

[Imprimer](#) | [Transmettre](#) | [Recevoir par e-mail](#)

Voir les thèmes liés : [Investir](#) | [Fiscalité](#)

**Préparez vos travaux**  
Pour tous vos travaux  
Chauffage, fenêtres, peinture...  
Recevez **gratuitement**  
5 devis de professionnels  
de votre région

#### Les plus consultés

- Découverte d'une maison "éco-bio" à Marseille
- Elue "Meilleure maison d'hôtes d'Europe"
- Piscines de rêve
- Du cabinet médical à l'appartement design
- Architecture et décoration : Vingt maisons à découvrir

#### Les plus recommandés

- Cafetière Senseo : gare aux explosions
- Découverte d'une maison "éco-bio" à Marseille
- Une maison bois modulaire et design
- Relooquez votre table avec de la mosaïque
- Un "super marché" pour maison écolo

Décoration : [Actualités](#) | [Reportages](#) | [Interviews](#) | [Nouveautés](#) | [Portraits](#) | [Décryptage](#) | [Objets cultes](#) | [Adresses](#) | [Livres](#)

Travaux : [Fiches pratiques](#) | [Actualités](#) | [Reportages](#) | [Avis d'expert](#) | [Nouveautés](#) | [Portraits](#) | [Tendances](#) | [Matériaux](#) | [Adresses](#) | [Livres](#)

Immobilier : [Fiches pratiques](#) | [Actualités](#) | [Reportages](#) | [Vos droits](#) | [Avis d'expert](#) | [Villes](#) | [Architecture](#) | [Tendances](#) | [Baromètre](#) | [Livres](#) | [Annonces immobilières](#)

Produitthèque : [Rechercher un produit](#) | [Index alphabétique](#) : A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | Q | R | S | T | U | V | W | X | Y | Z

Outils pratiques : [Newsletter](#) | [Lexique](#) | [Agenda](#)

Thèmes : [Urbanisme](#) | [Ville](#) | [Rénover](#) | [Entretien](#) | [Legislation](#) | [Sièges et canapés](#) | [Fiscalité](#) | [Art de la table](#) | [Enfants](#) | [High tech](#) | [Accessibilité](#) | [Insolite](#) | [Electroménager](#) | [Conjoncture](#) | [Succession et transmission](#) | [Immobilier ancien](#) | [Immobilier neuf](#) | [Copropriété](#) | [Décorer](#) | [Diagnostics](#) | [Assurances](#) | [Investir](#) | [Cuisine](#) | [Salle de bains](#) | [Chambre](#) | [Terrasse](#) | [Jardin](#) | [Sanitaire](#) | [Piscine](#) | [Menuiserie](#) | [Electricité](#) | [Sanitaire et plomberie](#) | [Toiture](#) | [Outillage](#) | [Murs](#) | [Matériau](#) | [Sols](#) | [Textiles et linge de maison](#) | [Sécurité](#) | [Chauffage](#) | [Climatisation](#) | [Luminaires](#) | [Bureau](#) | [Objets déco](#) | [Environnement](#) | [Isolation](#) | [Mobilier](#) | [Rangement](#) | [Acheter](#) | [Vendre](#) | [Louer](#) | [Faire construire](#) | [Rénover](#) | [Déménager](#) | [Financement](#) | [Architecture](#)

<http://www.maisonapart.com/edito/immobilier-un-nouvel-avantage-pour-le-loueur-en-meuble-non-pr-2914.php>

---

[Design](#) | [Aménagement intérieur](#) | [Construire](#) | [Entretien et rénover](#) | [Artisanat et métiers d'art](#) | [Gestion du bien](#) | [Aménagements extérieurs](#)

Maison à part : [Contactez-nous](#) | [Publicité](#) | [Référéncements produits](#) | [Informations légales](#) | [Newsletter](#)

© Cap Info Pro - [www.maisonapart.com](http://www.maisonapart.com) - L'habitat sous tous les angles

Sites partenaires : [Batiactu.com](http://Batiactu.com) | [BureauxLocaux.com](http://BureauxLocaux.com) | [Annuel des Prix](#)