



# Votre guide du LMNP

Loueur en Meublé Non Professionnel



EXPERTISE COMPTABLE DE L'IMMOBILIER

**AMARRIS IMMO**, votre spécialiste de la location meublée



**Comment équiper son logement ?**

**Quel contrat signer ?**

**Pourquoi opter pour la location meublée ?**

Toutes ces questions reviennent souvent et les propriétaires ont des difficultés à trouver des réponses simples, claires et précises.

Afin de mieux vous aider et répondre à toutes vos questions, AMARRIS Immo vous offre son Guide de la location meublée à destination des Loueurs en Meublé Non Professionnel (LMNP).

AMARRIS Immo est un cabinet d'expertise comptable, inscrit à l'ordre des experts-comptables, spécialisé dans l'immobilier locatif.

Entièrement dédié à la comptabilité des revenus locatifs, nous accompagnons près de 10 000 loueurs en meublé.

## Sommaire

I.	La location meublée .....	4
A.	La location meublée destinée à l'habitation .....	5
B.	La location meublée saisonnière .....	6
C.	La location meublée en résidence services .....	8
II.	Le loueur en Meublé .....	9
A.	Le statut LMNP .....	9
B.	Les démarches et les formalités du LMNP.....	10
III.	Déclarer les revenus de la location meublée .....	11
A.	Comment déclarer ses loyers ? .....	11
B.	Comparer le régime du micro BIC et le régime réel.....	12
IV.	L'accompagnement AMARRIS Immo.....	13
V.	Foire aux questions.....	14

# I. La location meublée

## Un marché en pleine croissance...

Les nouveaux modes de vie et de consommation du logement ont véritablement évolué ces dernières décennies.

Etudiants, jeunes actifs, cadres en mobilité, touristes, seniors... leurs nouveaux besoins font naître de nouvelles solutions d'hébergements meublés afin de répondre à une demande locative de plus en plus forte.

## Quelles sont les différentes offres locatives meublées ?

Location meublée :

- Destinée à l'habitation
- D'une résidence secondaire,
- Mise à disposition par une société pour ses collaborateurs,
- De courte durée « type Airbnb »,
- Saisonnière et touristique,
- Chambres pour étudiants,
- En résidence services (résidence de tourisme, étudiantes, affaires, seniors...),
- En résidence médicalisée (EHPAD),
- De mobil-homes ou habitations légères de loisirs ayant un caractère fixe,
- De gîtes ruraux...

### **Le conseil de l'expert :**

*Il est important de bien respecter la fourniture du mobilier conformément au décret.*

*A défaut, vous vous exposez à la **requalification du contrat** de location meublée en location vide entraînant la perte de l'avantage du statut LMNP !*

## Qu'est-ce qu'un logement meublé et quel mobilier doit-on fournir ?

La location meublée consiste à louer de manière habituelle ou non des locaux, chambres, appartements ou maisons équipés de mobiliers afin de rendre les locaux directement habitables par son(es) occupant(s), le(s) locataire(s).

Avant la loi ALUR, aucun texte ne précisait les équipements nécessaires à la qualification d'un logement meublé. Depuis, les critères d'ameublement du logement meublé ont été définis par la publication du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 pour les logements destinés à l'habitation principale.

Ce dernier précise les 11 critères d'ameublement minimum que doit comporter votre logement meublé :

- Literie comprenant couette ou couverture
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- Plaques de cuisson, four ou four à micro-ondes
- Réfrigérateur et congélateur (ou au minimum un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température  $\leq -6$  °C)
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas et ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Etagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

## A. La location meublée destinée à l'habitation

Vous souhaitez proposer à la location un logement meublé destiné à l'habitation constituant la résidence principale ou secondaire de votre locataire, et vous vous interrogez sur les formalités et démarches ? Amarris Immo vous accompagne à chaque étape.

### Quelles sont les démarches à réaliser pour louer en meublé ?

Vous avez la **liberté** de louer votre logement meublé comme bon vous semble. **Aucune démarche ni autorisation préalable** n'est nécessaire.

### Quel type de contrat utiliser ?

Si la location **ne constitue pas la résidence principale** de l'occupant :

Dans le cadre d'une location meublée non destinée à la résidence principale de l'occupant, les parties bénéficient **d'une liberté dans la rédaction du contrat** puisque cette formule n'est soumise à aucune réglementation et relève essentiellement du Code Civil (articles 1708 à 1762).

Une **véritable aubaine** pour les propriétaires qui ont toute latitude pour déterminer la durée du contrat, le montant du loyer et des conditions de révision, les charges récupérables...

#### **2 types de bail pour louer en meublé**

- *Le bail type : d'une durée d'un an ou 9 mois pour un étudiant.*
- *Le bail mobilité : de 1 à 10 mois non renouvelable.*

*A noter, en location meublée, le dépôt de garantie peut être de deux mois (VS un mois maximum en location vide).*

*Cf. notre [modèle de bail](#).*

Si la location constitue **la résidence principale** de l'occupant :

Dans le cadre d'une location meublée destinée à la résidence principale, le régime juridique de la location meublée se rapproche de la location vide depuis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, du 26 mars 2014. Désormais, le contrat de location meublée constituant la résidence principale du locataire est régi par les articles 25-3 à 25-11 de la loi du 6 juillet 1989.

En optant pour la location meublée, vous bénéficiez davantage de **souplesse** dans votre gestion, en vous engageant sur une **durée minimale** de location **d'un an**, renouvelable par tacite reconduction ; ou **9 mois** non renouvelable tacitement s'il s'agit d'un étudiant.

Pour cela, vous devez donc conclure un contrat de location-type réglementaire, défini par le décret n°2015-587 du 29 mai 2015, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> Août 2015, et y annexer :

- La notice d'information,
- Les diagnostics techniques immobiliers,
- L'inventaire détaillé du mobilier,
- Le règlement de la copropriété (s'il y a),
- L'acte de cautionnement s'il y a,
- L'état des lieux...

## **B. La location meublée saisonnière**

Vous souhaitez proposer à la location votre résidence principale ou votre résidence secondaire pour y loger une clientèle de passage, ou vous avez investi dans un logement pour réaliser de la location saisonnière...

Ce mode de location vous permet de vous générer de revenus supplémentaires et/ou d'atteindre une **belle performance en terme de rentabilité** locative mais attention **les règles se renforcent !**

### **Quel type de contrat utiliser ?**

Vous êtes en principe libre de convenir des modalités du contrat (loyer, durée...).

Particularités pour la location saisonnière, régie par les articles 1713 et suivants du Code Civil, sa durée est limitée à **90 jours** et vous êtes tenus à certaines obligations : communication du descriptif précis des lieux, de son environnement et du mobilier, modalités de réservation, dépôt de garantie, interdiction des clauses abusives, etc.

Le contrat peut être conclu par simples échanges de courriers. Il est établi en 2 exemplaires remis à chacune des parties.

Sauf pour les locations réalisées par le biais de plateformes de réservation type Airbnb, Abritel, Booking... qui n'imposent pas la rédaction d'un contrat.

### **Quelles sont les particularités et les démarches ?**

Avant d'envisager ce mode de location, vous devez respecter certaines étapes.

**Etape n°1 - Le règlement de copropriété :** si votre logement est situé dans une copropriété, avant d'envisager de louer votre logement en location saisonnière, vous devez vérifier que le règlement vous y autorise afin de respecter la jouissance paisible des lieux des autres occupants de l'immeuble.

**Etape n° 2 - La mairie :** si votre logement est situé dans des villes de plus de 200 000 habitants ou dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, vous êtes soumis à une autorisation préalable. Vous devez donc effectuer une procédure administrative de changement d'usage si votre logement est affecté à un autre usage que celui destiné à l'habitation.

Cette mesure peut s'étendre aux municipalités désireuses de réguler le parc locatif disponible.

**Dans tous les autres cas,** vous devez **déclarer votre activité** de location saisonnière **à la mairie** du lieu de situation de l'immeuble. Il s'agit d'une **formalité purement déclarative** et la mairie vous précise les modalités de collecte/reversement de la taxe de séjour, qui est payée par l'occupant, calculée par personne et par jour.

Dans certaines les villes soumises au changement d'usage (Paris, Strasbourg, Bordeaux, Lyon...) le conseil municipal peut décider de la mise en place d'une déclaration donnant lieu à un n° de télédéclarant à mentionner dans toutes les offres de location (Article 51 de la loi 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique).

**A noter :** depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2019, un renforcement des contrôles a été instauré (décret Denormandie du

### ATTENTION

*L'absence de n° d'enregistrement vous expose à une amende de 5 000 maximum.*

*En cas de location d'une résidence principale louée plus de 120 jours /an, l'amende est de 10 000 € maximum.*

31/10/2019 - Décret n° 2019-1104 du 30 octobre 2019) les plateformes sont obligées à plus de transparence et à communiquer une fois par an la liste de tous les logements loués via leur plateforme (sur demande de la mairie). Cette liste devra comprendre la mention de l'adresse du bien, son numéro d'enregistrement et le nombre de nuitées associés.

Ces mêmes plateformes ont dorénavant l'obligation de bloquer les locations saisonnières au-delà de 120 nuitées annuelles.

Cette procédure se substitue à tout autre déclaration meublé de tourisme à réaliser auprès de la mairie

## Les démarches d'autorisation au changement d'usage

Les conditions de cette autorisation sont fixées par le règlement municipal et prennent différentes formes (même au sein d'une même commune).

L'autorisation peut être :

- Accordée à titre personnel ou au local,
- Subordonnée à une compensation (exemple Paris ou Bordeaux),
- Accordée sous un régime d'autorisation temporaire (exemple à Nice, l'autorisation est valable 3 ans, renouvelable 2 fois, et peut être attribuée pour 3 logements maximum par propriétaire).

**A noter :** la transformation du bien malgré l'absence d'autorisation fait courir un risque de condamnation (amende de 50 000 €) avec une astreinte de 1 000 € /jour /m<sup>2</sup> jusqu'à régularisation.

Toute fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation est associée à un risque d'emprisonnement d'un an et 80 000 € d'amende.

### Cas particuliers :

*Si vous proposez à la location un logement qui constitue votre résidence principale, aucune autorisation n'est nécessaire. Toutefois, votre bien ne peut être loué plus de 4 mois dans l'année.*

## C. La location meublée en résidence services

L'investissement dans une résidence services répond à des besoins croissants de notre société. Les résidences de tourisme, étudiantes, d'affaires, seniors ou EHPAD présentent bien des avantages et un véritable confort pour les propriétaires ayant peu de temps à accorder à la gestion de leurs investissements : pas d'impact en cas de vacance locative, des loyers garantis, une tranquillité de gestion, récupération de la TVA sur le montant de l'investissement...

### Comment cela fonctionne-t-il ?

En investissant dans une résidence gérée, vous vous engagez via un **bail commercial** d'une durée minimale de **9 ans** avec le gestionnaire exploitant de la résidence. On parle de « **location indirecte** ». **Le locataire est donc le gestionnaire exploitant.**

Que le logement soit loué ou non, il lui appartient de vous verser le paiement du loyer conformément aux engagements du bail commercial.

### Quelles sont les particularités et les démarches ?

Très souvent, ces opérations immobilières sont commercialisées avec des offres packagées sous l'objet de **Vente en Etat Future d'achèvement** (VEFA).

L'opération, très avantageuse, permet **la récupération de la TVA sur le prix d'acquisition** et ce, dès l'acte de vente signé et acquitté.

Pour pouvoir bénéficier de cet avantage fiscal, la loi prévoit qu'au moins **trois des services** suivants doivent être **proposés au sein de la résidence** : accueil de la clientèle, fourniture de linge de maison, nettoyage régulier des locaux ou service du petit-déjeuner.

Récupérer la TVA sur l'acquisition du bien implique également qu'il faudra la récupérer sur les loyers et la reverser.

## II. Le loueur en Meublé

### A. Le statut LMNP

La location meublée dans le cadre de la gestion de votre patrimoine privé vous permet de bénéficier du statut de loueur en meublé non professionnel, dit LMNP.

Bien que la location meublée d'un point de vue juridique soit une activité civile, elle est considérée comme une activité commerciale par le Code Général des Impôts.

Cela permet de déclarer ces revenus locatifs dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), et ainsi de bénéficier des avantages fiscaux du LMNP.

#### Qui sont les investisseurs concernés ?

Les investisseurs désireux de réaliser une activité LMNP doivent détenir leurs biens en nom propre ou par le biais d'une société commerciale imposée selon le régime fiscal des sociétés de personnes (article 8 du Code Général des Impôts) : autoentrepreneur, EURL, SARL de famille (sur option), SNC.

En revanche, les sociétés dont la nature n'est pas commerciale sont à proscrire comme la SCI dont l'objet est civil.

#### Quel est le montant annuel à ne pas dépasser pour conserver le statut LMNP ?

**Contrairement aux idées reçues, il n'y a pas de plafond à respecter pour conserver le statut LMNP.**

Il y a souvent confusion avec le loueur en meublé professionnel qui impose un seuil de recettes minimal de 23 000 €. Mais vous pouvez tout à fait dégager des revenus supérieurs à 23 000 € et être LMNP !

#### Quel est le régime social du LMNP ?

En LMNP, le loueur n'étant pas inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, il n'est pas assujéti aux cotisations sociales des indépendants (SSI).

A l'exception des propriétaires en location meublée saisonnière dont les revenus locatifs sont supérieurs à 23 000 € par an\* !

En effet, depuis le 1/01/2017, l'article 18 de la loi de financement de la Sécurité Sociale 2017\*\* prévoit pour ces loueurs, une affiliation, soit :

- au régime de la Sécurité Sociale des indépendants,
- ou sur option au régime général de la Sécurité Sociale (si le seuil des recettes annuelles n'excède pas, l'année civile précédente, 72 600 €).

**Une exception a toutefois été confirmée par la cour européenne (réponse Pellois).** Les loueurs saisonniers confiant leur location à un professionnel de l'immobilier, détenteur de la carte Gestion immobilière pour son activité, peuvent être exonérées de cotisations sociales.

\*\* Art. 18, LOI n°2016-1827 du 23/12/2016 – Décret n°2017-301 du 8/03/2017.

**\*RAPPEL :** ne sont donc pas concernés, les propriétaires réalisant de la location meublée :

- temporaire (saisonnière ou courte durée) dont les revenus sont < 23 000 €
  - permanente (résidence principale du locataire) même avec des revenus > 23 000 €.
- ATTENTION, dès lors que ces recettes locatives représentent la source principale de revenus du foyer, le loueur bascule en LMP et sera assujéti aux cotisations sociales.*

## B. Les démarches et les formalités du LMNP

Vous réalisez une activité de Location Meublée Non Professionnelle, vous devez respecter les démarches suivantes.

### Étape n°1

**Déclarer votre activité LMNP**, au Service des Impôts des Entreprises (SIE) du lieu de situation de l'immeuble, **dans les 15 jours** suivant l'acquisition du bien ou le début d'activité de location meublée.

Il s'agit d'une **simple formalité** qui se réduit à remplir un formulaire **Cerfa P0i** ou **FCMB** en cas d'indivision. Cette démarche est indispensable et entièrement gratuite !

Ainsi, vous obtenez **un numéro de SIRET** à reporter sur vos prochaines déclarations de revenus.

AMARRIS Immo s'occupe de gérer cette démarche pour ses clients.

### Étape n°2

Formuler votre choix pour le régime du micro-Bic ou le régime réel. AMARRIS Immo vous conseille sur la meilleure option en fonction de votre situation.

### Étape n°3

Formuler **vos options** pour la gestion et récupération de **TVA**, notamment si vous réalisez un investissement en **résidence services**.

### Étape n°4

Si vous proposez une location saisonnière ou de courte durée, réaliser l'ensemble des **démarches d'inscription auprès de la mairie**.

### Étape n°5

L'inscription pour le **Centre de gestion agréé (CGA)**. Vous pouvez vous inscrire dans les 5 mois qui suivent votre début d'activité ou avant le 31 mai de chaque année.

## A RETENIR

Nos conseillers AMARRIS IMMO réalisent **l'ensemble de ces démarches** pour nos clients et vous conseillent **gratuitement** sur le choix de vos options fiscales.

## III. Déclarer les revenus de la location meublée

### A. Comment déclarer ses loyers ?

Les loyers tirés de la location meublée **sont déclarés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)** et vous avez le choix entre l'abattement forfaitaire ou l'option pour le régime réel (déduction des frais).

#### Le régime du micro-BIC, plus simple mais moins favorable...

Si les recettes perçues de votre location meublée sont inférieures à **72 600 €**, vous êtes placé automatiquement sous le régime du micro BIC sauf si vous formulez l'option pour le régime réel.

Ce montant est majoré à 176 200 € si votre location est classée meublée de tourisme.

Le régime du micro BIC vous permet de bénéficier d'un **abattement forfaitaire de 50 % (ou 71% pour les meublés de tourisme classés)** sur vos revenus locatifs.

Attention, le régime du Micro BIC n'est pas accessible aux personnes en indivision.

#### Le régime réel simplifié, plus avantageux !

En optant pour le régime réel simplifié, vous pouvez déduire de vos recettes locatives, en plus de toutes vos charges et vos intérêts d'emprunt, l'amortissement de l'immobilier et du mobilier.

Cela conduit, dans la majeure partie des cas, à des **revenus locatifs nets d'impôt !**

Car contrairement à la location nue, la location meublée permet d'amortir le bien loué. Cela se traduit par la déduction d'une charge comptable correspondant à une dépréciation de la valeur de votre logement subit par son utilisation locative, soit une « charge fictive » permettant de gommer 50 à 80 % des revenus locatifs, en fonction de la rentabilité de vos biens.

Récupérez en quelques minutes le montant d'amortissement déductible via notre [simulateur d'amortissements LMNP](#).

### CAS D'EXONERATION

Certains revenus sont exonérés, notamment si :

- Vous proposez à la location des chambres d'hôtes à des personnes n'y élisant pas domicile et que vos revenus tirés de la location ne dépassent pas 760 € par an.
- La chambre ou le logement loué (au sein de votre résidence principale) devient la résidence principale de votre locataire et si le loyer appliqué respecte les plafonds de loyer annuel par m<sup>2</sup> : soit en 2021, 190 € en région parisienne et 140 € pour les autres régions. Soit pour une chambre de 11 m<sup>2</sup> à Paris : le revenu est non imposable si le loyer annuel ne dépasse pas 2 090 €.

## B. Comparer le régime du micro BIC et le régime réel

Lors de votre déclaration d'activité LMNP, vous formulez votre option pour le régime du micro BIC ou le régime réel simplifié.

Le régime réel simplifié est dans la majorité des cas le plus adapté et vous permet de réaliser une véritable économie d'impôt qu'il s'agisse d'un **bien ancien** ou d'un **bien neuf**, acheté **avec ou sans prêt immobilier**.

Un exemple pour comprendre...

*Un bien immobilier d'une valeur de 150 000 € - valeur mobilier de 1 500 € - loué 500 €/mois  
Vous êtes situé dans une tranche marginale d'imposition 30 %*

	<u>Micro BIC</u>	<u>Régime REEL</u>
<b>Loyers</b>	6 000 €	6 000 €
<b>Charges</b>	Pas déductibles	500 €
<b>Intérêts</b>	Pas déductibles	500 €
<b>Amortissement</b>	Pas déductibles	5 214 €
<b>Impôts *</b>	<b>1 416 €</b>	<b>0 €</b>

### Conclusion

En optant pour le régime réel, vous réalisez une ECONOMIE D'IMPÔT :

- de **1 416 €** dès la 1<sup>ère</sup> année
- Soit **14 160 €** sur 10 ans

**Vous souhaitez réaliser une simulation personnalisée ?**

**Contactez gratuitement nos conseillers AMARRIS IMMO au 02 49 77 50 00.**



## IV. L'accompagnement AMARRIS Immo

Confier la comptabilité de vos **biens locatifs meublés** à un expert-comptable spécialisé présente bien des avantages.

Pour vous, AMARRIS Immo, c'est une prise en charge complète et un conseiller à votre écoute...

### 100 % Facile

Dès la **signature de la Lettre de Mission** matérialisant nos engagements, vous êtes guidé, étape par étape, par votre conseiller AMARRIS IMMO.

Ensuite, vous recevrez votre **livret d'accueil, véritable guide pratique** pour faciliter notre collaboration.

Puis, nous vous dédions un **Espace Client en ligne**.

### 100 % Sécurisé

La complexité de la **gestion fiscale des biens immobiliers** locatifs nécessite l'intervention d'un expert. Nous **sécurisons toutes vos démarches**, pour vous permettre de vous consacrer à tout autre chose, **l'esprit tranquille**.

**Dans les 15 jours** suivant votre acquisition ou le début de location meublée, nous réalisons vos 1ères formalités : de l'immatriculation de votre activité auprès du greffe, à l'obtention du numéro Siret qui permettra la récupération de la TVA, nous validons vos options fiscales... Nos **experts juridiques s'occupent de tout**, il vous suffit simplement de nous communiquer les pièces nécessaires.

**Chaque année**, votre conseiller AMARRIS IMMO réalise la tenue comptable de votre activité de loueur en meublé, votre bilan, et vos obligations déclaratives.

### 100 % Optimisé

En adhérant à un Centre de Gestion Agréé, vous profitez d'avantages fiscaux qui couvrent la plupart des frais de souscription à nos services.

### Pour vous AMARRIS Immo s'engage...

- Une **permanence téléphonique** dédiée et disponible (ligne directe).
- Des **interlocuteurs experts** dédiés à votre activité.
- L'engagement d'une **réponse immédiate** et sous 48h pour les problématiques plus complexes.
- Une assistance en cas de contrôle fiscal.

## V. Foire aux questions

---

### **1/ J'ai déclaré mes revenus de location meublée en revenus fonciers, par erreur, comment puis-je régulariser ma situation ?**

Un grand nombre de propriétaires méconnaissent leurs obligations dès lors qu'ils louent en meublé ; et par erreur, ils reportent leurs revenus locatifs meublés dans la case des revenus fonciers.

Cette erreur est dommageable pour votre fiscalité mais en nous contactant le plus tôt possible, nous régulariserons votre dossier auprès de l'administration fiscale et vous retrouverez les avantages de la location meublée.

### **2/ Je déclare mes revenus au micro BIC, j'ai compris que le régime réel était plus favorable, puis-je modifier mon option fiscale ?**

Vous pouvez tout à fait opter pour le régime réel en cours d'activité. Pour cela, vous devez nous contacter afin que l'on réalise les démarches auprès de l'administration fiscale avant le 1er février de l'année concernée.

Nous vous accompagnerons dans cette démarche. Cela vous permettra de vous assurer de la bonne conformité de votre dossier, et de bénéficier des intérêts du régime réel dans les meilleurs délais.

### **3/ Serai-je aidé pour compléter ma déclaration de revenus ?**

Nous vous communiquons un récapitulatif détaillé pour vous guider dans votre déclaration. Pour chaque montant à déclarer, nous vous indiquons où le mentionner dans votre déclaration annuelle de revenus. C'est simple et au besoin, votre conseiller AMARRIS Immo est là pour répondre à vos interrogations et vous guider dans vos démarches.

### **4/ Je décide d'opter pour la location meublée et son régime réel simplifié, quels seront les coûts ?**

Vous n'avez aucun frais d'immatriculation d'activité et les frais engagés pour la tenue comptable sont déductibles des recettes tirées de votre location meublée.

En sus, si vous adhérez au Centre de Gestion Agréé (CGA) dans les 5 mois suivant le début d'activité ou avant le 31 mai de l'année, notre prestation vous sera remboursée en réduction d'impôt dans la limite des 2/3 des frais engagés.

### **5/ Qu'est-ce qu'un Centre de Gestion agréé (CGA) et pourquoi adhérer ?**

Le Centre de Gestion Agréé est une association loi 1901, qui vous accorde deux avantages fiscaux, sous conditions de recettes et d'adhésion avant le 31 mai de chaque année ou dans les 5 mois suivants le début d'activité.

**Avantage n° 1 :** Les frais de comptabilité et la cotisation au Centre de Gestion Agréé vous sont remboursés en réduction d'impôt dans la limite des 2/3 des frais engagés, plafonnée à 915 €.

**Avantage n°2 :** certains propriétaires, malgré la déduction des charges, des intérêts d'emprunt et des amortissements, ont un résultat d'activité positif. Dans ce cas-ci, s'ils n'adhèrent pas au CGA, l'administration majorera leur résultat. Cet avantage tend à disparaître. La non-majoration de 15 % en 2021 sera ainsi réduite à 10 % en 2022 pour disparaître en 2023.

## 6/ Dois-je ouvrir un compte bancaire dédié à mon activité de location meublée ?

C'est un bon réflexe que nous vous conseillons pour faciliter le suivi de vos loyers, échéances d'emprunts, les règlements de factures et des taxes... Toutes les opérations liées à vos locations meublées sont isolées sur un seul compte et vous vous y retrouvez plus facilement.

## 7/ En LMNP, dois-je m'acquitter de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) ?

L'immatriculation de l'activité LMNP auprès des services fiscaux entraîne le paiement de la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) si les loyers charges comprises générés sont supérieurs à 5 000 €. A titre d'information, le montant minimum de la CFE avoisine 221 €.

## 8/ Je souhaite arrêter mon activité de location meublée, suis-je libre d'y mettre fin ?

Je suis un loueur en meublé non professionnel, je peux à tout moment arrêter mon activité de location meublée ou vendre mon bien. Pour cela, il suffit de radier votre activité en complétant un simple formulaire Cerfa P2P4, auprès de votre SIE, réaliser votre bilan de clôture d'activité.

AMARRIS Immo s'occupe de l'intégralité de ces démarches pour ses clients.

## 9/ Que se passe-t-il en cas de vente du bien ?

En LMNP, si vous souhaitez vendre votre bien immobilier vous êtes soumis aux mêmes règles que la vente d'un bien loué vide. Vous êtes donc assujetti à la plus-value des particuliers avec un abattement sur l'imposition selon la durée de détention. Bonne nouvelle, les amortissements pratiqués ne sont pas pris en compte lors du calcul de cette plus-value !

## 10/ Je suis novice dans la location meublée, vers qui puis-je m'adresser pour obtenir des conseils gratuits ?

Notre cabinet AMARRIS Immo met à votre disposition son équipe d'experts pour vous répondre gratuitement sur votre activité LMNP, en **nous contactant directement** :

 **02 49 77 50 00**

 **Prendre RDV en ligne**

 **Ordre des experts comptables**



 **Service remboursé au 2/3\***



 **Made in France**



## Pour vous AMARRIS Immo, c'est aussi :

### Une newsletter mensuelle pour rester informé de l'actualité immobilière

Profitez tous les mois d'une sélection de sujets spécifiques au loueur en meublé :

- des bonnes pratiques et analyses des nouveautés réglementaires,
- des vidéos d'experts pour mieux optimiser vos revenus,
- des rappels de vos échéances clés.

De quoi anticiper toutes les décisions et formalités nécessaires à la bonne gestion de vos investissements locatifs.

En vous inscrivant à notre newsletter, vous profitez également de notre programme de formation exclusif pour les loueurs en meublé.

Vous n'êtes pas encore abonné ?

[Je m'inscris](#)

### Votre chaîne Youtube entièrement dédiée à l'investissement locatif

Deux vidéos par mois pour faire le plein de conseils. Nous avons hâte de vous y retrouver très vite !

[Je m'abonne](#) 