

Location Meublée Professionnelle (LMP) :

Le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP) s'applique à toute personne physique inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) qui réalise des revenus provenant de la location meublée dépassant ceux du foyer et générant un bénéfice supérieur à 23 000 € TTC.

AVANTAGES :

En vertu du statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP), les profits provenant de la location meublée ne sont pas assujettis à la taxation des revenus fonciers, mais relèvent du régime des bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Le loueur peut également déduire les frais d'acquisition de l'immeuble, permettant ainsi une forte réduction de l'impôt sur les bénéfices réalisés.

En ce qui concerne l'investisseur cherchant à mettre un bien en location meublée professionnelle, le principal avantage est le fait de ne pas avoir à chercher de locataire, ni se charger des travaux entre deux locataires car c'est l'exploitant qui s'en charge. De plus, l'exploitant du bien s'engage à verser un loyer à l'investisseur et ce, même si le bien n'est pas occupé.

La durée initiale d'une LMP est de 9 ans et peut-être prolongé à son terme. Dans les faits, les avantages pour un investisseur est le fait d'être assuré :

- De percevoir un loyer mensuel et ce même si le bien n'est pas loué (sauf faillite de l'exploitant)
- De bénéficier d'une indexation de loyer
- De connaître la répartition des charges d'entretien, de réparation et de gros travaux entre le bailleur et le preneur en bail

CONTRAINTES :

La valorisation du bien repose sur les taux d'intérêt et la compétence de l'exploitant, échappant ainsi à la corrélation avec la valeur intrinsèque du bien immobilier. Les fluctuations du marché immobilier n'influencent pas sa valeur, seuls les taux d'intérêt et le savoir-faire de l'exploitant sont considérés. De ce fait, une hausse des taux d'intérêt entraîne une diminution de la valeur de l'investissement.

Comme dit précédemment, la location meublée professionnelle s'apparente à une entreprise individuelle de location meublée. De ce fait, en cas du décès du propriétaire de l'immeuble, ou encore de la donation de l'immeuble ; cela entraînera la cession d'activité. Le risque pour l'investisseur est donc d'avoir une double imposition. L'imposition des plus-values latentes ainsi que celle des plus-values réalisées sur l'immeuble depuis son achat.

Le dernier risque pour l'investisseur est en cas de faillite de l'exploitant. En effet, dans ces cas là l'investisseur perd toute valeur patrimoniale. Dans ce cas-là, l'investisseur devient propriétaire du bien sans possibilité de revente ou d'exploitation.

Frais : Au-delà de 23.000€, Cotisation sociales, sécurité sociale des indépendant, assujettis à la tva.



Sources :

[-Loueur meublé professionnel : avantages et inconvénients \(groupe-quintesens.fr\)](http://groupe-quintesens.fr)