



## Besoin d'avis sur la légalité du LMNP

Par **mattlive**, le **10/03/2021** à **09:17**

Bonjour, Nous sommes sur le point d'acheter une maison dans un but d'investissement locatif. Nous avons fait une étude de marché de l'immobilier sur la ville où nous souhaitons acheter la maison.

C'est un secteur très recherché où il y a peu de logement.

Par conséquent la demande est forte.

C'est un logement de 80m<sup>2</sup> que je devrais en toute logique louer vide car la demande sur du meuble dans ma commune est faible .

Or L'idée serait de le meubler au minimum pour pouvoir bénéficier du LMNP et de proposer aux locataires d'utiliser les meubles ou non et si non alors il pourrait y avoir des deux dépendances du jardin

A votre avis est-ce légal et possible ?

Merci

Par **john12**, le **10/03/2021** à **23:00**

Bonsoir Mattlive,

Bien sûr, votre schéma n'est pas légal et il ne peut que vous attirer de sérieux ennuis, fiscaux principalement, mais aussi possiblement dans vos relations avec les locataires, en cas de requalification de la location meublée en location nue.

En effet, il n'est pas possible, malheureusement, de choisir pour le même local, alternativement et au gré des besoins de la clientèle ou de ses propres humeurs, la location meublée et(ou) la location nue. Comme vous le savez certainement, les 2 types de location relèvent de régimes fiscaux différents et la réglementation des baux d'habitation est également différente notamment quant à la définition de la location meublée.

Je vous joins le lien vers un article du service public relatif à la définition de la location meublée découlant des dispositions de la loi ALUR. Vous constaterez, si vous ne le savez pas déjà, que l'ameublement doit être suffisant pour que la location puisse être réputée meublée et que la réglementation fiscale et des baux meublés s'applique. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769>

Au niveau fiscal, il est vrai que la LMNP est intéressante par rapport à la location nue, en ce qu'elle permet de déduire l'amortissement de l'immeuble (hors valeur du terrain) et les frais

d'acte lors de l'acquisition, si vous optez pour le régime réel simplifié.

Mais, vous devez choisir un des deux régimes, en fonction de l'intérêt fiscal mais aussi du marché locatif local et en cas de location meublée, meubler le local afin qu'il réponde aux exigences de la loi ALUR.

La tranquillité a un prix, me semble-t-il.

Cordialement.

Par **mattlive**, le **11/03/2021** à **07:36**

Bonjour John12

D'abord merci pour votre réponse .

je ne veut pas choisir alternativement . je veux me mettre en lmp en respectant scrupuleusement la liste ci-dessous

Literie avec couette ou couverture

Volets ou rideaux dans les chambres

Plaques de cuisson

Four ou un four à micro-onde

Réfrigérateur

Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de - 6°

Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas

Ustensiles de cuisine

Table

Sièges

Étagères de rangement

Luminaires

Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage ...)

Après au choix du locataire d'utiliser mes meubles ou si il le veut les siens .

Par **john12**, le **11/03/2021** à **07:50**

Bonjour,

Je ne comprends pas très bien.

Que fera le locataire, s'il veut utiliser ses meubles ?

Serez- vous contraint d'enlever les vôtres et si c'était le cas, nous serions alors en location nue au regard de la loi !

Comment passer au plan fiscal, de la location meublée (BIC) à la location nue relevant des revenus fonciers ?

Cdt

Par **mattlive**, le **11/03/2021** à **09:41**

si il ne pas veut utiliser les meubles deja présent , je lui propserais de les stocker

dans l'une des deux dependances du jardin ( elles font 20m2 chacunes )

Par **john12**, le **11/03/2021** à **10:11**

D'accord. Mais si le locataire ne souhaite pas utiliser vos meubles qui seraient donc retirés de la location, on passe à de la location nue. Or, vous dites vouloir faire du LMNP, relevant des BIC, avec une comptabilité commerciale. Dans l'hypothèse envisagée, on bascule en revenus fonciers, avec une fiscalité totalement différente. Et bien sûr, il n'est pas possible de changer de régime à tout moment, avec les conséquences que cela entraîne.

Au niveau législation sur les baux, on est aussi en location nue, avec des obligations différentes également.

Votre schéma qui est certes innovant (Je ne l'avais encore jamais vu) est inapplicable.

J'aime mieux vous le dire.

Consultez qui vous voulez de sérieux. Il vous dira la même chose, j'en suis sûr.

Désolé et bien cordialement.