VALANTE

FICHE · RÉSIDENCES SERVICES

DISPOSITIF

IMMOBILIER GÉRÉ

LMNP en résidence de services

Résidences étudiantes et seniors · Location meublée



Le principe

Vous achetez un logement meublé dans une **résidence étudiante ou senior** et le louez à un exploitant par **bail commercial**. Celui-ci organise l'accueil des résidents, les services et la gestion courante.
Les revenus relèvent des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**, et non des revenus fonciers.

Les avantages du régime réel

Déduire les charges admises : intérêts d'emprunt, assurances, frais de comptabilité, taxe foncière et autres dépenses supportées dans l'intérêt de l'activité.

Amortir l'immobilier hors terrain, le mobilier et les équipements, selon leur durée d'utilisation et la ventilation comptable. L'amortissement est une charge comptable sans décaissement annuel correspondant.

Les amortissements peuvent **réduire fortement, voire annuler le bénéfice locatif imposable**. Ils ne peuvent toutefois ni créer ni aggraver un déficit fiscal. La part non déduite se reporte selon les règles applicables.

Le déficit LMNP provenant des autres charges est reportable **dix ans sur les seuls bénéfices LMNP** ; il ne s'impute pas sur les salaires.

Un exemple concret

Loyers annuels hors TVA : 10 000 €
Charges admises, dont intérêts : 4 000 €
Amortissement fiscalement déductible : 6 000 €
Bénéfice imposable : 0 €

Le capital remboursé du crédit n'est pas déductible : **résultat fiscal et trésorerie sont différents**.
Simulation indicative, hors autres éléments du foyer et taxes éventuellement dues.

Pourquoi investir ?

- Préparer un complément de revenus et la retraite.
- Déléguer la gestion des occupants à un professionnel.
- Investir dans des logements adaptés aux étudiants ou aux seniors.
- Bénéficier du cadre fiscal de la location meublée au réel.

Le bail fixe le loyer, l'indexation et la répartition des charges. Le paiement dépend notamment de la solidité du gestionnaire : **le revenu et la rentabilité ne sont pas garantis**.

TVA : une déduction conditionnelle

L'achat d'un logement neuf peut ouvrir droit à **déduction de la TVA facturée** si l'activité locative est effectivement soumise à TVA et ouvre droit à déduction.

Vérifier le bail à l'exploitant et les prestations : **petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, linge de maison et réception**. Le cadre applicable exige notamment au moins trois de ces quatre services.

Une cessation d'activité taxable ou une vente peut entraîner une **régularisation sur une période de vingt ans**, sauf régime de transmission permettant sa dispense. Des déclarations de TVA sont nécessaires.

Le statut LMNP & les formalités

Le statut est non professionnel si **au moins une** des conditions suivantes est remplie :
- les recettes meublées annuelles du foyer n'excèdent pas **23 000 €** ;
- elles n'excèdent pas les autres revenus d'activité retenus par les textes, pensions et rentes incluses.

Immatriculation via le guichet unique, obtention d'un SIRET et comptabilité adaptée. Le réel permet charges et amortissements ; il est obligatoire si les locations sont soumises à TVA. Prévoir les frais comptables.

VALANTE vous accompagne : analyse de l'emplacement, de l'exploitant, du bail et simulation du revenu net après charges et fiscalité.

Illustration de résidence senior non contractuelle.