

**LOCATION  
MEUBLÉE NON  
PROFESSIONNELLE**  
Géré en second  
marché

**Biens concernés**

Les logements meublés anciens de types résidences étudiantes, tourisms, affaires, seniors ou encore les résidences EHPAD.

**Processus**

Les revenus issus de la location meublée non professionnelle géré en second marché sont imposés dans la catégorie des BIC et le propriétaire bénéficie de la TVA récupérable.

**Atouts du dispositif**

- Des budgets accessibles
- Des rendements performants, optimisés
- Des revenus immédiats
- Une visibilité sur l'investissement

**POURQUOI INVESTIR CE SEGMENT ?**

- Pour rémunérer les liquidités : **rendement net entre 3.5% et 4.5%**.
- **Se constituer un patrimoine** financé en grande partie par les loyers
- Générer un **revenu complémentaire** et permettre d'anticiper la baisse de ses revenus à la retraite
- **Pas de soucis de gestion** : le propriétaire a un seul locataire unique sur la période définie dans le bail commercial
- Le locataire est une société à but lucratif, contrairement à de la location traditionnelle en direct, **il sera plus facile pour le propriétaire de faire valoir ses droits**

**LES AVANTAGES FISCAUX**

**Description**

- Les revenus issus de la location meublée non professionnelle sont **imposés dans une catégorie spécifique (BIC)**
- **Récupération de la TVA** pour les résidences gérées offrant 3 des 4 services, régis par le code des impôts.
- **Amortissement** de l'investissement permettant de neutraliser tout ou partie des recettes dans le bilan comptable. **Le propriétaire sera peu ou voire pas fiscalisé sur les loyers perçus.**

**Conditions**

- Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logement meublé et de résidence avec services sont clairement définies par la jurisprudence.
- Le logement doit être loué en meublé et pour un usage d'habitation.
- Le propriétaire-bailleur ne doit pas exercer cette activité à titre professionnel : les recettes perçues par l'activité de LMNP doivent être inférieures à 23 000 € par an et représenter moins de 50 % des revenus globaux du foyer fiscal.

**PRODUITS**

Logements anciens dans des résidences avec services. Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée (résidences étudiantes, tourisms, affaires, seniors ou EHPAD).