

LMNP amendement BOUVARD : Particularités.

Investisseurs concernés :

- Personnes physiques et résidents fiscaux Français.

Logements concernés :

- Destinés aux EHPAD, Logements foyers, Résidences de services pour étudiants, Résidences de tourisme classées.
- Logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou achevé depuis au moins 15 ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

Engagement de l'investisseur :

- Location du logement pendant au moins 9 ans le mois suivant la DAT.
- Le logement doit être loué à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans laquelle se trouve le logement (exploitant personne physique ou morale mais unique pour tout l'établissement).

LMNP amendement BOUVARD : Fiscalité.

Récupération de la TVA sur l'acquisition :

- Si l'investisseur est assujéti à TVA.

Réduction d'impôt :

- 11 % du prix de revient (hors TVA si récupérée) réparti sur 9 ans pour la fraction jusqu'à 300.000 € (prorogé).
- Report de la réduction non utilisée sur les 6 années suivantes.
- Départ l'année de l'acquisition ou de l'achèvement du logement ou des travaux.

Imposition des revenus :

- Idem LMNP Amortissement.

Amortissements :

- Du mobilier et de la fraction du prix de revient supérieur à 300.000 €.

Le LMNP : une offre sécurisée et rentable.

Sécurité :

- Cadre pérennisé depuis maintenant 64 ans (Loi du 2 avril 1949).
- Sécurité des loyers par le bail commercial.