

# Les fiches thématiques

## Immobilier d'investissement

### **Le statut LMP** Loueur en Meublé Professionnel



La qualité de loueur en meublé professionnel est reconnue aux personnes louant des logements meublés, anciens ou neufs et respectant cumulativement les trois conditions suivantes :

- Etre inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel, inscription qui pourra se faire en entreprise individuelle ou par le biais d'une société soumise de plein droit ou sur option à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (EURL, SNC, SARL de famille).
- Générer au minimum 23 000 € de recettes annuelles au titre de la location meublée (ce seuil de recettes par foyer fiscal apprécié TTC si la TVA s'applique aux loyers, est calculé prorata-temporis si l'activité débute en cours d'année).
- Le montant des recettes LMP doit excéder les revenus d'activités du foyer (traitements et salaires, pensions, rentes, BIC hors LMP, BA, BNC et revenus de l'article 62)

Les contribuables ayant obtenu le statut de LMP avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009 devront prendre en compte le montant de leurs recettes LMP pour établir le respect de la troisième condition de la manière suivante :

**Recettes LMP annuelles x (5 - (2/5 x nbre d'année dans le statut LMP plafonnée à 10))**

*Exemple :*

*Un contribuable bénéficie du statut depuis 2006 avec des recettes LMP de 28 000 €.*

*Son revenu « retraité » à prendre en compte en 2009 est de 106 400 €*

*(soit  $28000 \times (5 - (2/5 \times 3))$ )*



Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC, l'intégralité des charges d'exploitation est alors déductible des loyers (totalité des intérêts de crédit, taxe foncière, ...).

Les frais d'établissement (frais de notaire et frais d'ingénierie) sont imputables en charges la première année en cas d'acquisition achevée ou par tiers sur les trois premières années en cas d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA)

### Economiser des impôts :

Les éventuels déficits du loueur en meublé professionnel sont imputables à son revenu global permettant une importante économie d'impôt.

#### Exemple de compte d'exploitation :

+ Loyer	24 000 €
- Intérêts de crédit	20 000 €
- Honoraires comptables	1 000 €
- Taxe foncière	1 000 €
- Frais d'établissement	65 000 €

**= Résultat d'exploitation - 63 000 €**

soit une économie d'impôt d'environ 25 000 € pour un contribuable imposé dans la tranche marginale maximum.

Avantages : l'adhésion au Centre de Gestion Agréés CGA permet également une réduction d'impôt égale aux dépenses engagées pour la tenue de la comptabilité et pour l'adhésion au centre dans la limite de 915 €

### Défiscaliser ses loyers :

Les biens mobiliers et immobiliers du loueur font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans :

- Le mobilier est amorti de façon linéaire sur une durée comprise entre cinq et dix ans  
*Soit par exemple une annuité de 1100 € pour un montant de 7700 € de mobilier amorti sur 7 ans.*
- Les biens immobiliers sont amortis linéairement pour leur valeur hors terrain (non amortissable), sur une durée comprise entre 20 et 40 ans.

*Soit par exemple une annuité de 9 000 € pour un montant de 270 000 € d'immobilier amorti sur 30 ans.*

Ces amortissements ne sont comptabilisés fiscalement en charge que si le résultat d'exploitation est positif et à hauteur de celui-ci, ils ne peuvent donc contribuer à créer ou augmenter un déficit. Ces amortissements réintégrés sont alors reportables sans aucune limitation de durée et vont être utilisés dès que des résultats apparaîtront permettant de les neutraliser fiscalement.

 **Exemple 1**

Résultat d'exploitation :	- 63 740
Amortissements comptables Mobilier	1 071
Immobilier	9 000

*Le résultat d'exploitation étant déficitaire, les amortissements ne sont pas imputables, ils sont donc fiscalement réintégrés.*

Résultat fiscal du loueur	- 63 740 €
---------------------------	------------

 **Exemple 2**

Résultat d'exploitation :	4 560
Amortissements comptables Mobilier	1 071
Immobilier	9 000
Amortissements imputables	4 560

*Le solde d'amortissement soit 6 011 est fiscalement réintégré.*

Résultat fiscal du loueur	0 €
---------------------------	-----

Ce principe va permettre au loueur d'échapper à toute fiscalité sur ses revenus de la location pendant la durée de son prêt. Au remboursement de celui-ci, à 15 ans par exemple, il aura selon les montages près de 230 000 € d'amortissement non utilisés lui permettant de retirer les années suivantes 230 000 € nets d'impôts de son activité de loueur.

**Exonération totale des plus-values :**

En cas de revente de ses biens, le loueur en meuble professionnel est exonéré de toute taxation sur les plus-values si il exerce cette activité depuis plus de cinq ans et génère moins de 90 000 € HT de BIC.

Une exonération partielle est prévue pour les activités générant entre 90 000 et 126 000 € de recettes annuelles.

**Transmettre sans efforts :**

En cas de donation ou de succession à titre gratuit, le loueur en meublé professionnel pourra bénéficier de l'ensemble des mesures destinées à favoriser la transmission des petites entreprises.

Abattement à hauteur de 75 % sur la valeur des biens ou des titres de la société transmis par décès à trois conditions :

- En cas de société :
  - o Le loueur doit avoir en cours au moment du décès un engagement de conservation des titres d'au minimum deux ans.
  - o L'ensemble des héritiers doivent s'engager à conserver les titres pendant au moins six ans.

- L'un des héritiers ou légataires doit exercer son activité principale dans la société pendant les 5 années suivant la transmission.
- En cas d'entreprise individuelle :
  - Aucune durée de détention requise en cas de création de l'entreprise transmise ou de mutation à titre gratuit.
  - L'ensemble des héritiers doivent s'engager à conserver les biens hérités pendant au moins six ans.
  - L'un des héritiers ou légataires doit poursuivre pendant cinq ans l'exploitation de l'entreprise.

Différé et étalement du paiement des droits de succession ou de donation :

Cumulable avec l'abattement éventuel de 75 %, cette mesure permet :

- Un différé du premier paiement des droits de cinq ans.
- Un étalement du paiement des droits sur les dix années suivantes par semestre

Ces droits payés à crédit sont assortis d'un intérêt du tiers du taux d'intérêt légal.

### **Echapper à l'ISF :**

Les biens du loueur en meublé professionnel sont exonérés d'ISF si les revenus générés au loueur sont supérieurs à 23 000 € TTC et aux revenus professionnels de son foyer fiscal.



Soit un loueur en meublé professionnel ayant vendu son entreprise qui investit au comptant pour 2 000 000 € lui procurant 120 000 € de loyers dont 30 000 € de résultat fiscal après imputation des amortissements et des autres charges. Si il cesse toute activité professionnelle, ces 2 000 000 € sortiront de l'assiette de calcul de l'ISF.

### **Anticiper son départ en retraite :**

Le loueur en meublé professionnel peut utiliser son statut social de loueur en meublé professionnel pour cesser toute activité professionnelle effective tout en continuant à valider pour un coût minimum ses trimestres de cotisation retraite et cumuler ainsi les droits nécessaires à une réversion à taux plein.

### **Revente :**

Le statut de loueur en meublé professionnel s'appliquant indifféremment sur des biens neufs ou anciens, ceux-ci sont susceptibles à tout moment d'être revendu à un nouveau propriétaire qui pourra à nouveau les ré-amortir et bénéficier de l'intégralité des avantages du statut en faisant un support immobilier à la revente facilitée.

### **TVA :**

Pour les logements loués par bail commercial à un exploitant d'une Résidence de Tourisme Classée ou d'une résidence para hôtelière répondant aux conditions d'assujettissement des loyers à la TVA définies par l'article 261-D-4, l'application de la TVA à 5.5 % sur les loyers permet au propriétaire de récupérer l'intégralité de la TVA ayant frappé son acquisition (mobilier, immobilier, frais d'acquisition..).



### **La participation à l'exploitation de la résidence :**

Toute association du loueur à l'exploitation de la résidence (loyer variable en fonction du remplissage de la résidence, dividendes perçus de la société de gestion ou d'une société mère ou filiale...) pourrait transformer son statut de loueur en meublé professionnel en statut d'exploitant para-hôtelier-non-professionnel lui interdisant toute imputation de ses déficits sur son revenu global.

### **La cohérence économique :**

Le loyer versé par l'exploitant en pourcentage du prix de vente doit satisfaire à une logique économique pour être garanti dans le temps. Etre vigilant aux loyers anormalement élevés en taux et en montant par logement (souvent dû à des prix de vente très élevés) car le risque économique de voir le gestionnaire en incapacité de l'assumer est alors réel.

### **Les conditions du bail commercial :**

Veiller à la répartition des charges entre le propriétaire et le gestionnaire dans le bail commercial. Conserver pour le propriétaire une proportion importante des charges aura un impact sur la rentabilité réelle de l'opération.

Etudier précisément la base de calcul de la rentabilité, celle-ci n'est pas toujours calculée sur le prix d'acquisition effectif du bien mobilier et frais d'acquisition (hors notaire) compris mais sur seulement une proportion du prix, de manière à l'augmenter artificiellement.