

## LE REGAIN D'INTERET DU STATUT LMNP

Dans l'ombre du statut du loueur en meublé professionnel plus avantageux, le régime LMNP a été ensuite éclipsé par la réduction d'impôt Censi-Bouvard.

Depuis 2012, l'accès restreint au statut LMP et la diminution de l'avantage Censi-Bouvard (11% pour 2012) laissent désormais la place au régime du LMNP.

Dans une démarche d'investissement long terme, son intérêt porte sur la déductibilité des amortissements permettant de bénéficier d'un complément de revenus défiscalisés.

### I LE LMNP AU SENS JURIDIQUE

L'activité de location meublée peut être exercée à titre individuel ou par une société : EURL ou Sarl. En revanche dans ce cas, la SCI est à proscrire étant donné qu'elle engendre une fiscalisation à l'impôt sur les sociétés.

La location meublée porte sur un local d'habitation qui doit être garni de meubles permettant au locataire d'y vivre normalement au quotidien.

Cette condition est importante car les tribunaux ont tendance à requalifier les baux meublés en location nue pour lesquelles la loi est plus contraignante, s'ils estiment que les logements ne sont pas suffisamment meublés.

### Un logement traditionnel ou dans une résidence-services

L'investissement en meublé peut porter sur un logement en résidence-services et aussi concerner des biens neufs ou anciens classiques situés par exemple dans un immeuble en centre-ville.

Pour optimiser un investissement dans le temps, il est intéressant de passer en location meublée au terme de l'engagement de louer nu à la suite d'un dispositif fiscal type Scellier.

Par ailleurs, certains loueurs de biens meublés dans le logement traditionnel passible de la nouvelle taxe sur les petites surfaces peuvent avoir la tentation de proposer des services para-hôtelières pour échapper à cet impôt, les biens entrant dans le champ de la TVA en étant exclus.

Toutefois, fournir des services entraîne une imposition sous le régime des hôteliers. Ce régime peut se révéler intéressant pour certains propriétaires, mais cela suppose que les personnes concernées soient personnellement investies dans l'activité. Dans cette situation, elles peuvent revendiquer le statut d'hôtelier professionnel. Cela permet d'imputer les déficits sur le revenu global et de bénéficier de l'exonération des plus-values des petites entreprises sous réserve que le chiffre d'affaires soit inférieur à 250 000 euros. Cependant, tel n'est pas le cas en résidences-services lorsque les prestations sont proposées par l'exploitant sans intervention du propriétaire.

### Un bail commercial ou civil

Lorsque le bien est loué à un exploitant de résidences-services, un bail commercial est signé dans la plupart des cas. Le mandat n'est pas possible lorsque des services para-hôtelières sont proposés car il est considéré que le propriétaire les fournit lui-même et qu'il est donc soumis au régime fiscal des hôteliers. En revanche, en l'absence de services, l'utilisation du mandat ne pose pas de problème. Pour les résidences de tourisme classées, le Code du tourisme prévoit la possibilité d'un mandat.

Le bail commercial a pour atout un engagement du gestionnaire sur une longue durée d'au moins neuf ans et le versement de revenus locatifs, que le bien soit occupé ou non, l'investisseur n'ayant pas le souci de la gestion. Reste que dans cet investissement, outre la qualité de l'emplacement, celle de l'exploitant est également primordiale afin d'honorer les loyers promis. De plus, si le loueur veut reprendre son bien, une indemnité d'éviction pourra lui être demandée par le gestionnaire.

## II LE LMNP AU SENS FISCAL

Le régime fiscal du loueur en meublé non professionnel s'applique si l'une des trois conditions du LMP n'est pas respectée, à savoir, depuis la loi de finances pour 2009 : être inscrit au RCS, recevoir plus de 23 000 euros de recettes annuelles issues de l'activité locative et que ces recettes dépassent les revenus d'activité du foyer.

Le statut professionnel étant depuis trois ans très difficile d'accès, beaucoup de loueurs exercent désormais l'activité en tant que non professionnel ou l'exerceront s'ils bénéficient encore des mesures transitoires du LMP. L'administration regarde d'ailleurs de plus près les LMP qui peuvent encore imputer un déficit sur leur revenu global.

En LMNP, dès lors que les recettes sont inférieures à 32 600 euros, le contribuable entre dans le régime micro BIC et bénéficie d'un abattement de 50% sur ses revenus locatifs. En pratique, ce régime est choisi par des loueurs d'un logement traditionnel qui ne souhaitent pas tenir une comptabilité et préfère limiter la gestion administrative du bien. Toutefois, dans ce cas, le loueur ne peut déduire ni les charges, ni les amortissements alors qu'ils représentent bien plus que l'abattement de 50%. Il a tout intérêt à choisir le régime réel qui lui est plus favorable, notamment en début d'investissement.

La fiscalité du LMNP confère deux intérêts : la faculté d'amortir les biens, donc de générer une déduction fiscale (amortissement des meubles et des murs), et celle de déduire la plupart des charges, plus facilement qu'en revenus fonciers.

### Immobiliser les frais et stocker les amortissements

Les charges présent en compte correspondent aux frais d'acquisition et à l'activité locative : frais de comptabilité, taxe foncière...

En LMNP, les frais d'acquisition ont, le plus souvent, intérêt à être immobilisés et ainsi déduits sous forme d'amortissement et non à être portés en charges étant donné que le statut du LMNP ne permet pas de créer de déficit fiscal imputable sur le revenu global. Par ailleurs, lorsque la TVA est déductible, le financement ne doit pas porter sur le prix TTC au risque de remettre en cause la réduction de la quote-part des intérêts d'emprunt relatifs au financement de la TVA.

A noter que le choix de l'immobilisation ou de passer en charges les frais s'impose pour les nouveaux investissements alors que la situation peut avoir changé. Ainsi, si dans une situation, les frais ont été passés en charges, par exemple en tant que LMP, ils devront l'être également pour une nouvelle acquisition, même si le régime LMP est perdu.

Le loueur en logement classique est soumis à la contribution économique territoriale qui remplace la taxe professionnelle depuis 2010, ce qui n'est en principe pas le cas du bailleur qui loue son bien à un exploitant en résidence-services.

### L'intérêt principal de la location meublée réside dans l'amortissement du bien.

Ces amortissements sont déductibles du résultat mais ils ne peuvent pas créer de déficit. Étant donné que les charges, y compris les intérêts d'emprunt, créent déjà un déficit, lui-même imputable sur les bénéfices issus de l'activité de LMNP des dix années suivantes, les amortissements sont donc stockés pour être déduits plus tard. Les amortissements différés viennent s'imputer sur le résultat fiscal une fois qu'il devient positif. Cette possibilité de déduction des amortissements est exclue du régime Censi-Bouvard, ce qui en fait son principal point faible.

### ISF et plus-values

Le LMNP peut être soumis à l'ISF même si l'emprunt réalisé diminue la valeur du logement. Un propriétaire peut être LMNP au sens BIC mais LMP au sens de l'ISF et donc en être exonéré. Le loueur non professionnel relève du régime de taxation des plus-values privées modifié depuis le 1<sup>er</sup> février 2012 et prévoyant une exonération au bout de 30 ans, ce qui encourage les investissements sur le long terme.

## Possibilité de récupérer la TVA

La location meublée est en principe exonérée de TVA. C'est le cas d'une location dans un logement classique sans services. Cependant, lorsque le bien est donné à bail à l'exploitant d'une résidence-services, le loueur est assujéti à la TVA si trois services para-hôtelières sont fournis parmi l'accueil, la fourniture de linge, le nettoyage et le petit-déjeuner.

L'administration et la jurisprudence sont plutôt sévères dans l'appréciation de ces prestations.

Si la location est soumise à la TVA, le loueur bénéficie d'un remboursement de la TVA portant sur l'acquisition du bien. Toutefois, cette récupération n'est définitivement acquise qu'au bout de 20 ans. Si le bien est vendu entre-temps, le vendeur doit reverser une partie de la TVA à moins que l'acheteur du bien poursuive l'exécution du bail commercial. Par ailleurs, pour bénéficier de la récupération de TVA, le LMNP doit renoncer à la franchise en base et corrélativement opter pour le régime réel d'imposition.

## Couverture sociale

Suivant une circulaire de 2009, sont affiliées au régime social des indépendants (RSI) les personnes immatriculées au registre des sociétés et du commerce (RCS). Ainsi, les LMP qui sont devenues LMNP continuent à être affiliés. A contrario, ceux qui ne sont pas inscrits au RCS ne sont pas soumis au RSI. La loi de financement de la sécurité sociale pour 2012 prévoit que les LMP, selon la définition fiscale, sont obligatoirement affiliés au RSI. Cette mesure peut créer des difficultés pour ceux qui recherchent une couverture sociale comme certains LMNP qui pouvaient auparavant y adhérer en s'inscrivant au RCS.

## Avantage au LMNP amortissable

Face au LMNP Censi-Bouvard, dont la réduction d'impôt au taux initial très incitatif de 25% dégringole à 11% et qui s'achève fin 2012 sauf exception, le LMNP redore donc son blason. Ce dispositif de réduction d'impôt a permis de démocratiser la location meublée. L'intérêt du LMNP amortissable devient réel surtout depuis cette baisse. En effet au bout de 7-8 ans, la déduction des amortissements égale déjà la réduction d'impôt.

Si, pendant la durée de l'emprunt, la fiscalité des revenus locatifs est neutralisée dans les deux dispositifs, il n'en va pas de même vers la fin de l'emprunt. En Censi-Bouvard, faute d'amortissements déductibles, les loyers sont imposés, alors qu'en LMNP classique, grâce au stock d'amortissements, ils restent exonérés d'impôt. Le LMNP reste donc le meilleur placement en vue de la retraite et ce, contrairement au Censi-Bouvard pour lequel les revenus locatifs sont fiscalisés au terme du crédit. Le LMNP convient notamment aux artisans et commerçants en offrant un complément de retraite à leur épouse qui ne cotise peut-être pas pour sa retraite.

## Une démarche différente

Toutefois, le seul intérêt fiscal ne doit évidemment pas guider l'investissement. L'acquisition doit être également réfléchie en fonction de l'intérêt patrimonial et économique du bien indépendamment du gain fiscal. L'investisseur doit veiller à anticiper dans la mesure du possible les charges futures, et selon la localisation et l'usage des locaux, pour éviter qu'à terme l'économie fiscale ne se retrouve en tout ou partie compensée par des dépenses non prévues ou une dépréciation du bien.

Entre les deux dispositifs, c'est aussi la démarche de l'investisseur qui diffère. Si l'investisseur vise une défiscalisation immédiate, le Censi-Bouvard pourra l'intéresser, mais s'il recherche un complément de revenus sur une longue durée, le LMNP amortissable lui conviendra bien mieux.

**Si l'investisseur raisonne sur une décennie, il optera pour la réduction d'impôt. En revanche, si le raisonnement porte sur plus de 20 ans et en fonction de sa tranche d'imposition, il choisira le LMNP classique.**

### III EXEMPLE COMPARATIF ENTRE UN INVESTISSEMENT LMNP CENSI-BOUVARD ET LMNP AMORTISSABLE

#### Données

Un couple marié avec un enfant (3 parts fiscales) dont les revenus nets imposables représentent 65 000 euros investit en avril 2012 dans une résidence-services.

Le bien est livré en juin 2013. L'investissement s'élève à 190 000 euros HT pour l'immobilier et 10 000 euros HT pour le mobilier auxquels s'ajoutent les frais d'acquisition de 7 600 euros.

Le bien est financé par emprunt sur 20 ans. Le couple récupère la TVA qui s'élève à 39 200 euros. Il perçoit un loyer annuel de 7 000 euros (revalorisé à 1%/an). Les charges annuelles s'établissent à 980 euros et la taxe foncière à 583 euros.

Pour comparer les deux dispositifs, il faut mettre en parallèle l'effort d'épargne, les revenus nets perçus et la fiscalité. Même si le LMNP avec amortissement demande à l'investisseur un effort d'épargne plus important pendant la durée du crédit, il représente le meilleur complément de revenus pour une retraite car les revenus locatifs ne sont pas imposés sur cette période, alors qu'en LMNP Censi-Bouvard, ces revenus sont à terme fiscalisés.

**Sur 30 ans, le gain net est de 92 028 euros en LMNP Censi-Bouvard et 101 798 euros en LMNP amortissable.**

Synthèse	Sur 10 ans		Sur 20 ans		Sur 30 ans	
	Censi-Bouvard	Amortissable	Censi-Bouvard	Amortissable	Censi-Bouvard	Amortissable
Dispositif						
Économie fiscale	21 736	0	19 994	0	-9 710	0
Effort d'épargne mensuel	679	844	863	955	474	455

#### LMNP Censi-Bouvard

Pendant 9 années, l'impôt dû est réduit de 2415 euros par an, soit 21 735 euros en tout (190 000 + 7 600) x 11%.

Les revenus locatifs ne sont généralement pas fiscalisés pendant la durée du prêt.

Mais, ensuite, faute d'amortissement sur l'immeuble, l'effet pervers du Censi-Bouvard est notable puisque les revenus sont fiscalisés, ce qui vient alourdir l'impôt à payer.

L'économie d'impôt en début d'investissement est donc progressivement reprise par la fiscalisation des revenus locatifs. Sur 30 ans, l'investisseur n'aura réalisé aucune économie d'impôt et paiera même au total 9 710 euros d'impôt supplémentaire.

#### LMNP Amortissable

Pendant la phase d'épargne, les 20 premières années, un effort d'épargne plus important est nécessaire pour faire face à l'emprunt et aux charges supérieures aux recettes.

En LMNP, le déficit n'est pas imputable sur le revenu global mais il est reportable sur les bénéfices des dix années suivantes. Pendant cette période, la réserve d'amortissement s'élève à 132 965 euros. S'ensuit une phase de rendement, à partir de 2032, pendant laquelle l'emprunt étant remboursé et les charges étant inférieures aux recettes, ce sont les amortissements différés qui vont permettre de déclarer un résultat fiscal nul.

Durant ces dix ans, l'investisseur percevra 62 103 euros de revenus exonérés d'impôts.