




# Défiscalisation, la dernière ligne droite



**Les pouvoirs publics n'ont pas le choix**, les dépenses fiscales qui entravent le budget doivent être réduites. Un nouveau coup de rabot semble alors inévitable en 2012 et les dispositifs qui n'ont pas fait leur preuve pourraient être supprimés prématurément. Les opportunités de défiscalisation vont donc se réduire. En attendant cet avenir plus sombre, le contribuable dispose de trois mois pour réduire sa pression fiscale, trois mois où tout est permis, dans la limite du plafonnement global des niches fiscales toutefois. Voici un tour d'horizon des régimes fiscaux à sa disposition.

# LMP-LMNP



<b>Le principe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pour obtenir le statut de LMP, trois conditions doivent cumulativement être remplies :<ul style="list-style-type: none"><li>• Un des membres du foyer fiscal doit être immatriculé au RCS en qualité de loueur en meublé professionnel</li><li>• Le foyer fiscal doit encaisser plus de 23 000 € TTC de cette activité de location meublée pendant l'année civile</li><li>• Les recettes doivent excéder les revenus du foyer fiscal soumis à l'IR dans la catégorie des traitements et salaires, bénéfices agricoles, BNC, BIC (autres que ceux tirés de la location meublée), revenus des gérants et associés</li></ul></li></ul> <p>REMARQUE : Le montant des recettes prend en compte les pensions de retraites. Les revenus mobiliers, fonciers et taxables à un taux proportionnel sont exclus de cette base</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le contribuable endosse le statut de LMNP s'il ne remplit pas l'une des trois conditions</li></ul>
<b>Les avantages fiscaux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Régime LMP</b> Les déficits constatés sont reportables sur le revenu global (à l'exclusion de la part des déficits provenant des amortissements constatés), sans limitation de montant<sup>(1)</sup></li><li>- <b>Régime LMNP</b> Les déficits constatés (à l'exclusion de la part des déficits provenant des amortissements constatés) ne peuvent être déduits que sur les revenus de même nature (LMNP) de l'année, à défaut sur ceux réalisés au cours des 10 années suivantes</li></ul> <p><b>PRECISIONS SUR LE STATUT LMP ET LMNP</b></p> <p>Le bien immobilier et son mobilier font l'objet d'un amortissement<sup>(2)</sup>. Celui-ci ne peut jamais donner lieu à la constatation d'un déficit fiscal. Si tel est le cas, il sera mis de côté et utilisé ultérieurement lorsque le résultat fiscal deviendra positif pour le ramener à zéro</p> <p>La TVA contenue dans le prix d'achat peut être récupérable sous certaines conditions</p>

(1) Le contribuable bénéficie également du régime d'exonération des biens professionnels pour l'ISF (L'activité doit pour cela être inscrite au RCS et les recettes doivent excéder 23 000 €. Pour ce qui est de la 3<sup>e</sup> condition cumulative, le résultat fiscal issu de la location meublée doit représenter plus de 50 % des revenus professionnels) et du régime des plus-values professionnelles

(2) L'imputation de l'amortissement est plafonnée : elle ne peut excéder, au titre d'un même exercice, le montant du loyer acquis diminué du montant des autres charges afférentes au bien donné en location



**Gilles Etienne**  
Cyrus Conseil

### **E**n raison de sa difficulté d'accès, le statut LMP concerne-t-il encore la clientèle patrimoniale ?

Bien sûr, il reste toujours aussi pertinent pour tous ceux qui souhaitent diversifier leurs sources de revenus et profiter dans un premier temps de l'effet levier du crédit et ensuite des amortissements en attente d'imputation (revenus pas ou peu fiscalisés).

Deux profils d'investisseur sont alors intéressés. Ceux, d'une part, qui ne disposent pas de revenus d'activité trop importants par rapport aux recettes tirées de l'activité de location meublée (il s'agit par exemple des particuliers ayant vendu leurs actifs professionnels dans l'attente d'une nouvelle activité ou dans l'attente de prendre leur retraite). Et d'autre part, ceux qui sont capables d'investir une somme conséquente (en cash ou par recours à un prêt) permettant alors d'atteindre le seuil minimal de recettes annuelles.

### **Quelle cible de clientèle est visée par le LMNP ?**

Les investisseurs qui envisagent de créer ou développer un patrimoine immobilier, sans se préoccuper de la gestion des biens peuvent être séduits par ce statut. Tout comme ceux qui cherchent à préparer leur retraite en se constituant un complément de revenu

## → **5** questions à Gilles Etienne, membre du directoire de Cyrus Conseil

à fiscalité avantageuse ou bien ceux qui souhaitent diversifier leurs actifs immobiliers et types de ressources.

### **Dans quelles situations le dispositif LMNP classique est-il plus intéressant que le Censi-Bouvard ?**

Ce sera le cas lorsque ce dernier n'aura pas besoin de réductions d'impôts immédiates et qu'il souhaitera plutôt bénéficier de l'avantage fiscal à terme. Par ailleurs, s'il préfère bénéficier du plus large choix dans la sélection des biens, il optera plutôt pour le dispositif LMNP classique car il n'est pas conditionné par un zonage d'éligibilité et est donc plus attractif que celui du Censi-Bouvard. Toutefois, il convient de souligner qu'il est également possible de combiner les deux dispositifs dans certaines configurations patrimoniales.

### **Si l'investisseur a le choix entre louer nu ou meublé, pourquoi devrait-il arbitrer en faveur de la location meublée ?**

L'investisseur préférera la location meublée s'il ne souhaite aucun souci de gestion. D'un point de vue fiscal, la location de bien nu relève du régime particulier de l'imposition des revenus fonciers alors que la location de bien meublé est assimilée à une activité commerciale et ses recettes sont soumises à l'IR au titre des BIC. A cet égard, la location d'un bien meublé est fiscalement plus avantageuse pour les propriétaires immobiliers. Il bénéficiera en effet de déductions plus larges que dans la catégorie des revenus fonciers. Les BIC offrent par ailleurs la possibilité d'amortir les immeubles mis en location, ce qui permet aux investisseurs particuliers de se constituer un patrimoine leur garantissant des

revenus futurs non fiscalisés. Enfin les obligations du bailleur, notamment en matière de maintien dans les lieux du locataire reste favorable aux loueurs en meublé même si la loi Borloo a largement amendé la situation.

### **Quels sont les pièges à éviter en LMNP ?**

Le principal écueil est de se laisser aveugler par une rentabilité dont le gestionnaire ne sera capable d'assumer le versement que sur quelques mois. Il faut être par ailleurs particulièrement vigilant sur les conditions du bail. Il faut également prendre garde à ne pas loger ces investissements dans une SCI, car elle serait de facto soumise à l'IS. J'ajouterais enfin que certains de nos clients LMNP ont tenté de s'inscrire au RCS afin de valider des trimestres de retraite et bénéficier d'une couverture sociale mais ils se sont vus refuser cette possibilité. ■

