

Tour de vis sur le statut de loueur meublé professionnel - 12/01/09

La loi de finances pour 2009 durcit le statut du " loueur en meublé professionnel " (LMP), en l'accordant désormais aux seuls ... professionnels. Gros plan sur le nouveau dispositif et les mesures transitoires

Tour de vis sur le statut des loueurs en meublé professionnel (LMP). Ce havre de paix fiscale intéresse tout spécialement les particuliers fortunés pouvant consacrer près de 500.000 euros à l'achat de biens en meublé. En effet, pour pouvoir bénéficier de ce statut privilégié, il faut encaisser au moins 23.000 euros de loyers annuels. En se basant sur un rendement locatif de l'ordre de 5%, l'investissement global frôle donc le cap de 500.000 HT euros.

La situation jusqu'au 31 décembre 2008

A condition de tirer plus de 23.000 euros par an de recettes brutes de ses locations meublées **ou** lorsque celles-ci représentent plus de 50% des revenus annuels, le contribuable peut retenir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP). A ce titre, l'administration fiscale considère qu'il exerce une activité commerciale dont les revenus sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). En outre, un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel. Grâce à ce rattachement au régime des BIC, le loueur en meublé professionnel est autorisé à :

- pratiquer un amortissement de l'immeuble et le mobilier loués. Notion comptable, l'amortissement permet de constituer une charge dans le compte d'exploitation. Ainsi par exemple si un immeuble est amorti sur une durée de 30 ans, l'investisseur peut chaque année faire figurer un amortissement (une charge) de 3,33% de la valeur d'acquisition des locaux, hors terrain. Chaque année l'amortissement vient en déduction des loyers perçus par l'investisseur. Tant que l'exploitation de ses biens meublés n'est pas bénéficiaire, il peut même différer dans le temps ses amortissements sans limitation de durée.

- reporter sur son revenu global, les déficits résultant des charges d'exploitation supérieures aux loyers. Plus précisément, ces charges sont constituées notamment par les charges financières (intérêts d'emprunt), les frais de premier établissement (formalités pour lancer l'exploitation en location meublée, frais de commercialisation) et des charges exceptionnelles (frais d'acte, etc..).

De plus, les immeubles loués meublés à titre professionnel ne sont pas pris en compte dans l'assiette de l'impôt sur la fortune (ISF) lorsque le foyer fiscal tire de leur location, plus de 50% de ses revenus d'activité. Cela revient notamment à exonérer de l'ISF, les immeubles loués meublés à titre professionnel par des contribuables n'exerçant pas ou plus d'autre activité professionnelle. " *Paré de tous ces avantages fiscaux, le statut du LMP intéresse des particuliers disposant plus de 130.000 euros de revenu et déjà sensibilisés à l'investissement locatif* ", fait valoir Olivier Guérin, à la tête d'Espaces Partenaires. L'objectif de ces investisseurs disposant d'une capacité d'épargne importante et d'un apport conséquent vise surtout la constitution d'un complément de retraite.

Le nouveau régime à compter du 1er janvier 2009

Les parlementaires ont professionnalisé le régime du LMP en le réservant aux contribuables pour lesquels la location meublée représente une véritable activité professionnelle. A compter du 1er janvier 2009, tout particulier qui réalise un placement immobilier, doit désormais cumuler deux conditions pour pouvoir opter pour le statut du LMP. Auparavant, seul le respect de l'une de ces deux conditions suffisait pour être considéré loueur professionnel par le fisc.

Désormais, les recettes annuelles retirées de l'activité de locaux d'habitation meublés par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23.000 euros **et** ces recettes issues de la location d'habitation meublés dépassent les revenus d'activités professionnelles. La loi de finances inclut les pensions de retraite dans la comparaison entre recettes de l'activité locative et revenus perçus par le foyer fiscal, ce qui signe quasiment la disparition du LMP. En attendant, ces deux conditions s'apprécient par foyer fiscal. En outre, un membre du foyer fiscal au moins doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel, ce qui constitue une troisième condition.

Le Loueur professionnel peut imputer sans limitation des déficits relatifs à cette activité sur le revenu global. En outre, en cas de vente, il bénéficierait d'une exonération totale des plus-values de cession, dès lors que le montant annuel des recettes générées par cette activité est inférieur à 90.000 euros.

Les mesures transitoires

La loi de finances pour 2009 instaure des dispositions transitoires pour la location meublée, concernant tout particulier percevant des recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009. Dans ce cas, pour savoir si les recettes issues de la location d'habitation meublés représentent plus de 50% des revenus d'activités professionnelles, il doit appliquer une formule de calcul compliquée. Plus précisément, il doit compter ses recettes locatives " pour un montant quintuple de leur valeur, diminué des 2/5 de cette valeur, par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix ans à compter du début de celle-ci ". Il faudra attendre la publication du décret d'application pour comprendre réellement ces mesures transitoires. " Plus l'activité de location meublée aura été commencée tôt, plus les contribuables seront pénalisés", critique Me Jean-Louis le Boulc'h, avocat en droit fiscal à Annecy. Ainsi, le contribuable ayant débuté son activité de location meublée il y a dix ans verra le montant de ses recettes amputées de dix fois 2/5, soit 20/5. En revanche, celui ayant démarré son activité en 2008 ne verra le montant de ses recettes réduites que de 4/5 !