



Patrimoine



© Villages Nature – Eurodisney CSA / Pierre & Vacances Center Parcs

Villages Nature, un chantier exceptionnel à quelque pas des Parcs de Disneyland Paris. Les cottages sont proposés à la vente avec un statut LMNP.



Et pourquoi pas le LMNP ?

La formule de la location meublée non professionnelle (LMNP) a fait ses preuves depuis plusieurs décennies. Un placement qui peut intéresser de nombreux profils patrimoniaux et fiscaux.

En quoi le LMNP est-il intéressant ?

Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance, cabinet de conseil en gestion de patrimoine (www.kp-finance.com) : Sur le principe, le LMNP est un investissement intéressant à plus d'un titre. D'abord parce que l'on achète un bien que l'on va mettre en location non auprès de son occupant mais auprès d'un exploitant. Qu'il s'agisse d'une résidence de tourisme, étudiante ou senior. Ce qui signifie que l'on devient propriétaire sans se soucier des contraintes de gestion de son bien, l'exploitant s'occupant des loyers et les différentes charges courantes. Avec pour base une relation à long terme car le bail commercial dure 9, 10 ou 12 ans. N'oublions pas l'aspect fiscal, puisque l'on peut amortir comptablement la valeur de son bien, ce qui permet de tirer revenus peu ou pas fiscalisés de son investissement.

A qui se destine un tel investissement ?

Le LMNP s'adresse à tous les particuliers désirant se constituer une rente grâce à des revenus complémentaires. Par exemple des 35/50 ans qui achètent à crédit en essayant de caler la durée de celui-ci sur la durée de leur activité. Ou de jeunes retraités qui choisissent de placer leur épargne en LMNP pour ses nombreux avantages, notamment fiscaux.

Les hauts revenus sont-ils concernés ?

Bien sûr, comme toutes les catégories fiscales ! Nos clients qui choisissent le LMNP sont habituellement des personnes aisées,

voire très aisées, qui recherchent des revenus à l'aune de leur imposition. En louant en meublé, on amortit comptablement la valeur du bien, on va donc gommer tout ou partie de la fiscalité des bénéfices taxables. En clair, plus on est taxé, plus c'est intéressant ! Si l'on se situe dans la plus haute tranche d'imposition, soit 45 %, le fait d'avoir des revenus peu ou pas fiscalisés prend encore plus d'importance. Ensuite, dans certaines conditions, on peut faire échapper les biens en LMNP à la taxation ISF. Attention, cela ne concerne que quelques cas précis, car il faut que l'ensemble des biens acquis soit considéré comme un patrimoine professionnel, et qu'il soit la principale source de revenu du contribuable. Il s'agira donc a priori de retraités, par exemple des chefs d'entreprise qui se sont peu salariés et se sont payés en dividendes, et qui auront donc une petite retraite mais un certain patrimoine financier le jour de la revente de leurs parts. Le montage est assez complexe, car il oscille entre LMNP et location meublée professionnelle. Ce qui demande une préparation en amont avec un conseiller en gestion de patrimoine ou un fiscaliste.

Est-ce le bon moment pour acheter en LMNP ?

C'est le bon moment pour acheter de l'immobilier en général ! Avec des taux d'intérêt qui approchent 2 % et peuvent difficilement descendre plus bas, emprunter pour investir est une bonne démarche. Dans ce contexte, le LMNP, avec la stabilité et la sérénité qu'elle engendre, devient d'autant plus intéressant.