



Argent & Patrimoine magazine

Le loueur en meublé : paradis fiscal de l'investisseur en immobilier ?

Pour Antoine Tranchimand, associé du cabinet en gestion de patrimoine K&P Finance, le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) cumule les avantages pour les investisseurs.

Pourquoi la fiscalité est-elle un frein à l'investissement immobilier ?

Antoine Tranchimand :

La baisse des rendements des fonds en euros conjuguée à des taux d'intérêts à leurs plus bas historiques accroissent chaque jour l'appétit des particuliers pour l'investissement immobilier. Outre l'espoir de plus-value, l'immobilier présente l'avantage d'offrir une rente, les loyers, corrélée à l'inflation. Il y a néanmoins un frein réel à la performance de cette classe d'actifs : la fiscalité des revenus fonciers. En effet les bénéfices fonciers, loyers perçus moins charges décaissées, sont ajoutés pour le particulier aux revenus du travail et subissent aussi les prélèvements sociaux. Selon la tranche d'imposition

de l'investisseur, ces bénéfices fonciers seront rapidement taxés à 45,50% et jusqu'à 60,50% pour les particuliers disposant des plus gros revenus. C'est quasiment confiscatoire, d'autant qu'en cette période de taux bas, les charges d'intérêts d'emprunts sont très faibles

En quoi le statut de loueur en meublé non professionnel permet-il d'optimiser fiscalement l'investissement immobilier ?

AT : Il n'y a pas besoin d'être professionnel pour bénéficier de ce statut, mais simplement s'enregistrer comme tel au registre du commerce et des sociétés (RCS). Il faut bien entendu garnir le logement de meubles et en faire figurer la liste en annexe au bail. Les revenus perçus d'une telle activité ne sont plus alors taxés dans la catégorie des revenus fonciers, mais dans celle des BIC (bénéfices industriels et commerciaux), et cette différence est fondamentale.

En effet, elle permet d'amortir comptablement la valeur de l'immobilier et ainsi de passer chaque année une charge qui grèvera le bénéfice imposable, ce dernier étant ensuite taxé à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. D'une manière générale, l'immobilier s'amortit au rythme de 3% par an.

Quels sont les avantages de l'investissement en résidences gérées ?

AT : Dans ces résidences, qui peuvent être des résidences de tourisme, pour étudiants, pour seniors ou encore des EHPAD pour personnes âgées dépendantes, le locataire n'est pas l'utilisateur mais l'exploitant de la résidence. C'est ce dernier qui paye les loyers et s'occupe de l'entretien de l'immeuble. Ainsi l'investisseur allie une fiscalité optimisée avec le confort de s'affranchir de la



Antoine Tranchimand

plupart des aléas de l'immobilier traditionnel. La revente d'un produit de ce type est possible surtout si, comme toujours en immobilier, l'emplacement est bon et le prix cohérent. En revanche, s'agissant de biens intéressants uniquement des investisseurs, l'augmentation du prix est directement liée à la hausse des loyers. Aussi le potentiel de plus-value est-il plus faible que dans l'immobilier traditionnel. La fiscalité avantageuse du LMNP, couplée à la simplicité de gestion en résidence services, font de ces produits un excellent complément de retraite.