



Investissement immobilier en Loueur Meublé professionnel LMP



Le statut LMP s'adresse aux contribuables fortement fiscalisés et situés dans les tranches supérieures d'imposition qui réalisent plus de 23 000 € de recettes locatives annuelles. Ils doivent pour cela s'inscrire au Registre du Commerce et investir dans des logements qu'ils loueront meublés (résidences de tourisme mer ou montagne, résidences étudiantes ou d'affaires ou encore résidences pour personnes âgées).

Le statut LMP permet d'imputer les charges liées à l'investissement (frais d'établissement, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc) sur le revenu global et d'amortir les biens immobiliers loués en meublé. Vous vous constituez ainsi un patrimoine de qualité et générez des revenus complémentaires en franchise d'impôts.

Le statut LMP implique une inscription au Registre du Commerce. Cette inscription n'est pas autorisée à certaines professions : notaires, médecins, avocats, etc. Cependant, ces professions peuvent obtenir une dérogation de leur ordre professionnel. Ils peuvent également exercer l'activité de loueur en meublé professionnel par l'intermédiaire d'une société. Pour avoir droit au statut LMP, l'investisseur doit réaliser un chiffre d'affaires supérieur ou égal à 23 000 € TTC ou retirer au moins 50% de son revenu global de cette activité.

D'autre part, vous pouvez amortir :

la construction sur une période allant de 20 à 33 ans ;

le mobilier et l'équipement sur une durée de 5 à 10 ans.

Les déficits d'exploitation générés par ces amortissements sont indéfiniment reportables sur les années suivantes. Ils serviront à équilibrer les dépenses et recettes en période bénéficiaire et permettront donc à l'investisseur d'être exonéré d'impôts sur ses revenus de loueur en meublé professionnel pendant une période allant de 10 à 15 ans.

Si l'investissement LMP est réalisé dans une résidence avec services (résidence d'étudiants, résidence hôtelière, résidence pour personnes âgées, etc), la TVA au taux de 19,6% est récupérable en une seule fois.

Les revenus de l'activité LMP sont déclarés au titre des Bénéfices Industriels ou Commerciaux (BIC). En optant pour le régime réel d'imposition, on peut déduire l'intégralité de son déficit foncier de l'année de son revenu global, à condition qu'ils ne soient pas dus à un amortissement. D'où l'intérêt de financer l'acquisition par un crédit pour déduire les intérêts d'emprunt.

D'autre part, le loueur en meublé professionnel bénéficie de l'exonération :

de l'impôt sur la fortune pour les biens immobiliers loués meublés car il s'agit de biens professionnels ;

des plus-values lors de la revente si l'activité est exercée depuis plus de 5 ans et que le chiffre d'affaires de l'année est inférieur à 350 000 €. ■