



Pôle Immobilier

**DÉFISCALISATION.** Un nouveau cadre fiscal pour l'investissement en résidence avec services.

# LE NOUVEAU STATUT DU LOUEUR NON PROFESSIONNEL CUMULE LES AVANTAGES

Avec la loi de finances rectificative pour 2009, adoptée le 9 avril dernier, le régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMNP) a subi une spectaculaire rénovation.

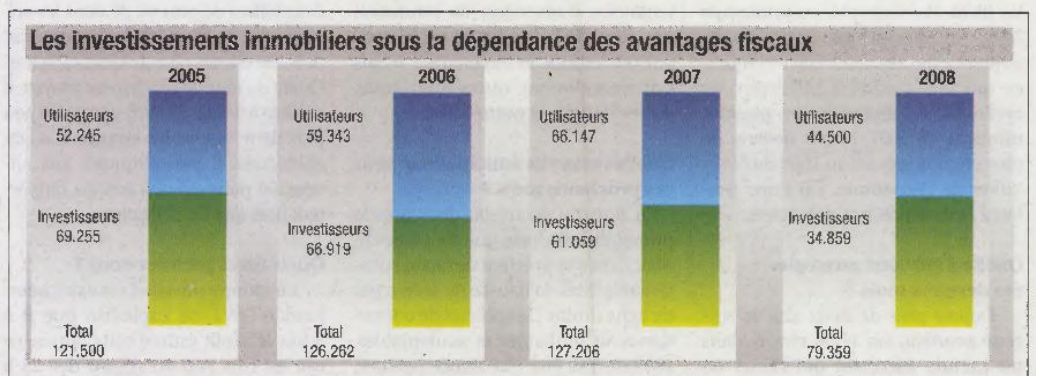
Ce régime fiscal concerne les investissements des particuliers dans les résidences médicalisées pour les personnes âgées, les résidences d'affaires, de tourisme ou d'étudiants.

Depuis la réforme intervenue dans le cadre de la loi de finances pour 2009, le loueur en meublé non professionnel bénéficie d'une réduction d'impôt de 5 % du prix de revient du logement dans la limite de 25.000 € par an, de la possibilité d'amortir le bien à 85 % de sa valeur comptable, et de la possibilité de déduire son déficit sur les revenus de même nature (en l'occurrence de revenus BIC).

## Deux avantages fiscaux

L'article 8B de la loi de finances rectificative pour 2009 a offert aux investisseurs la possibilité d'opter pour un nouveau régime fiscal de l'investissement en LMNP, calqué sur celui de l'investissement locatif dit « Scellier » mis en place par la loi de finances rectificative pour 2008.

Sur la période 2009-2012, l'épargnant qui investira dans une résidence avec services neuve ou ancienne réhabilitée, s'il opte pour le nouveau LMNP, bénéficiera donc d'une réduction d'impôt de 25 % du montant de son acquisition si l'investissement est réalisé en 2009 ou en 2010 et de 20 % s'il est réalisé en 2011 et 2012. Dans les deux cas, le montant de l'acquisition est plafonné à 300.000 €. D'où une réduction d'impôt de 75.000 € au maximum dans le premier cas et de 60.000 € dans le second, répartis sur neuf ans. En contrepartie, l'in-



**Sursaut ?** En 2008, les ventes d'immobilier neuf aux investisseurs ont baissé de 48 % par rapport à 2007. Leur redémarrage actuel, lié aux nouveaux avantages fiscaux de l'investissement locatif, nourrit chez les promoteurs l'espoir d'une reprise.

vestisseur perd les possibilités d'amortissement du statut du LMNP classique, sauf si le montant de son acquisition dépasse le plafond de 300.000 €. Dans ce cas, il peut bénéficier de l'amortissement, mais seulement sur la partie de son investissement qui dépasse 300.000 €.

Pour les années 2009 à 2012, l'épargnant qui souhaite investir dans une résidence avec services aura le choix entre deux régimes et donc deux catégories d'avantages fiscaux. Un avantage fiscal immédiat (la réduction d'impôt) et un avantage fiscal différé (la défiscalisation de ses revenus futurs grâce à l'accumulation des amortissements).

## L'embaras du choix

Entre les deux dispositifs, l'ancien et le nouveau, lequel choisir ?

Pour les contribuables qui entrent ou vont entrer dans le champ d'application du bouclier fiscal, le choix est clair. Pour eux, toute réduction d'impôt est à proscrire, dans la mesure où elle diminue en proportion le montant de la resti-

tution à laquelle ils ont droit : le nouveau LMNP est à éviter.

En revanche, toute réduction du revenu imposable qui augmente au contraire le montant de leur restitution, est bonne à prendre : le LMNP classique, qui aboutit à ce résultat, est fait pour eux.

## Le cumul est possible

Pour les contribuables qui ne sont pas concernés par le bouclier fiscal, « en principe, explique Gilles Etienne, membre du directoire de Cyrus Conseil, le LMNP classique s'adresse plutôt aux investisseurs qui ont une forte capacité d'épargne et qui n'ont pas besoin de percevoir de revenus supplémentaires dans l'immédiate. En revanche, ceux dont la capacité d'épargne est limitée et ont au contraire besoin des revenus de leur investissement pour rembourser leur emprunt, ils ont plutôt intérêt à opter pour le nouveau LMNP et sa réduction d'impôt à l'entrée ».

Mais il faut savoir qu'il est possible de jouer sur les deux tableaux. En effet, « rien n'empêche de cumuler un LMNP à réduction

d'impôt de 25 % sur un investissement et un LMNP classique sur un deuxième investissement, qui va permettre de défiscaliser les revenus BIC du premier », précise Christine Vassal-Largy directrice générale de Thésaurus.

Par rapport au Scellier, le nouveau régime du LMNP permet d'investir sur plusieurs biens dans la limite du plafond de 300.000 €, offre la possibilité de récupérer la TVA à 19,6 %, bénéficie d'une garantie de loyers dans le cadre du bail commercial. Mais, souligne, David Inquel, directeur général du groupe Auvence, « il faut savoir qu'il s'agit d'une garantie de signature. Encore faut-il que le gestionnaire soit en mesure de l'honorer dans la durée ».

Le total est évidemment très séduisant et propre à attirer de nombreux investisseurs.

Mais, pour bénéficier de tous ces avantages, encore faut-il faire le bon choix : tous les supports d'investissement ne se valent pas.

Pour ce qui est de la mise de fonds, elle varie beaucoup selon les types de résidences et leurs lo-



calisations. Selon Guillaume de Lonlay, il faut compter au minimum 90.000 € pour une chambre dans une résidence étudiante, au moins 200.000 € pour une chambre dans une EHPAD (établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes), et à partir de 240.000 € pour une résidence de tourisme classée.

### **Rentabilités très inégales**

En ce qui concerne les rentabilités, explique Yannick Ainouche, président du directoire du groupe Quiétude, « *elles varient selon les types de résidence entre 2,75 % et 5,5 % (calculées à partir des loyers et d'un prix d'acquisition hors taxes). Elles sont fonction des taux de remplissage. Ce sont les EHPAD avec des taux de remplissage proches de 100 % qui sont les plus rentables, devant les résidences d'affaires et les résidences de tourisme, dont les flux dépendent de la localisation. Quant aux résidences étudiantes, leur rentabilité se trouve dans une fourchette moyenne dans l'échelle des rendements.* ».

En tout état de cause, ce qui compte avant tout en matière d'investissement en résidence de services, c'est, en premier lieu, la qualité du gestionnaire, sa compétence, son expérience, sa capacité à remplir sa résidence sur le long terme... et à survivre. « *On ne manque pas d'exemples récents de gestionnaires qui déposent leur bilan ou sont amenés à réduire les loyers,* précise Patrice Haubois, responsable du département offres du Crédit Foncier. *Mais il faut aussi être très vigilant sur le contenu du bail commercial, sur la répartition des charges entre le propriétaire et le locataire, entre l'investisseur et la société d'exploitation.* »

**Patrick Augler**