

24/12/09

Pensez à la location en meublé

Le LMNP : un statut vraiment attrayant

Vous êtes décidé à investir à la montagne, le souci : votre résidence secondaire occupée quelques semaines par an risque de vous coûter cher. Pour rentabiliser votre opération, louez votre logement en meublé ! Plutôt que de le mettre en location saisonnière auprès d'une agence - ce qui vous coûtera des commissions de 10 à 20 % et quelques soucis (lire ci-contre) -, optez pour le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) : un dispositif fiscalement avantageux. Cela pourra en partie financer votre acquisition, et vous pourrez occuper votre appartement quelques semaines par an suivant le montage retenu. Il faudra acheter un appartement dans une résidence de tourisme et le louer nu pendant au moins neuf ans à un exploitant, qui le louera meublé à son tour à des touristes de passage. Vous bénéficierez alors de 25 % de réduction, limitée à 300.000 euros, à condition « que le logement soit acheté neuf, en état d'achèvement ou qu'il a plus de 15 ans et nécessite des travaux de réhabilitation », précise **Christine Vassal - Largy**, directeur général de **Thesaurus**. Si ce n'est pas le cas, et que vous jetez votre dévolu sur un appartement dans une résidence de tourisme plus ancienne, vous pourrez opter pour un statut en LMNP classique. Il vous permettra d'amortir votre bien pendant vingt à vingt-cinq ans selon les données retenues par les comptables qui visent l'opération. L'ensemble des charges (amortissement du bien, intérêt d'emprunt, taxes foncières) seront déductibles des revenus tirés de la location. « En général, grâce à l'amortissement du bien, les investisseurs obtiennent un revenu fiscal égal à zéro pendant un certain temps », explique **Christine Vassal - Largy**.

Droit gracieux

Bon à savoir : quel que soit le montage de LMNP, il est possible d'occuper votre bien durant l'année, à condition que le bail le prévoie. « C'est le cas dans la plupart des résidences de tourisme, en moyenne le propriétaire peut venir une semaine en hiver et une en été », confie **Christine Vassal - Largy**. Attention, ce droit gracieux vous est accordé ainsi qu'à vos ayants droit, mais il est impossible de « profiter » de vos semaines pour faire de la sous-location.
Marie Pellefigue