



L'avis de
CHRISTINE VASSAL-LARGY,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE THÉSAURUS

Une réforme cohérente, avec des réductions d'impôt sur tous les fronts

Incontestablement, c'est sur le régime du loueur en meublé professionnel que le législateur a frappé le plus fort.

La loi de finances a sonné la disparition de ce statut, du fait de l'étroitesse de son champ d'application. Presque tous les investisseurs en LMP vont se transformer en loueurs en meublé non professionnel à l'issue d'une période transitoire variable selon chaque situation. Certains d'entre eux vont être pénalisés, notamment parce qu'ils vont devoir réintégrer la valeur de leurs biens dans la base imposable à l'ISF. Mais à l'inverse, pour les nouveaux investisseurs, le statut du LMNP devient, avec la nouvelle réduction d'impôt, très séduisant. Pour le reste, les réformes sont plutôt cohérentes puisqu'elles introduisent des réductions d'impôt sur tous les fronts. Celles-ci sont beaucoup plus faciles à manipuler pour tout le monde : l'administration, les investisseurs et les gestionnaires de patrimoine.

Nous aurons tendance à orienter plus souvent notre clientèle vers des produits neufs vendus en l'état futur d'achèvement : la réduction d'impôt « Scellier », qui remplace les dispositifs Robien-Borloo, est séduisante. Tout comme la nouvelle réduction d'impôt accordée pour les investissements en résidence services : il sera possible de réaliser en LMNP jusqu'à 25000 euros d'économies d'impôt la première année. Quant au plafonnement global, la majorité de notre clientèle ne sera pas concernée. Par contre, pour certains chefs d'entreprise, cadres dirigeant, il suffit d'une augmentation de revenus sur un temps très court pour être gêné. Mais il y a une astuce : l'investissement en monuments historiques échappe au plafonnement global. Ce sera sans doute le produit phare, à l'avenir.