

Les statuts LMP et LMNP

Pour un complément de revenu défiscalisé

Le statut de Loueur en meublé professionnel (LMP) et celui de Loueur en meublé non professionnel (LMNP) sont appréciés des particuliers pour les compléments de revenu qu'ils procurent. Deux acteurs principaux opèrent sur le marché : Cerenicimo et iSélection. Sophie Gauvent

« Dans sa chasse aux niches fiscales, le gouvernement a épargné le statut de LMP et celui de LMNP, signale Jean-Louis Le Boulc'h, avocat fiscaliste, fondateur du cabinet Agik'a et auteur du livre *Moins d'impôts grâce à l'immobilier*, paru aux éditions Maxima. Le plafonnement

à 8 000 euros des avantages liés aux niches fiscales ne concerne pas les statuts LMP-LMNP. » Des statuts très demandés par les personnes détenant un patrimoine important et recherchant un revenu complémentaire défiscalisé. Ainsi, de nombreux chefs d'entreprises ayant cédé leur société s'y intéressent. De

plus, dans le cas du LMP, s'il s'agit de l'activité principale de l'investisseur, le bien mis en location est exonéré d'ISF. Pour obtenir cette exonération, les revenus locatifs doivent représenter plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal. « Après quelques hésitations, les services fiscaux semblent admettre

que les pensions de retraite, bien qu'étant déclarées dans la catégorie des traitements et salaires, ne font pas partie des revenus professionnels, précise Jean-Louis Le Boulc'h. Il est donc possible de percevoir une pension de retraite et de détenir des appartements meublés bénéficiant de l'exonération d'ISF en tant que biens professionnels. »

Autre avantage du LMP-LMNP : il permet de conserver un statut social. « Un chef d'entreprise qui a vendu sa société avant d'avoir validé un nombre suffisant de trimestres peut continuer de cotiser au travers du statut LMP ou LMNP, explique Jean-Louis Le Boulc'h. Il peut donc bénéficier d'une couverture sociale. » Deux acteurs principaux proposent aux professionnels de la gestion de patri-