

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-

moine des produits LMP-LMNP : Cerenicimo et iSélection. Les opérations LMP-LMNP représentent 40 % de l'activité de Cerenicimo dont le chiffre d'affaires s'est élevé à 198 millions d'euros en 2004. La proportion est de 60 % pour iSélection dont le chiffre d'affaires s'élève à 220 millions d'euros. iSélection et Cerenicimo proposent des chambres à acheter dans des résidences étudiantes, de tourisme et para hôtelières. Cerenicimo commercialise également des chambres dans des résidences médicalisées. iSélection est pour l'instant resté à l'écart de cette catégorie

de biens mais l'intégrerait dans son offre à partir de 2006.

Ces différents ensembles immobiliers offrent un niveau de rentabilité qui oscille entre 4,5 et 6,5 % par an. « En général, plus la valeur patrimoniale du bien est élevée, plus sa rentabilité est faible », prévient Benjamin Nicaise, PDG de Cerenicimo.

Chaque résidence est gérée et exploitée par une société qui signe un bail ferme de longue durée (neuf ans minimum). Une des qualités essentielles d'un produit LMP-LMNP est la garantie de percevoir les loyers escomptés. « Nous écartons de notre

sélection les exploitants offrant peu de garanties, même s'ils proposent un loyer élevé, confie Jean-Pierre Rivère, président du directoire d'iSélection.

Les produits que nous proposons sont gérés par des sociétés dont la pérennité est assurée. Elles versent un loyer raisonnable que l'investisseur est certain de percevoir. » Les exploitants de ces résidences assurent un niveau de service suffisant pour donner droit à la récupération de la TVA, possibilité octroyée aux Loueurs en meublés, qu'ils soient professionnels ou non professionnels. La récupération de la TVA est intéressante pour l'acquisition d'un bien neuf. Or, iSélection et Cerenicimo commercialisent des ensembles immobiliers existants mais aussi à construire. « Quand nous proposons un bien en VEFA, c'est-à-dire une Vente en l'état futur d'achèvement, l'investisseur achète hors taxe », fait valoir Jean-Pierre Rivère. ■