

Loueur en meublé : un statut en or ?

INVESTISSEMENT Sans être un professionnel, être loueur d'un meublé a des avantages



Olivier Buret : « Le LMNP permet de constituer un patrimoine immobilier tout en bénéficiant de divers avantages fiscaux. »

PHOTO STÉPHANE LARTIGUE

Le statut du loueur en meublé non professionnel (LMNP) réserve de nombreux avantages. Directeur associé de la société bordelaise Coff et conseil en gestion fiscale de patrimoine, Olivier Buret détaille les atouts de ce régime.

« **Sud Ouest** ». Pourquoi choisir ce statut ?

Olivier Buret. Surtout, parce qu'il permet d'investir dans l'immobilier locatif tout en produisant des revenus défiscalisés et sécurisés. Rappelons qu'il existe désormais deux façons de profiter de ce régime. Le LMNP classique autorise notamment la déduction des amortissements de votre investissement. Cette déduction va contribuer à générer des revenus nets d'impôt pendant plusieurs années après le remboursement de votre emprunt. Signalons également qu'après la période de déficit, les recettes locatives bénéficient d'une imposition plutôt accommodante.

Autre piste : le LMNP Bouvard-Censi. Depuis 2009, il est en effet possible de bénéficier d'une réduction d'impôt conséquente à condition d'investir dans certaines résidences de services (étudiants, tourisme, troisième âge). L'amendement Bouvard-Censi permet désormais de profiter d'une réduction d'impôt égale à 18% du montant investi (dans la limite de 300 000 euros). En contrepartie, l'acquéreur doit s'engager à louer le bien pendant neuf ans. De plus, en cas d'acquisition d'un logement neuf, le LMNP autorise la récupération de TVA à 19,6% sur le prix d'acquisition. Une astuce consiste à

acheter un bien en LMNP classique et un autre en Bouvard. Les avantages du premier vont permettre de réduire la fiscalité associée au second. Ce régime favorise aussi la transmission du patrimoine dans des conditions optimales et la protection de la famille de l'investisseur.

Cependant, les risques de revente à perte au bout de neuf ans ne sont pas anecdotiques...

D'abord, évitez de revendre à cette échéance, alors que vous êtes loin d'avoir épuisé les avantages du système. Le LMNP est un bon placement à long terme. Ensuite, comme pour tout investissement locatif, il est indispensable de prendre quelques précautions avant de s'engager. N'hésitez pas à vous rendre sur place pour vérifier si l'offre est bien en adéquation avec la demande locale. Renseignez-vous sur le constructeur. Privilégiez des programmes qui anticipent les normes thermiques et environnementales du futur. Sélectionnez des gestionnaires qui ont une longue expérience du secteur pressenti et qui possèdent l'envergure indispensable pour mutualiser les risques.

Quels rendements peut-on espérer ?

Ce type d'investissement (cas d'une acquisition en résidence médicalisée, par exemple) permet souvent d'atteindre des rendements oscillant entre 4,5% et 5% net (hors avantage fiscal). Pour obtenir de telles rentabilités, il ne faut pas hésiter à investir au moins 100 000 à 120 000 euros.

Recueilli par Thierry Gironde