



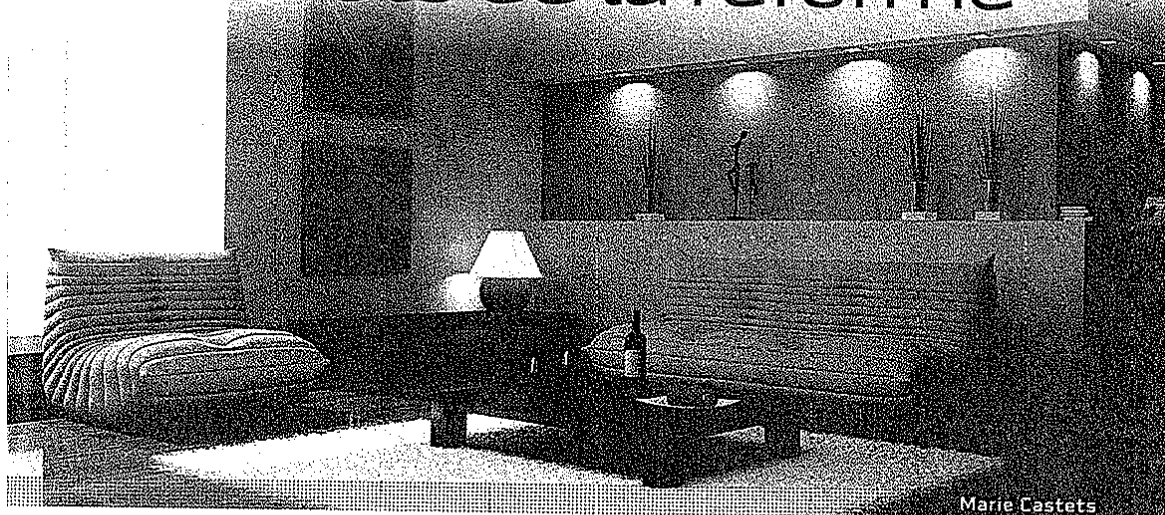
L'AVIS DU PRO

« On est loin du tsunami fiscal auquel on pouvait s'attendre, et il existe des solutions pour éviter certaines conséquences fâcheuses. »

M. le Boudin, Avocat Fiscaliste

PLACEMENT

Loueurs en meublé professionnels, **anticipez** les effets de la réforme



Marie Castets

Cette année, le statut de loueur en meublé professionnel devient plus sélectif. Les investisseurs ayant opté pour la formule avant le 1^{er} janvier 2009 risquent, à terme, d'en perdre le bénéfice. Faut-il tout mettre en œuvre pour le conserver ?

« Floués », « révoltés », « plumés »..., les contribuables réunis au sein de « l'association des loueurs en meublé professionnels victimes de la loi de finances 2009 » ne mâchent pas leurs mots : en durcissant l'accès au statut de loueur en meublé professionnel (LMP), le législateur les a en effet privés d'avantages sur le fondement desquels ils avaient décidé d'investir, organisant leur plan

de financement en conséquence. Une réforme à laquelle ils n'étaient visiblement pas préparés et qui soulève encore de nombreuses questions. Faut-il pour autant céder à la panique ? Certainement pas. En pratique, le glissement vers le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) sera souvent indolore. Plus problématiques, peut-être, sont les restrictions apportées à ce régime auquel vont tôt ou tard être soumis, de facto, les « anciens » LMP.

La réforme du LMP peut par ailleurs causer un préjudice aux contribuables qui envisagent de vendre, du fait des nouvelles règles d'imposition des plus-values. Un certain nombre de stratégies sont toutefois susceptibles d'être mises >

» en œuvre pour adoucir le poids de cette taxation. Dans tous les cas, un état des lieux s'impose, ce qui implique de faire réaliser par un professionnel un audit de votre situation patrimoniale, avant d'élaborer un plan d'action sur le court, le moyen ou le long terme.

QUELLES SONT LES RÈGLES RELATIVES AU NOUVEAU STATUT DE LMP?

➔ Jusqu'à présent, accéder au statut de LMP impliquait d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) et d'encaisser plus de 23 000 euros de recettes locatives annuelles si le revenu de cette activité ne représentait pas plus de 50 % du total des revenus du contribuable. À présent, pour y prétendre, le loueur a non seulement l'obligation d'être inscrit au RCS – lui, ou l'un des membres de son foyer fiscal –, mais aussi de percevoir des recettes locatives de plus de 23 000 euros (proratisées en cas de commencement ou de cessation d'activité en cours d'année), lesquelles doivent excéder l'ensemble de ses autres revenus, dont les traitements et salaires, BIC (Bénéfices industriels et commerciaux) autres que ceux tirés de la location meublée, bénéfices agricoles, BNC (Bénéfices non commerciaux) et revenus des gérants. Bref, le statut est désormais clairement réservé aux professionnels de la location meublée, ou à ceux qui, comme les retraités, subissent une perte de revenus. Cette nouvelle définition ne concerne pas les revenus dégagés en 2008 et n'a par conséquent aucune implication lors de la déclaration afférente à cette année. Elle s'applique en revanche dès le 1^{er} janvier 2009, y compris aux bénéficiaires actuels du LMP. Parmi les 8 000 loueurs en meublés professionnels estimés par les pouvoirs publics, la plupart vont ainsi perdre leur

La plupart des 8000 LMP recensés par les services fiscaux vont perdre le bénéfice du statut.

statut, car la grande majorité d'entre eux dispose de revenus d'activité bien supérieurs au montant de leurs recettes. Ils ne pourront donc réunir les trois critères, cumulatifs, du statut nouvelle version. A leur usage, la loi a néanmoins prévu une mesure transitoire permettant de majorer fictivement le montant réel de leurs recettes locatives (voir *simulation*, p. 43). Elle est censée permettre aux investisseurs LMP qui ont choisi ce régime avant le 1^{er} janvier 2009 de ne pas perdre leur statut brutalement. Un mode de calcul dégressif, qui permet au contribuable de prendre la mesure de la réforme à plus ou moins brève échéance. Mais qui bénéficie peu aux loueurs en meublés dotés de revenus conséquents ou qui profitent du régime LMP depuis plusieurs années. Ceux-là deviendront alors très vite loueurs en meublé non professionnels, parfois dès cette année.

QUEL EST L'IMPACT DE LA RÉFORME SUR LES ANCIENS LMP?

➔ Au premier rang des conséquences fiscales de la réforme, le loueur en meublé professionnel est désormais soumis à un régime moins favorable de taxation des plus-values.

Première hypothèse : il conserve le statut de LMP, au moins temporairement par le biais des dispositions transitoires. Il n'échappe plus à l'impôt sur la plus-value, après cinq ans d'activité, à l'occasion de la vente d'un actif professionnel qu'en deçà d'un seuil de recettes de 90 000 euros (contre 250 000 euros jusqu'à la fin 2008). Entre 90 000 et 126 000 euros de recettes, il est imposé partiellement (contre 250 000 à 350 000 euros auparavant). Au-delà de 126 000 euros, la plus-value est imposée intégralement.

Deuxième hypothèse : le loueur en meublé « tombe » dans le régime du LMNP,

auquel cas il perd le bénéfice du régime des plus-values professionnelles, pour être assujéti à celui des plus-values des particuliers. Autrement dit, il devra attendre quinze ans pour bénéficier d'une exonération totale d'imposition. Pour l'heure, une interrogation subsiste : les compteurs seront-ils remis à zéro, obligeant le contribuable à attendre quinze années d'activité supplémentaires pour bénéficier de cette exonération totale ? L'administration fiscale travaille actuellement sur la question et pourrait accepter de tenir compte des années d'activité en tant que LMP pour appliquer 10 % d'abattement par année d'ancienneté au-delà de cinq ans.

Autre conséquence non négligeable de la perte du statut de LMP : les éventuels déficits ne sont plus imputables sans limite sur le revenu global, mais sur les seuls bénéfices tirés d'une activité de même nature, c'est-à-dire issus de la location meublée, et ce durant dix ans (au lieu de six années auparavant).

Par ailleurs, la loi de finances soumet l'activité de location meublée au régime du micro-BIC applicable aux prestations de service, et non plus à celui applicable à la vente de logement et fourniture de service. Ce qui en diminue singulièrement l'attrait : le montant des recettes ouvrant droit au micro-BIC est désormais fixé à 32 000 euros, et l'abattement forfaitaire applicable, réduit de 71 % à 50 %. Concrètement, ce nouveau régime impose de chiffrer précisément le montant des charges incombant à l'investisseur. En fonction du résultat, le régime réel peut s'avérer plus favorable. Reste que les entrepreneurs individuels assujettis au micro-BIC et qui paient des charges sociales peuvent avoir intérêt à opter pour le tout nouveau régime du microsocial simplifié, afin de réduire le montant de leurs charges (voir encadré p. 44). À noter : les recettes générées ➤

© Sébastien Min/Fotolia

SIMULATION

LE RÉGIME TRANSITOIRE



Dix ans pour glisser vers le LMNP

La loi de finances pour 2009 a prévu une mesure transitoire, non optionnelle (elle s'applique d'office au loueur) visant à éviter aux anciens LMP de perdre leur statut brutalement, en leur permettant d'augmenter artificiellement, et temporairement, le montant de leurs recettes. L'opération consiste à multiplier le chiffre annuel des recettes locatives par un coefficient fixé à 5. Puis, de retrancher du chiffre obtenu 2/5^e des recettes par année de location écoulée jusqu'à l'entrée en vigueur de la réforme, sans pouvoir remonter au-delà de dix années. Si le résultat excède le montant des revenus, le loueur reste soumis au statut de LMP. Dans le cas contraire, il devient d'office LMNP.

Exemple : un investisseur déclaré LMP depuis le 1^{er} janvier 2005 (donc depuis quatre ans au 1^{er} janvier 2009), qui totalise **70 000** euros de revenus d'activité cette année et réalise **30 000** euros de recettes devra faire le calcul suivant :

$$(30\,000 \times 5) - (30\,000 \times 2/5 \times 4) = 102\,000.$$

Dans ce cas précis, le bailleur conserve le statut de professionnel pour 2009... et continuera à en bénéficier sur une base de recettes et de revenus identiques, jusqu'en 2011.

Juridique

Le microsocial pour les entrepreneurs individuels

→ **Les entrepreneurs individuels imposés au titre des micro-BIC** peuvent opter pour le régime micro-social simplifié applicable depuis le 1^{er} janvier 2009*, lequel permet de forfaitiser le montant des charges sociales à hauteur de 21,3 % du chiffre d'affaires (ou 23 % si vous faites le choix du prélèvement libératoire de 17 % au titre de l'impôt sur le revenu). En clair, si vous ne réalisez pas de chiffre d'affaires, vous ne paierez rien.

→ **Les professions libérales** relevant de la Cipav (Caisse interprofessionnelle de prévoyance et d'assurance vieillesse) et qui ont créé leur entreprise avant le 1^{er} janvier 2009 ne bénéficieront pas de ce régime. Les autres avaient jusqu'au 31 mars pour lever l'option au titre de cette année. À défaut, ils restent soumis au plafonnement de droit de 24,6 % du chiffre d'affaires hors taxes applicable depuis le 1^{er} janvier 2008 (l'impôt

sur le revenu restant dû par ailleurs). Attention, le régime microsocial simplifié reste optionnel, et vous avez jusqu'au 31 décembre 2009 pour en bénéficier au titre de 2010. À défaut, et sauf à choisir le régime d'auto-entrepreneur qui ouvre droit automatiquement au régime micro-social, vous ne pourrez même plus profiter du système du plafonnement, qui disparaît au 1^{er} janvier 2010.

* Loi n° 2008-77 du 4 août 2008.

➤ par les gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes conservent l'abattement de 71 %.*

DEVENIR LMNP EST-IL VÉRITABLEMENT PROBLÉMATIQUE ?



Principale source d'inquiétude, la perte du bénéfice de l'exonération totale des plus-values après cinq ans d'activité. Pour José Soto, conseiller en gestion de patrimoine chez Expert et Finance, faire de cette question un problème est « une pure vue de l'esprit ». La plupart des investisseurs en LMP ont opté pour le régime du réel (et non du micro-BIC), qui leur permet d'amortir leur acquisition sur le long terme. N'ayant pas acheté leurs actifs dans le but de les revendre à court terme, ils ne sont donc que peu touchés par cette réforme. « On ne peut pas amortir l'immeuble à trente ans et revendre à cinq ans, ce n'est pas cohérent. D'autant que les biens packagés achetés en LMP ont été acquis à des prix très élevés. S'il

y a revente, la probabilité de faire une plus-value est faible », explique-t-il. Ce que confirme M^e Le Boulc'h : « Le plus souvent, les loueurs en meublé, même devenus non professionnels, auront intérêt à poursuivre la location, puisque les revenus de celle-ci seront durablement défiscalisés grâce à la déduction des amortissements : ils bénéficieront alors d'une exonération totale au bout de quinze ans. ». En réalité, c'est à un autre niveau que l'addition risque d'être salée. Notamment pour ceux qui ont acheté sur la base d'un crédit in fine – entre 80 % et 90 % des investisseurs LMP, d'après les professionnels interrogés – et dont l'investissement repose en totalité sur la création de déficit visant à réduire leur impôt sur le revenu. Rappelons qu'ils ne pourront plus imputer leur déficit sur l'ensemble de leurs revenus, mais le déduire de leurs seuls bénéfices de même nature (c'est-à-dire issus de locations meublées) et ce, pendant dix ans. Est-ce à dire qu'ils ➤

De fait, ces recettes restent soumises au régime micro-BIC « vente de logement » dont le seuil est porté à 80 000 euros depuis cette année contre 76 300 euros en 2008.

LOUER EN MEUBLÉ : QUEL STATUT ET QUELLE FISCALITÉ ?				
	Professionnel jusqu'au 31 décembre 2008	Non professionnel jusqu'au 31 décembre 2008	Professionnel à partir du 1 ^{er} janvier 2009 ⁽¹⁾	Non professionnel à partir du 1 ^{er} janvier 2009 ⁽¹⁾
Inscription au registre du commerce et des sociétés	Oui		Oui	
Plus de 23000 € de recettes OU recettes > à 50 % des revenus	Oui	S'il manque une des conditions relatives au statut LMP	—	S'il manque une des conditions relatives au statut LMP
Plus de 23000 € de recettes ET > à l'ensemble des autres revenus	—		Oui	
Régime micro-BIC	- Recettes inférieures à 76300 € - Abattement forfaitaire sur les recettes : 71 % sans pouvoir être inférieur à 305 €		- Recettes inférieures à 32000 € ⁽²⁾ - Abattement forfaitaire sur les recettes : 50 % sans pouvoir être inférieur à 305 €	
Régime réel (amortissement immeuble et meubles)	- Recettes locatives supérieures à 76300 €		Recettes locatives supérieures à 32000 €	
Déficit	Imputable sans limite sur le revenu global	Déductible des autres Bic non professionnels de la même année et des six suivantes	Imputable sans limite sur le revenu global ⁽³⁾	Déductible sur des bénéfices de même nature pendant dix ans
Exonération totale des plus-values	Au bout de cinq ans d'activité si le chiffre d'affaires ne dépasse pas 250000 €	Exonération au bout de quinze ans d'activité	Au bout de cinq ans d'activité si le chiffre d'affaires ne dépasse pas 90000€ ⁽⁴⁾	Exonération au bout de quinze ans d'activité
Exonération partielle des plus-values	Chiffre d'affaires entre 250000 et 350000 €	Abattement de 10 % par ans au-delà de cinq ans de détention	Chiffre d'affaires entre 90000 et 126000 €	Abattement de 10 % par ans au-delà de cinq ans de détention
Impôt de solidarité sur la fortune	Exonération si le loueur tire de son activité 23000 € de recettes et si elles représentent plus de la moitié de ses revenus ⁽⁵⁾	Pas d'exonération	Exonération si le loueur tire de son activité 23000 € de recettes et si elles représentent plus de la moitié de ses revenus ⁽⁵⁾	Pas d'exonération

(1) Article 90 loi de finances 2009, n° 2008-1425 du 27 décembre 2008.

(2) Sauf gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes qui sont soumis au seuil de 80000 € (art. 90-II).
Attention, le micro-BIC reste applicable pour l'impôt dû au titre des deux premières années au cours desquelles les recettes ont excédé ce seuil.

(3) Sauf gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes qui restent soumis à l'abattement de 71 %.

(4) Possibilité d'imputer les dépenses antérieures à la location par tiers pendant les trois premières années de la location.

(5) article 885 R, Code général des impôts.

➤ sont perdus ? Oui, et non, si l'on en croit Sylvie Milochevitch, conseillère en gestion de patrimoine indépendante au sein de Milo Patrimoine Conseil. Il faut « repenser entièrement le montage financier de départ, de manière à recalibrer le montant des charges, l'idée étant de réduire le déficit au maximum », explique-t-elle. En pratique, cela va passer par une renégociation du prêt avec le banquier, pour réduire les frais financiers. La plupart des crédits in fine étant garantis par une assurance vie, la stratégie de Sylvie Milochevitch consiste

à rembourser une partie du prêt avec ces fonds – s'ils n'ont pas tous été engagés en actions – pour transformer le crédit restant à courir en prêt amortissable, tout en réduisant les annuités de remboursement. « Lorsque cela est possible, le client peut par ailleurs passer des biens vacants en location meublée, ce qui permet d'absorber (sur des revenus de même nature, ndlr) les déficits qui lui restent », ajoute-t-elle. Une méthode qui permettra ensuite de déduire les amortissements afférents au bien locatif affecté à la location meublée.

PEUT-ON FAIRE EN SORTE DE DEMEURER LMP?

→ Pour conserver son statut de loueur en meublé professionnel, la marge de manœuvre reste très étroite : l'alternative consiste, soit à augmenter le montant de ses recettes, soit à réduire celui de ses revenus. Cette dernière solution reste assez théorique. Seuls certains contribuables pourraient s'y risquer : « *La cible des LMP, jusqu'à présent, a souvent été l'ensemble des professions libérales. Or, dans certains cas, lorsque l'activité est exercée dans le cadre d'une société libérale, on peut envisager de réduire le montant de la rémunération pour privilégier une stratégie de distribution des dividendes* », précise M^e Le Bouc'h.

Quant à l'opération qui consiste à accroître le montant de ses recettes, elle implique d'investir dans de nouveaux biens. Or, il faut compter entre 400 000 et 500 000 euros d'investissement de départ pour générer 23 000 euros de recettes... Si les circonstances s'y prêtent, il est toutefois possible, sans investir, d'augmenter ses recettes locatives en passant de la location nue à la location meublée. À l'occasion du départ d'un ou de plusieurs locataires, par exemple. « *En jouant sur les deux tableaux, c'est-à-dire en optimisant les recettes et en réduisant les revenus, on peut parfois parvenir à faire en sorte de préserver son statut* », conclut M^e le Bouc'h. Un travail d'ingénierie à réaliser avec l'aide d'un professionnel, afin d'éviter que l'administration n'y voie un abus de droit.

Reste, enfin, une hypothèse qui permet au contribuable de réduire « naturellement », en quelque sorte, le montant de ses recettes : s'il se trouve proche d'un départ en retraite, ses revenus vont diminuer, ce qui peut lui permettre, soit de conserver le statut lorsqu'il en bénéficiait déjà, soit, pourquoi pas, de l'acquérir.

EN CAS DE VENTE, COMMENT MINIMISER LA TAXATION D'UNE ÉVENTUELLE PLUS-VALUE?

→ Même sans perdre leur statut LMP, quelques investisseurs devront faire une croix sur l'exonération totale ou partielle de leur plus-value en cas de cession, puisqu'en pratique, au-delà de 126 000 euros de recettes, impossible d'échapper à la taxation. Alors que faire ?

M^e Pujol, notaire à Nice, suggère la piste de la donation aux enfants : « *On peut très bien imaginer de transmettre un ou plusieurs appartements si l'on exerce à titre individuel, ou encore des parts lorsqu'on exerce sous la forme d'une société. Il est aujourd'hui possible de donner jusqu'à 15 000 euros par donateur et par enfant, ajoute-t-il. Et s'ils s'engagent à reprendre l'activité, les droits de donations sont exonérés à hauteur de 75 %.* » M^e Duvaux, avocat fiscaliste parisien croit possible de « *réduire la voilure de ses recettes* » lorsque le loueur à la fois exerce son activité individuellement et gère par le biais d'une société de personne (SARL ou EURL) : « *On peut passer sous la barre des 90 000 ou 126 000 euros en vendant des biens appartenant à la société plutôt qu'en son nom personnel.* » En effet, selon la doctrine administrative, si le seuil des recettes s'apprécie sur l'ensemble des activités en cas de vente à titre d'exploitant individuel, on tient compte des seules recettes de la société lorsque la transaction est réalisée dans ce cadre. Une solution envisageable au cas par cas toutefois, et qui nécessite le recours à un spécialiste. Deuxième hypothèse lancée par le fiscaliste : le retrait d'actifs. « *Certains LMP peuvent éventuellement faire un retrait d'actif professionnel avant le dépôt de la liasse fiscale, ce qui permettra de purger la plus-value en amont et de profiter, le cas échéant, de l'exoné-* »



Au-delà de 126 000 euros de recettes, impossible d'échapper à la taxation de la plus-value.



UNE RÉDUCTION D'IMPÔT RÉSERVÉE À CERTAINS LOUEURS EN MEUBLÉ

Un nouveau régime, spécifique, de loueur en meublé non professionnel a été créé par la loi de finances rectificative pour 2009. Il permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % du prix de revient des logements acquis en 2009 et 2010 (20 % à compter de 2011), retenu dans la limite de 300 000 euros. Cette réduction d'impôt est réservée aux investissements (achat neuf, en vefa, ou d'un bien réhabilité ou en cours de réhabilitation) réalisés dans les secteurs du tourisme, de l'accueil des personnes âgées ou handicapées, et des étudiants. Des marchés convoités par des promoteurs parfois peu scrupuleux : immeubles inachevés, recettes locatives promises absentes, perte de l'avantage fiscal... Des acquisitions à envisager avec la plus grande prudence.

➤ *ration totale ou partielle de taxation* ». Dans tous les cas, mieux vaut veiller à modérer la réduction de ses recettes afin qu'elles restent toujours supérieures au montant des revenus : à défaut, c'est le statut de LMP qui risque de disparaître, et avec lui, le régime de la plus-value professionnelle... « C'est l'effet ciseaux de la réforme qui empêche les loueurs en meublé de profiter à la fois du régime LMP et de celui de l'exonération de l'imposition des plus-values », explique M^e Duvaux. « Les loueurs dont les recettes excèdent très largement le seuil de 126 000 euros doivent aussi s'interroger

sur l'opportunité de conserver leur statut de loueur en meublé professionnel », avance néanmoins M^e Pujol, qui rappelle que le régime de taxation des plus-values des particuliers peut s'avérer beaucoup plus doux que celui qui s'applique aux plus-values professionnelles. De fait, la plus-value professionnelle issue d'une cession de biens amortissables s'ajoute aux revenus professionnels taxables. En outre, il faut déduire les amortissements du prix d'acquisition pour en calculer le montant, ce qui majore mécaniquement la plus-value taxable.

Mais comment renoncer au statut de LMP ? « Il suffirait, en principe de se faire radier du RCS », préconise M^e Pujol. À cette occasion, l'entrepreneur déclare, entre autres, une date de cessation d'activité de loueur professionnel, de telle sorte qu'il n'est pas censé être inquiété s'il poursuit son activité de loueur en meublé à titre non professionnel. Une formalité qui fait néanmoins l'objet d'un contrôle de conformité juridique de la part du greffe, lequel valide et diffuse ensuite l'information. En cas de refus de radiation, la direction de la législation fiscale indique que le loueur continuerait à être considéré comme professionnel.

Autant d'incertitudes qui vont générer des difficultés chez le notaire : professionnel ou non professionnel, la déclaration du loueur quant à son statut est en effet lourde de conséquences, puisqu'elle va déterminer le régime de taxation de la plus-value.

Gare aux déclarations opportunistes : si l'administration fiscale - qui pour l'heure se dit « consciente du problème » sans être en mesure d'apporter une réponse précise - devait mettre en cause votre bonne foi, au vu de l'examen de votre situation antérieure, non seulement vous n'échapperiez pas à la taxation de la plus-value, mais vous risqueriez en outre une pénalité conséquente... ||

© Bernard Bardinnet