



## DÉFISCALISER

# UNE AUTRE FAÇON DE PRÉSERVER SON POUVOIR D'ACHAT

Agir sur son niveau d'imposition est une source d'économies à ne pas négliger. Mais toute incitation fiscale doit être davantage considérée comme un bonus et non une finalité.

Coordination Loïc Grasset

À l'heure où les questions du pouvoir d'achat et de l'inflation sont au cœur des préoccupations des Français (sujet numéro un pour 76 % de nos compatriotes selon notre dernier baromètre Ifop-Fiducial), le poids de la fiscalité demeure un sujet sensible pour les ménages, surtout en cette fin d'année. Ce n'est pas un hasard si le Parlement a voté cet été la disparition, promise par Emmanuel Macron pendant sa campagne présidentielle, de la contribution à l'audiovisuel public ce qui représente une économie de 138 euros en métropole et de 88 euros dans les départements d'outre-mer. Pour les contribuables non mensualisés, le dernier trimestre de l'année coïncide avec le paiement des taxes foncières et annexes (ordures ménagères en tête), dont les montants ne cessent de croître au fil des ans, et de la taxe d'habitation pour ceux qui la doivent encore. Pour la moitié des foyers fiscaux assujettis à l'impôt sur le revenu, il reste un solde à payer en plusieurs échéances jusqu'à fin décembre, si le prélèvement à la source n'a pas suffi

### PANORAMA

à éponger les sommes dues. L'avis d'impôt sur le revenu reçu il y a quelques semaines est aussi annonciateur du taux de la retenue à la source inscrite sur les fiches de paie jusqu'en août prochain. Une accumulation de messages qui contribue à rendre tout contribuable propriétaire et/ou imposé dans une tranche d'impôt au moins égale à 30 % réceptif aux messages l'incitant à réduire son impôt. C'est d'ailleurs l'un des arguments commerciaux clés qui contribuent au succès du plan d'épargne retraite (PER), les versements étant fiscalement déductibles. Si l'envie de défiscaliser paraît légitime et la décision d'investissement facilitée par la carotte fiscale, celle-ci ne doit pas constituer le seul et unique dessein du souscripteur. D'autres motivations, à commencer par la volonté d'accumuler un capital en vue de la retraite s'agissant du PER, sont à considérer, sans faire perdre de vue les contreparties, telles que la durée de blocage de l'épargne investie, les possibilités de sortie anticipée ou la tarification. Ni négliger les alternatives comme l'assurance-vie, l'immobilier ou le foncier rural pour les épargnants en quête de diversification dans des actifs décorrélés des marchés financiers. Le tout en veillant à ce que la démarche s'inscrive en cohérence avec une stratégie patrimoniale d'ensemble. ■

[SUITE PAGE 112]

Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) permet à un particulier de se constituer un patrimoine immobilier en vue de préparer sa retraite ou une succession, tout en profitant d'un cadre fiscal particulièrement intéressant. Pour y prétendre, la mise en location d'un bien résidentiel (acquis dans ce but exclusif) ne doit pas constituer l'activité principale de l'investisseur. De plus, le montant annuel de ses recettes locatives doit être inférieur à 23 000 euros et ne pas représenter plus de la moitié de l'ensemble des revenus de son foyer fiscal, sans quoi la bascule se fait automatiquement vers le statut moins favorable de loueur meublé en professionnel (LMP).

Une fois les démarches d'immatriculation en LMNP réalisées, l'investissement peut s'effectuer de deux manières : soit à travers la mise en location « classique » du logement ; soit via un investissement dans une chambre ou un appartement dans une résidence services (résidence étudiante ou résidence senior, par exemple), généralement proposé dans le neuf. Le choix entre LMNP « non géré » et LMNP « géré » appelle le propriétaire-bailleur à une étude méticuleuse de chacune de ces options.

« Le LMNP en direct rime avec flexibilité et personnalisation, explique Alexis Alban, directeur général adjoint de Lodgis, spécialiste de la location meublée traditionnelle en France. Vous pouvez non seulement choisir l'emplacement stratégique et la typologie du logement, mettre



en place un contrat de bail de courte ou de longue durée, fixer librement le loyer, doter le bien à votre goût des équipements obligatoires définis dans la loi Alur, mais aussi stopper la location – en respectant les conditions du bail – pour le récupérer, le louer nu ou le revendre. » « Cette liberté est plus contrainte en résidence services, note pour sa part Jean de Balincourt, président et fondateur de Lokizi, spécialiste de la location meublée longue durée. Le bien étant monovalent, vous n'avez pas la main sur le choix du locataire ni de liens réels avec ce dernier. De plus, vous signez avec l'exploitant un bail commercial pour une durée habituelle de neuf à douze ans, renouvelable en tacite reconduction. »

Sélection du locataire, édition du bail, collecte des loyers, relance en cas d'impayés, établissement de la liasse fiscale... Ce sont là autant de tâches chronophages et qui exigent des compétences multiples de la part de l'investisseur qui gère son projet de A à Z. Il peut toutefois faire appel à un gestionnaire d'appartements ou à un service de conciergerie pour location saisonnière, mais cela a un coût. En revanche, en LMNP totalement géré, c'est l'exploitant qui se charge de toutes ces démarches.

Le bail commercial en LMNP peut également limiter les risques de vacance locative. En effet, le gestionnaire garantit

### La location meublée faite en direct par un particulier échappe à la TVA

au propriétaire le versement des loyers pour une durée fixe, même pendant les périodes où le logement n'est pas occupé. « Cela est rassurant, mais ces avantages reposent avant tout

sur la performance du gestionnaire », avertit Jean de Balincourt qui, au passage, pointe du doigt la multiplication des défaillances observées ces dernières années au sein des résidences de tourisme ou d'affaires. « Pour pérenniser vos loyers, il convient d'être vigilant en amont sur le choix de l'activité de l'exploitant, ainsi que sur sa solidité financière et la qualité des services qu'il offre », conseille-t-il. Autre point d'attention : un propriétaire qui refuse le droit au renouvellement du bail à la société de gestion peut être contraint de lui verser une indemnité d'éviction.

Sur le plan fiscal, la location meublée effectuée en direct par un particulier échappe à la TVA. En revanche, celle versée lors de l'acquisition du LMNP neuf en résidence gérée (soit 20 % du prix d'achat) sera récupérée par l'investisseur. « Pour que le remboursement de la TVA soit définitivement acquis, vous devez louer le bien pendant vingt ans à l'exploitant de la résidence. Si vous revendez avant, vous devrez rembourser au prorata des années restant, sauf si l'acquéreur reprend vos engagements », avertit Maud Velter, cofondatrice et directrice associée de Jedeclaremonmeuble.com. ■

## PATRIMOINE

# LOCATION MEUBLÉE QUELLES OPTIONS POSSIBLES

Le loueur, imposé dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), profite d'un régime d'amortissement permettant de générer des revenus peu ou pas fiscalisés. Deux solutions s'offrent à lui : acheter un bien loué meublé ou un lot en résidence gérée clés en main.

## LE LMNP UNE SOLUTION À LA SORTIE D'UN INVESTISSEMENT PINEL

Faire de la location meublée non professionnelle (LMNP) est une alternative intéressante pour tout propriétaire locatif ayant atteint le terme de la défiscalisation. À condition de respecter certaines règles.

■ Que faire de son bien à la fin d'un investissement Pinel? Une fois son engagement terminé, le propriétaire d'un logement neuf acquis dans une zone de tension immobilière ne peut plus bénéficier de l'avantage fiscal procuré par ce dispositif, à savoir une réduction d'impôt variable en fonction de la durée de la location nue (12 % pour six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans, selon les taux actuellement en vigueur).

Plusieurs options se présentent alors à lui. D'abord, poursuivre la location nue, cette fois sans incitation fiscale. Ensuite, conserver le logement pour son usage personnel : attention au nouvel impact de la taxe d'habitation (pouvant être majorée de 60 % en zone tendue si le bien reste une résidence secondaire). Revendre le logement? « Avec l'arrivée en nombre, au même moment, sur le marché libre de biens acquis en Pinel, le risque d'une dépréciation est grand », prévient Jean de Balincourt, président et fondateur de Lokizi.

Autre possibilité : la transformation de l'appartement en location meublée longue durée ou touristique. En se plaçant sous le statut de la LMNP, le propriétaire-bailleur pourra continuer à réduire son imposition sur les loyers encaissés. « Pour que l'opération soit un succès, il faut s'assurer que la demande locative en meublé est forte dans votre secteur et équiper suffisamment le logement pour répondre aux besoins des locataires », avertit Maud Velter, cofondatrice du site [Jedeclaremonmeuble.com](http://Jedeclaremonmeuble.com). « Fiscalement, le passage en LMNP est très intéressant car vous pourrez amortir le bien en retenant sa valeur vénale. Il faut bien sûr tenir compte de l'éventuel encadrement des loyers désormais applicable dans de nombreuses villes ; et si vous souhaitez louer en saisonnier, pensez à vérifier la réglementation en vigueur dans la commune en matière de location touristique. » De plus, il est impératif que l'investisseur attende que le locataire donne congé pour basculer en LMNP.

« Un même bien peut, sur une même année d'imposition, faire cohabiter la fiscalité de la location nue (en revenu foncier) avec la fiscalité de la location BIC du meublé. Attention à l'impact des derniers reports de déficit foncier », met aussi en garde Jean de Balincourt. ■

[SUITE PAGE 128]