

Le statut de LMP est réservé aux personnes capables d'investir des montants supérieurs à 500 000€.

Loueur en meublé, un statut à deux vitesses

Le statut de loueur professionnel est accordé aux personnes qui remplissent les trois conditions suivantes : un membre au moins du foyer fiscal doit

être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ; les recettes doivent dépasser 23 000€ TTC par an ; ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, BIC, etc.). Ce statut est dans la pratique difficile à obtenir et est réservé aux personnes capables d'investir des montants élevés, largement supérieurs à 500 000€. Le statut de loueur en meublé non professionnel est défini par défaut : celui qui ne remplit pas les conditions pour être professionnel.

Les avantages fiscaux sont importants et se situent à plusieurs niveaux.

Le loueur en meublé professionnel peut déduire plus de charges que le loueur classique en location nue. Ce qui aboutit à une diminution du revenu imposable.

L'ensemble des frais peut être déduit à leur montant réel (dépendances d'entretien, grosses réparations, etc.), et non pas seulement ceux déductibles pour les locations nues. Le loueur en meublé professionnel (LMP) peut déduire les droits de mutations acquittés lors de l'achat, »



David Abihssira,
directeur du développement d'Immokip Compta.

« La récupération de la TVA est un puissant levier fiscal »

Avec 1 500 clients loueurs en meublé non professionnels (LMNP), Immokip Compta est une société d'expertise-comptable spécialisée dans les missions comptables et fiscales des loueurs en meublé. Partenaire de promoteurs nationaux et régionaux, mais aussi de réseaux bancaires et assurances, cette société basée à Paris se veut un acteur majeur dans le domaine de la comptabilité de la location meublée et dispose d'une expertise reconnue en matière de récupération de TVA pour les investisseurs et promoteurs en résidences de services.

Investissement Conseils : Quels sont les avantages de l'acquisition d'un bien en résidence de services hors taxes ?

David Abihssira : Les résidences de services offrent de nombreux avantages aux investisseurs : la récupération de la TVA sur l'acquisition, une réduction d'impôt avec la loi Censi-Bouvard ou des revenus défiscalisés avec le statut du LMNP amortissable.

IC : L'avantage fiscal premier de l'investissement en résidence de services est donc la récupération de la TVA. Comment est-il possible d'acquérir un bien hors taxe dans une résidence de services ?

D. A. : Deux solutions sont possibles. La première, acheter un bien en résidence de services à un promoteur qui fait l'avance de la TVA. En effet, certains promoteurs permettent aux investisseurs en résidences de services l'achat en hors taxe. Il y a une avance de la TVA par le promoteur ; cela est plus simple pour le client. Il n'y a donc pas de financement de la taxe sur la valeur ajoutée sur son acquisition, d'où une économie d'intérêts bancaires. Ce principe est aussi plus simple en matière de financement au niveau de l'endettement.

La seconde consiste à acheter un bien en résidence de services en TTC et financer seulement le HT. La récupération de la TVA est possible pour tout particulier à la condition expresse qu'il loue par bail commercial de neuf ans au minimum à un exploitant qui louera meublé dans une résidence de services, en fournissant au moins trois des quatre niveaux de service suivants : accueil et réception, fourniture de linge, ménage et service de petits-déjeuners. Acquérir son bien en résidence de services signifie donc acquérir son bien HT. En clair, vous achetez votre bien TTC et vous récupérez la TVA. Si l'acquisition est réalisée en vente en état futur d'achèvement (VEFA), alors le remboursement de TVA est demandé lors de chaque appel de fonds.

IC : Comment se récupère la TVA ?

D. A. : Afin de faciliter la procédure de récupération de la TVA, un kit fiscal signé lors de la signature du contrat de réservation précise qu'elle sera récupérée par les soins de notre société d'expertise-comptable. Toutes les demandes de remboursement de crédit de TVA que nous engageons sont faites sous format numérique, directement en liaison avec l'administration fiscale, par le biais de la téléprocédure, afin d'assurer une plus grande rapidité et une meilleure traçabilité. Les demandes de remboursement, généralement obtenu sous trente à soixante jours, s'effectuent tous les trimestres civils. Par exemple, le 10 avril 2012, vous avez acheté un bien en VEFA pour un montant de 100 000€ HT, soit 119 600€ TTC. Cette acquisition est financée au moyen d'un emprunt bancaire. Afin de tenir compte de l'incidence fiscale (récupération de TVA), il est intéressant d'emprunter 103% du montant HT, soit 103 000€. Trois scénarios sont possibles :

- Premier appel de fonds de 50% : appel de 60 000€, dont 9 833€ de TVA. La banque paie 60 000€ au promoteur sur le prêt de 103 000€. Solde du prêt : 43 000€. Le 15 juillet, Immokip Compta remplit la déclaration de TVA qui fait apparaître une TVA déductible de 9 832€ et établit la demande de remboursement de crédit de TVA. Le remboursement de celle-ci, soit 9 832€, est viré directement sur le compte bancaire du client investisseur par l'administration fiscale.
- Deuxième appel de fonds de 35% : appel de 42 000€, dont 6 883€ de TVA. La banque paie 42 000€. Solde du prêt : 1 000€. Ici, la demande de remboursement de TVA s'élève à 6 882€. La somme déposée sur le compte bancaire du client investisseur s'élève à 16 716€ (soit 9 833 + 6 883).
- Dernier appel de fonds de 15% : appel de 17 600€, dont 2 884€ de TVA. Le client investisseur paie à hauteur de 16 716€, il manque 884€. La banque paie la différence, soit les 884€. Solde du prêt : 116€.