

Devenir loueur en meublé professionnel

Un loueur en meublé est considéré professionnel s'il dépasse **23 000 € de recettes locatives**, que ses revenus professionnels sont accessoires et s'il est inscrit au **registre des commerces et des sociétés**. Il faut donc posséder un patrimoine immobilier important. Comment profiter de tous les atouts de ce statut ? Explications.

ANNE DAYRAUT

De nombreux investisseurs ont choisi de longue date de privilégier la location meublée, moins contraignante que la location nue en ce qui concerne la gestion et plus intéressante fiscalement. Les atouts fiscaux du meublé sont encore plus significatifs quand on bénéficie du statut de loueur en meublé professionnel (LMP). La fin de l'année étant traditionnellement la période des ultimes décisions patrimoniales lorsque l'on poursuit un objectif fiscal, c'est le moment d'y penser. Quels sont ces avantages si attractifs du LMP ? Comment entrer dans le statut... et y rester ?

UNE ACTIVITÉ EXERCÉE À TITRE PRINCIPAL

Depuis 2009, le statut des loueurs en meublé professionnels est devenu beaucoup plus contraignant. Conditions plus strictes pour y accéder, plus strictes aussi pour s'y maintenir. Désormais, seuls les gros patrimoines immobiliers locatifs ayant par ailleurs peu d'autres revenus peuvent bénéficier de ce régime.

C'est l'article 155, IV du CGI qui en définit les contours : « L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués

meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies : un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés [RCS, *ndlr*] en qualité de loueur professionnel ; les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ; ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62. » Ces conditions sont appréciées au niveau du foyer fiscal : les revenus ou les biens loués meublés par votre conjoint ou un enfant rattaché sont comptabilisés.

Vous pouvez exercer l'activité de LMP directement ou par l'intermédiaire d'une société de nature commerciale, dont le régime fiscal est transparent (société de personne) : entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL), entreprise à responsabilité limitée (SARL) de famille, société en nom collectif (SNC).

Vous devez vous inscrire, c'est la première condition,

Les conditions nécessaires pour accéder au statut de LMP sont appréciées au niveau du foyer fiscal.

...

...

vous ou votre société si vous avez décidé d'exercer sous forme sociétale – ou un membre de votre foyer fiscal – le cas échéant, au RCS dont dépend votre siège social ou votre domiciliation. Renseignez-vous sur infogreffe.fr/societes/formalites-entreprise/formalites.html.

23 000 € de recettes au minimum

Deuxième condition, vous devez avoir acquis au minimum 23 000 € TTC de recettes locatives dans l'année civile. On entend par recettes locatives, les loyers échus, encaissés ou non, charges comprises, ainsi que les éventuelles indemnités d'assurance perçues, visant à garantir les loyers. Vous ne tenez pas compte des produits qui ne sont pas directement liés à l'activité de location : produits financiers ou éventuelles subventions reçues pour l'acquisition du bien immobilier, par exemple. Si vous gérez votre activité au travers d'une société, vous déclarez la part de recettes qui vous revient en fonction de vos droits dans la société. Ainsi, si vous détenez 50 % des parts d'une SARL qui dégage 40 000 € de recettes locatives, vous n'êtes pas éligible au LMP, sauf si l'un de vos associés au moins est rattaché à votre foyer fiscal (conjoint, enfant), vous permettant ainsi d'augmenter votre part de recettes jusqu'au seuil requis.

Des biens plus faciles à transmettre ?

L'article 787 C du CGI instaure au profit des entreprises un régime de faveur censé faciliter la transmission. Il permet de bénéficier d'une exonération à hauteur de 75 % des droits de mutation à titre gratuit. Pour cela, il faut exercer son activité depuis au moins deux ans ; les donataires ou héritiers doivent s'engager à « conserver l'ensemble des biens affectés à l'exploitation de l'entreprise pendant une durée de quatre ans à compter de la date de la transmission » et l'activité doit être effectivement poursuivie par l'un d'entre eux « pendant les trois ans qui suivent la date de la transmission ». Les spécialistes sont partagés sur l'application de l'article 787 C du CGI, aux LMP. « Il faut une véritable implication personnelle. Ce qui exclut les loueurs en meublé qui louent leurs locaux par bail commercial à un exploitant », souligne M^e Delvaux, très prudent.



Si vous achetez un appartement en cours d'année civile, vous devez proratiser les loyers perçus en fonction du nombre de jours de location, en partant de la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété ou, pour une construction, du moment où l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective de l'immeuble en cause, c'est-à-dire que les locaux sont habitables.

EXEMPLE (1) : en 2014, Alain D. a acquis un immeuble d'habitation qu'il donne, depuis cette date, en location meublée pour un montant de 1 700 € par mois. Il a également acheté un immeuble en l'état futur d'achèvement le 1^{er} janvier 2014 et s'est inscrit au RCS à cette occasion. Cet immeuble a été achevé le 15 juillet 2015 et mis en location effective le 1^{er} septembre. Pour l'année 2015, Alain D. a perçu des recettes relatives à cet immeuble s'élevant à 10 000 €, le loyer mensuel atteignant 2 500 €. La location est réputée avoir débuté le 15 juillet 2015, soit une durée de 170 jours. Le montant total des recettes à prendre en compte pour l'appréciation du caractère professionnel de l'activité arrive donc, en 2014, à 1 700 € x 12 mois = 20 400 € et, en 2015, à 20 400 € + 10 000 € x 365/170 jours = 41 871 €.

En cas de cession d'un bien, vous devez également ramener à 12 mois les recettes afférentes. Par exemple, les recettes liées à un bien loué



Un certain type de biens se prête à la location meublée. Choisissez de préférence une petite surface située dans une ville ou sur un site touristique.

2 000 € par mois, cédé le 31 août ne seront pas de $2\,000 \text{ €} \times 8 = 16\,000 \text{ €}$ mais de $16\,000 \text{ €} \times \frac{365}{243} \text{ jours} = 24\,033 \text{ €}$.

Des revenus locatifs prépondérants

Troisième condition, essentielle et délicate : les recettes annuelles retirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent prédominer sur les autres revenus d'activité du foyer fiscal. Pour en juger, vous devez, chaque année civile, additionner l'ensemble de vos revenus en retenant pour chaque catégorie le revenu net, après déduction des charges ou abattements. Vous ne tenez pas compte des revenus exonérés d'impôt ni des déficits des années antérieures. En revanche, vous pouvez imputer ceux de l'année en cours. Concrètement, traitements et salaires, pensions et rentes viagères, bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, mais y compris ceux qui ne seraient pas perçus dans le cadre d'une activité professionnelle, bénéfices non commerciaux, bénéfices agricoles et revenus des gérants et associés fiscalement sont comptabilisés. En réalité, seuls les revenus du patrimoine échappent à cette liste : revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers.

Photographie eu/Fotolia

LES AVANTAGES DU STATUT SONT SIGNIFICATIFS

La location meublée, qu'elle soit pratiquée sous le régime fiscal du meublé professionnel ou non professionnel, relève de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Mais si vous revendiquez le statut de LMP, vos revenus locatifs seront considérés comme des revenus professionnels. À ce titre, vous bénéficiez principalement de quatre avantages par rapport au LMNP : vous pouvez déduire les frais engagés avant le démarrage de votre activité, imputer des déficits d'exploitation sur les autres revenus sans limitation, vos plus-values sont imposées au titre des plus-values professionnelles et il vous est possible de bénéficier de l'exonération d'impôt de solidarité sur la fortune. Enfin, sachez qu'en tant que LMP, vous payez des cotisations sociales, ce qui vous permet d'obtenir une couverture sociale et de continuer à valider des trimestres de retraite si vous n'avez pas encore les droits nécessaires à une retraite à taux plein. « *Cet assujettissement aux cotisations sociales peut être un inconvénient*

pour certains puisqu'il représente une charge mais un avantage pour d'autres, qui seraient privés de toutes les couvertures sociales ou ne pourraient prétendre à une retraite à taux plein en restant LMNP », analyse M^e Paul Duvaux, avocat à la cour de Paris. En effet, l'inscription au RCS, obligatoire pour les LMP, entraîne automatiquement l'affiliation au Régime social des indépendants (RSI). Cela étant dit, les cotisations sociales sont déductibles fiscalement. L'ensemble de ces avantages vous est bien sûr ouvert si vous avez opté pour le régime du réel (de droit dès 32 600 € TTC de recettes, sinon sur option), et non du micro-BIC (de droit si les recettes sont inférieures ou égales à 32 600 € TTC, avec un abattement forfaitaire sur les revenus de 50 %).

pour certains puisqu'il représente une charge mais un avantage pour d'autres, qui seraient privés de toutes les couvertures sociales ou ne pourraient prétendre à une retraite à taux plein en restant LMNP », analyse M^e Paul Duvaux, avocat à la cour de Paris. En effet, l'inscription au RCS, obligatoire pour les LMP, entraîne automatiquement l'affiliation au Régime social des indépendants (RSI). Cela étant dit, les cotisations sociales sont déductibles fiscalement. L'ensemble de ces avantages vous est bien sûr ouvert si vous avez opté pour le régime du réel (de droit dès 32 600 € TTC de recettes, sinon sur option), et non du micro-BIC (de droit si les recettes sont inférieures ou égales à 32 600 € TTC, avec un abattement forfaitaire sur les revenus de 50 %).

Vous pouvez déduire les frais engagés avant le démarrage de l'activité

Cet avantage est significatif lorsque l'on revendique le statut de LMP, car pour obtenir 23 000 € de recettes locatives, il va souvent falloir investir dans des produits de type résidence avec services, vendues sur plans (Véfa). Or, le mode d'acquisition propre à la Véfa est tel que vous

●●●

SIMULATION

Caroline, 65 ans, vient de perdre son mari. Elle dispose d'un patrimoine immobilier important la rendant imposable à l'ISF mais de faibles revenus d'activité (pension de retraite).

Ses revenus

Pension de retraite annuelle : **12 000 €**
 Revenus de capitaux mobiliers : **6 000 €**
 Revenus locatifs : **15 600 €**

Son patrimoine

Résidence principale : **800 000 €**
 Résidence secondaire : **550 000 €**
 Appartements locatifs : **2 x 200 000 €**
 Portefeuille valeurs mobilières :
300 000 €

En réorganisant son patrimoine, Caroline peut devenir LMP et échapper ainsi à l'ISF.

→ Elle profite du départ de ses locataires pour meubler les appartements locatifs qui se prêtent à la location meublée à titre de résidence principale. L'opération sera finalisée fin 2016, les loyers restant les mêmes.

→ Elle choisit de se séparer de sa résidence secondaire, trop lourde à gérer et réinvestit cette enveloppe dans une résidence avec services livrée fin 2016 avec un rendement de 4,30 % HT. En intégrant les frais d'acquisition (estimés à environ 18 000 € HT) et un portage de la TVA par le promoteur de l'opération elle va donc investir 532 000 € HT, qui vont alors générer 22 875 € HT de loyer annuel, soit 25 162 € TTC.

→ Elle s'inscrit au RCS en tant que LMP.

Caroline ne pourra obtenir le statut de LMP dès 2016, en raison de l'application des règles de prorata temporis, mais elle l'obtiendra en 2017, lorsque tous les baux produiront des loyers pleins, à savoir 15 600 € + 25 165 €, soit au total 40 765 € TTC de loyer annuel.

Son bilan fiscal en année pleine

Chiffre d'affaires HT :
15 600 + 22 875 € = 38 475 € annuels

Charges

- impôts fonciers : **2 000 €**
 - comptable : **1 000 €**
 - assurance locative (5 % – biens hors bail commercial) : **780 €**
 - charges diverses : **1 000 €**
 → Total : **4 780 €**

Solde : **38 475 - 4 780 = 33 695 €**

Amortissement annuel de l'immeuble dans lequel Caroline a investi (3,5 % par hypothèse) :

- lots en bail commercial : **16 852 €**
 (on ôte 15 000 € de meubles et sur le solde, 10 % représentant le terrain non amortissable, puis on ajoute les frais de notaire, soit : 532 000 € - 15 000 € + 18 000 € = 535 000 € x 0,9 = 481 500 € x 3,5 %)

- lots hors bail commercial : **12 600 €**
 (on ôte 10 % représentant le terrain non amortissable, soit : 400 000 € x 0,9 = 360 000 € x 3,5 %)

Amortissement annuel mobilier (10 % par hypothèse par an)

Budget global estimé : **21 000 €**,
 soit un amortissement de **2 100 €**

Total des amortissements : **31 552 €**

Résultat fiscal : **33 695 € - 31 552 € = 2 143 €**

Ce résultat est positif et supérieur aux revenus professionnels de Caroline (pour l'ISF, il est considéré qu'une pension de retraite n'est pas un revenu professionnel). Les biens de Caroline affectés à la location meublée pourraient donc être considérés comme des biens professionnels et sortir de la base taxable à l'ISF, soit 400 000 € représentant la valeur des deux appartements transformés en meublés, plus 532 000 € correspondant aux biens en résidence services. Au total, ce sont 932 000 € qui sortent de la base taxable à l'ISF. Caroline ne serait alors plus imposable, ayant un patrimoine taxable inférieur à 1 300 000 €, ce qui lui fait économiser environ 6 000 € par an. Sur les 2 143 € générés par son activité, elle aura à supporter des charges sociales au titre du Régime social des indépendants (RSI) et l'impôt sur le revenu pour environ 450 €.

...

devrez engager des frais avant que le ou les logements vous soient livrés et mis en location. Le statut de LMP vous permet d'imputer les frais d'acquisition d'un bien acquis en l'état futur d'achèvement, considérés comme des charges engagées en vue de la location directe ou indirecte de l'immeuble, à condition de conserver ce statut durant trois ans. De quels frais parle-t-on ? Il s'agit des intérêts et frais d'emprunt payés avant le début de la location, des honoraires versés au notaire, des droits de mutation, des commissions payées aux intermédiaires. L'imputation se fait par tiers pendant trois ans. Si vous perdez votre statut de LMP entre-temps, les déficits non encore imputés suivront le régime des déficits fonciers classiques.

Vous pouvez imputer vos déficits d'exploitation sur vos autres revenus, sans limitation

« Les déficits retirés de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant » (BOI-BIC-CHAMP-40-20-20150204 n°350). Là encore, cette règle n'est valable que si vous avez opté pour le régime du réel. Parmi les charges susceptibles de créer un tel déficit, les amortissements subissent un sort particulier : ils ne sont déductibles que s'ils ne génèrent ou n'aggravent pas eux-mêmes un déficit (art. 39 C II 2 du Code général des impôts), c'est-à-dire dans la limite du loyer acquis diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens (frais d'entretien, de réparations, d'assurances, intérêts, impôts et taxes supportés par le propriétaire). Rappelons que les déficits fonciers des LMNP ne sont imputables que sur les revenus de même nature de l'année en cours et des dix années suivantes.

Vous bénéficiez d'un régime favorable d'imposition des plus-values

En LMP, c'est le régime des plus-values professionnelles qui s'applique. Il est plus favorable que celui des plus-values privées. Le niveau d'imposition dépend de celui de vos recettes locatives et de votre ancienneté dans le statut. On distingue trois régimes différents.

La plus-value n'est pas taxée si vous percevez moins de 90 000 € de recettes, au-delà de cinq ans d'activité.

1. Vos recettes annuelles, appréciées sur les deux années précédant la cession, **ont été inférieures à 90 000 € HT** (ou 250 000 € HT si vous louez des gîtes ruraux, des meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes).

Vous bénéficiez alors d'une exonération totale d'impôt sur la plus-value, si vous exercez l'activité de LMP depuis au moins cinq ans. « *Le début d'activité de loueur professionnel en meublé à retenir pour le décompte du délai de cinq ans correspond à la date à laquelle le contribuable a effectué les premières opérations d'exploitation* », précise M^e Paul Duvaux. Le Conseil d'État retient par exemple la date de la signature du bail portant sur un de ces biens et non la date de la création de l'EURL ou la date d'acquisition des immeubles destinés à la location en meublé (CE du 5.10. 07, n° 293475). On ne tient compte que des périodes où vous étiez effectivement LMP. Si vous êtes repassé LMNP pendant un temps, cela ne compte pas mais ne remet pas les compteurs à 0. Par exemple, vous devenez LMP le 1^{er} janvier N mais vous basculez LMNP du 1^{er} janvier N+2 au 31 décembre N+5. Si le 30 juin N+9, vous cédez un immeuble inscrit à votre actif, vous bénéficiez de l'exonération totale d'impôt sur les plus-values. « *Le délai de cinq ans s'apprécie en cumulant les périodes d'exercice à titre professionnel, soit du 1^{er} janvier N au 31 décembre N+1 et du 1^{er} janvier N+6 au 30 juin N+9. La condition de délai est donc satisfaite au cas particulier* », confirme l'administration fiscale (BOI-BIC-PVMV-40-10-10-20-20120912 n°40). Le délai de cinq ans concerne uniquement la durée d'exploitation en tant que LMP et non la durée de détention du bien cédé, qui n'a aucune importance pour l'application de cette exonération.

2. Vos recettes sont comprises entre 90 000 et 126 000 € HT (250 000 et 350 000 € HT pour la location de gîtes ruraux, meublés de tourisme ou chambres d'hôtes). Vous bénéficiez d'une exonération partielle d'impôt sur la plus-value : l'article 151 septies du CGI prévoit que le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 € et le montant des recettes et, au

...

...

dénominateur, le montant de 36 000 €.

EXEMPLE : vos recettes annuelles sont de 110 000 € l'année de la cession d'un bien. Vous serez exonéré à hauteur de : $[(110\,000\text{ €} - 90\,000\text{ €}) / 36\,000\text{ €}] \times 100 = 44,4\%$. Une plus-value de 30 000 € ne sera donc taxée que pour un montant de $30\,000\text{ €} \times (1 - 0,444) = 16\,680\text{ €}$.

3. Vos recettes dépassent les plafonds, respectivement de 126 000 € et 350 000 € HT annuel. Vous êtes soumis à l'impôt sur la plus-value. À court terme, si elles sont réalisées sur des immeubles acquis depuis moins de deux ans. À long terme, si elles proviennent de la cession d'immeubles détenus depuis plus de deux ans. Si vous vendez plusieurs biens la même année, les plus-values et moins-values se compensent. Comment ces plus-values sont-elles taxées ? Le montant net des plus-values à court terme est intégré aux recettes de l'année en cours, mais il « peut être réparti par parts égales sur l'année de leur réalisation et sur les deux années suivantes » (*art. 39 quaterdecies du CGI*). Les moins-values nettes à court terme s'imputent sur le résultat de l'année en cours. Quant au montant net des plus-values à long terme, il est taxé au taux fixe de 16 % (plus 15,5 % de prélèvements sociaux). Sachez aussi que les plus-values à long terme peuvent compenser le déficit d'exploitation de l'exercice (*art. 39 quinquies du CGI*). « Il peut parfois être opportun de basculer en LMNP pour bénéficier de l'abattement pour durée de détention, qui amène à une exonération de l'impôt sur les plus-values au bout de vingt-deux

« Vous pouvez être LMP-IR sans pour autant bénéficier de l'exonération d'ISF. »

ans de détention, l'exonération sur les prélèvements sociaux étant même acquise au bout de trente ans », affirme M^e Paul Duvaux.

Vos immeubles sont exonérés d'ISF

Le statut de LMP est le seul moyen de gérer un patrimoine immobilier locatif procurant des revenus, en profitant en même temps d'une exonération d'ISF. « Il faut nettement distinguer le statut de LMP qui permet de bénéficier des avantages concernant l'impôt sur le revenu du statut de LMP qui permet de bénéficier de l'exonération d'ISF : les conditions d'accès ne sont pas les mêmes. Vous pouvez être LMP-IR sans pour autant bénéficier de l'exonération d'ISF sur les immeubles que vous mettez en location », avertit M^e Paul Duvaux. Car si les biens professionnels sont en principe exclus de l'assiette de l'ISF, le fisc est très sévère pour admettre l'exonération des immeubles détenus par les LMP. Il faut tout d'abord posséder ces biens directement ou par l'intermédiaire d'une société d'exploitation. La détention par l'intermédiaire d'une SARL de famille n'ouvre donc pas droit à l'exonération, à l'exception des parts appartenant au gérant de la société, si ce dernier remplit les conditions prévues pour l'exonération des dirigeants de société (*RM Sénat du 24.10.02, n° 991*). Qui plus est, alerte Renaud Capelle, directeur immobilier adjoint chez UFF, « en matière d'ISF, l'activité principale du LMP doit être la gestion des meublés, ce qui pose un problème si son patrimoine est constitué principalement de résidences gérées. Il semble prudent, poursuit-il, de gérer des lots en direct, surtout si l'on conserve par ailleurs une autre activité professionnelle ». Ensuite, vous devez retirer de votre activité de LMP au moins 23 000 € de recettes locatives brutes, réellement encaissées et non seulement courues. Enfin, il faut que vous retiriez « plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel ils appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés » (*art. 885 R du CGI*). On compare là les revenus professionnels – et non d'activité, ce qui exclut les pensions de retraite – au bénéfice net et non aux recettes locatives. Si

L'AVIS DE...

« Pour accéder au statut de LMP, il faut à la fois maintenir le seuil des 23 000 € de recettes et conserver des revenus autres moindres. Il faudrait également rester en deçà de 90 000 € de recettes afin de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les plus-values. Le cumul de ces deux avantages est, dans les faits, difficile. »

*Maître Paul Duvaux,
avocat au barreau de Paris*



Étoffez votre patrimoine avec une résidence service. Le rendement peut atteindre de 4 ou 5 %.

vosre activité de loueur est déficitaire, vous ne pouvez pas bénéficier de l'exonération d'ISF... « *Impôt sur le revenu, ISF, plus-value... On peut parler d'effet ciseau. Je conseille de cibler l'avantage que vous souhaitez obtenir en priorité : soit vous défiscalisez vos revenus, mais vous n'êtes pas exonéré d'ISF, soit vous privilégiez l'exonération de plus-values et d'ISF au détriment de la défiscalisation des revenus* », analyse M^e Paul Duvaux.

QUELS BIENS PRIVILÉGIER POUR QU'UN PATRIMOINE SOIT ÉLIGIBLE AU LMP ?

➔ Décider de se lancer est une chose. Encore faut-il le pouvoir. « *Sachant que, pour le seuil de 23 000 €, il faut prendre en compte, au cours de l'année civile, les loyers exigibles ou courus et, si l'on prend un rendement plutôt prudent de 4 %, il faut envisager un investissement global d'environ 575 000 €, soit idéalement trois à quatre biens* », analyse Yves Gambart de Lignières, conseiller patrimonial à De Lignières Patrimoine. Par ailleurs, il faut évaluer vos revenus d'activité et leur

probable évolution dans les prochaines années pour vous assurer qu'ils n'augmenteront pas trop. En pratique, le statut de LMP convient, pour ces raisons, aux actifs en fin de carrière qui reconfigurent leur patrimoine en vue de la retraite.

Il faut enfin s'assurer que vos revenus locatifs seront pérennes. La location de logements meublés ne correspond pas à tous les types de biens ni d'emplacements : optez pour des surfaces peu importantes, situées dans des villes ou des sites touristiques si vous faites du saisonnier.

Il est fréquent d'étoffer son patrimoine avec des biens situés en résidences avec services. « *Outre un rendement intéressant – de l'ordre de 4 à 5 % –, l'investisseur bénéficie d'un grand confort de gestion et peut récupérer la TVA, assure Olivier Trit, secrétaire général de Cerenicimo. Mais pour choisir, vous devez être aussi vigilant que pour l'immobilier traditionnel.* » Un appartement en résidence services doit être commercialisé à un prix à peine plus élevé qu'un appartement classique et son emplacement doit lui permettre d'obtenir un taux de remplissage satisfaisant, quels que soient les occupants visés : étudiants, seniors, touristes, hommes d'affaires, etc. Par ailleurs, le loyer promis par l'exploitant – à choisir parmi les plus expérimentés – doit être raisonnable au regard des charges d'exploitation. Car s'il venait à baisser en cours ou en fin de bail parce que l'exploitant est en difficulté, le niveau des recettes locatives de l'investisseur pourrait baisser au point de le faire sortir du statut de LMP. « *Je préfère, sauf exception, un actif peu dédié, c'est-à-dire facilement transposable à un autre usage. C'est le cas d'une résidence senior contrairement à un Ehpad, qui nécessite des travaux importants pour être transformé* », conseille Yves Gambart de Lignières. Au final, il n'existe pas de composition idéale de patrimoine pour devenir LMP, mais il est important de se diversifier. Une suggestion de De Lignières Patrimoine : un lot d'une résidence de tourisme pouvant être reconverti en résidence secondaire le cas échéant ; un meublé classique parisien si vous n'êtes pas par ailleurs surexposé à l'immobilier d'habitation, loué à un expatrié d'une multinationale ; un lot au sein d'une résidence senior en centre-ville d'une métropole, pour son potentiel de revalorisation (contrairement à une résidence étudiante). Bref, ne mettez pas tous vos œufs dans le même panier... ●

(1) Voir BOI-BIC-CHAMP-40-10-20120912 n°190