



LETTRE D'INFORMATION – AVRIL 2008

LE STATUT DE LOUEUR MEUBLÉ PROFESSIONNEL

A qui s'adresse t-il ?

L'investissement en LMP s'adresse aux dirigeants d'entreprises qui cèdent leur entreprise, et aux cadres supérieurs ou dirigeants d'entreprise en activité, car il permet de répondre aux objectifs suivants :

1. Obtenir un revenu régulier de remplacement, lors de la cessation d'activité ou la retraite, quasiment net d'impôt durant 20 ans grâce aux amortissements du bien immobilier, et sans subir les aléas des placements boursiers,
2. Etre exonéré d'ISF si les revenus du LMP représentent plus de la moitié des revenus,
3. Transmettre son bien en bénéficiant des avantages liés à la transmission des biens professionnels,
4. Continuer à cotiser à la retraite si le chef d'entreprise ou le cadre n'a pas acquis le nombre de trimestres nécessaires à une retraite à taux plein,
5. Ne pas être soumis à la taxation des plus-values lors de la vente du bien immobilier après une période de 5 ans (contre 15 ans en régime de droit commun).

Ce statut LMP s'adresse également aux cadres supérieurs et dirigeants d'entreprise en activité, qui souhaitent bénéficier des avantages du LMP lorsqu'ils cesseront leur activité ou prendront leur retraite. Dans ce cas, ils acquièrent le bien immobilier intégralement en crédit remboursable in fine sur une période de 10 à 20 ans (la durée du crédit devant idéalement correspondre à la date de cessation d'activité), en versant initialement un minimum de 20% du montant emprunté sur un contrat d'assurance vie.

Pour bénéficier du statut et retirer au moins 23.000€ de recettes annuelles, il faut investir à crédit au moins 600.000€ initialement, en ayant des liquidités d'environ 120.000€ versés sur un contrat d'assurance vie.

En complément des avantages mentionnés ci-dessus, l'investissement en LMP permet une forte défiscalisation l'année de l'investissement puisque tous les frais liés à la transaction (droits de mutation, frais d'ingénierie, frais de montage, etc.) sont intégralement déductibles de votre revenu global. En général ces frais s'élèvent à environ 20% du montant investi.

Conditions d'obtention du statut LMP

Pour obtenir le statut de Loueur Meublé professionnel (« LMP »), il faut :

- louer les biens immobiliers meublés,
- être inscrit au registre du commerce soit à titre individuel, soit par le biais d'une société (EURL ou SARL de famille),
- retirer au moins 23.000€ de recettes annuelles du LMP ou que ceux-ci représentent plus de 50% de la totalité de vos revenus.

En pratique, si l'investissement initial est important, chaque année et en prenant en considération à la fois l'optimisation fiscale de l'investisseur et sa capacité d'endettement, des investissements complémentaires pourront être effectués, pour aboutir à vivre des revenus du LMP lors de votre cessation d'activité.

Naturellement le montage de l'opération doit être réalisé dans les règles de l'art, et demande une analyse rigoureuse lors de sa mise en place, notamment concernant l'emplacement, le traitement des parties communes, l'exploitant en charge de la résidence, et naturellement sur les points juridiques, comptables et fiscaux.

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A256100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances
Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière
conformes aux articles L.530-1 et L.530-2 du Code des Assurances
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS
Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - No enregistrement : 1051392854KW