Le statut de LMP est réservé aux personnes capables d'investir des montants supérieurs à 500000€.

Louer 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 23000€ TTC par an, ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, BIC, etc.). Et le statut est dans la pratique difficile à obtenir si vous cherchez aux personnes capables d'investir des montants élevés. Typiquement supérieurs à 500000€. 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 ne visent à plafonner nouveau. Le loueur en meublé professionnel peut déduire plus de charges que le loueur classique en locations nues. Et, qui plus est, la non déductibilité de certains inconvénients.

L'ensemble des frais pour être déduit à tout moment sont nécessaires d'entretien, gestion, réparations, etc.), et non pas exclusivement pour les locations nues. Le loueur en meublé professionnel (LMP) peut déduire les déficits de recettes acquittés hors de l'achat, ...

David Gilbert,
directeur de développement d'Investir.fr Conseils

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

Avec 1200 clients loueurs en meublé non professionnels (LMNP), Investir.fr Conseils est une société d'expertise-comptable spécialisée dans les missions comptables et fiscales des loueurs en meublé. Partenaire de promoteurs nationaux et régionaux, nous avons de fréquentes interviews en 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 promoteurs en résidences de services.

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

David Gilbert : 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 principalement.

Il y a un avantage fiscal premier de l'investissement en résidence de service soit dans la récupération de la TVA. Comment est-il possible d'acquérir un bien immobilier dans une résidence de services ?

C. G. : Deux solutions sont possibles. La première, acheter un bien en résidence de services et en promettre qui fait l'exercice de la TVA. En effet, certains promoteurs garantissent aux investisseurs en résidences de services l'achat en nom lieu. 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 du niveau de l'investissement.

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

Comment se récupère la TVA ?

C. G. : Mis de fournir la procédure de récupération de la TVA, un mois fiscal signé lors de la signature du contrat de réservation prévue qu'elle sera récupérée par les soins de notre société d'expertise-comptable. Toutes les demandes de remboursement de crédit de TVA sont nous engageons sont faites sous format numérique, directement en ligne avec l'administration fiscale, par le biais de la dématérialisation, afin d'accorder une plus grande rapidité et une meilleure traçabilité. Les demandes de remboursement, généralement, mêmes cette demande est souvent plus, s'effectuent tous les trimestres civils. Par exemple, le 30 avril 2012, vous avez acheté un bien en VEFA pour un montant de 120000€ HT, soit 132000€ TTC. Cette acquisition est financée au moyen d'un emprunt bancaire. Afin de faire compte de l'investisseur fiscale récupération de TVA, il est notamment d'emprunter 100% du montant HT, soit 120000€. Trois scénarios sont possibles :

- Premier appel de fonds de 30%, appel de 40000€, dont 6667€ de TVA. La banque paie 40000€ au promoteur sur le prêt de 120000€, reste du prêt : 40000€. Le 15 juillet, lorsque l'Compte remplit la déclaration de TVA qui fait apparaître une TVA déductible de 6667€ et elle lors la demande de remboursement au crédit de TVA. Le remboursement de celle-ci, soit 6667€, est viré directement sur le compte bancaire du client investisseur par l'administration fiscale.
- Deuxième appel de fonds de 35%, appel de 42000€, dont 6883€ de TVA. La banque paie 42000€. Reste du prêt : 118000€. Et, la demande de remboursement de TVA à 6883€ à 6883€. La somme déposée sur le compte bancaire du client investisseur s'élève à 13 750€, soit 6883 +6883.
- Dernier appel de fonds de 35%, appel de 77000€, dont 12833€ de TVA. Le client investisseur paie à l'notaire de 35750€. L'banque 6884€. La banque paie la différence, soit les 6884€. Reste du prêt : 0,00€.