

NOUVEAUTES 2010 - Loueur en Meublé

La loi n° 2009-431 de finances rectificative pour 2009 du 20 avril 2009, réforme l'avantage fiscal lié aux investissements en loueur en meublé. Cette loi supprime la réduction d'impôt de 5% initialement prévue par la loi de finances pour 2009, et instaure, dans la lignée du dispositif « Scellier », une réduction d'impôt de 25% ou 20% pour les investissements en Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).

- Une réduction d'impôt de 25% du prix de revient de l'investissement pour les acquisitions en 2009 et 2010 ;
- Une réduction d'impôt de 20% du prix de revient de l'investissement pour les acquisitions en 2011 et 2012 ;
- Une récupération de TVA sur l'investissement.

LES CONDITIONS D'APPLICATION

· Les logements concernés

Pour pouvoir s'appliquer, l'investissement en location meublée doit être réalisé dans un logement compris dans :

- Ø Une résidence avec services pour étudiants ;
- Ø Une résidence de tourisme classée ;
- Ø Une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité »;
- Ø Une résidence médicalisée.

· Les obligations de l'investisseur

L'activité de location meublée **ne doit pas être exercée à titre professionnel**, et les revenus issus de la location du bien doivent **être imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. L'investisseur doit s'engager à respecter les dispositions suivantes :

- Ø Un **engagement de location** du bien meublé d'au moins **neuf ans** à l'exploitant de la résidence dans lequel le logement est situé.
- Ø La location du logement doit prendre effet dans **le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure**.
- Ø Le bien ne doit pas faire l'objet d'un démembrement de propriété.

LA REDUCTION D'IMPOT

Cette réduction d'impôt est applicable aux investissements réalisés **entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012**. En contre-partie de cet avantage fiscal, l'investisseur perd la possibilité d'amortir le bien pour la fraction du prix donnant droit à la réduction d'impôt.

· Calcul de la réduction d'impôt

Le **taux de la réduction d'impôt**, initialement fixé à 5%, **est porté à :**

- Ø **25%** pour les investissements réalisés en **2009 et 2010**,
- Ø **20%** pour les investissements réalisés **en 2011 et 2012**.

Pour l'application de ces taux, on retient la **date de signature de l'acte authentique**. Cette réduction est calculée sur **le prix de revient des logements** (prix d'acquisition hors taxe majoré des frais afférents à l'acquisition tels que les honoraires de notaire, droits de timbre, taxe de publicité foncière).

La réduction d'impôt est **répartie sur neuf ans**. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de l'année excède l'impôt dû, il est possible de **reporter le solde sur l'impôt dû au titre des six années suivantes**. Pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, l'avantage fiscal est accordé au titre de **l'année d'achèvement du logement** ou de celle de son acquisition si celle-ci est postérieure.

Rappel : Le déficit généré par l'opération est imputable uniquement sur des revenus de même nature (BIC non professionnels issus de la location meublée), on ne peut donc générer aucune économie d'impôt supplémentaire par l'imputation des déficits sur le revenu global.

Attention ! Contrairement au dispositif « Scellier » applicable aux investissements locatifs en secteur intermédiaire, il n'est prévu aucune option pour une réduction d'impôt sur 15 ans et à 37%. Cette réduction d'impôt n'est pas exclusive du dispositif Scellier, il serait donc possible d'effectuer la même année un investissement LMNP et un investissement Scellier.

· **Plafonnement de la réduction d'impôt**

Le **plafond** de la base de calcul de l'avantage fiscal lié au LMNP est désormais fixé à **300 000 €**. Toutefois, si la fraction du prix qui ouvre droit à réduction d'impôt ne peut plus être amortie, la fraction excédant les 300 000 € pourra elle être amortie. Ainsi par exemple, dans le cas d'un investissement de 380 000 € : La réduction d'impôt sera calculée sur 300 000 € et les 80 000 € restants pourront être amortis. La loi ne limite pas ce dispositif à un seul investissement (à l'inverse de la loi « Scellier »), par conséquent il serait possible de bénéficier de la réduction d'impôt pour l'acquisition de plusieurs logements.

LA RECUPERATION DE TVA

Les loyers issus des locations en meublé à usage d'habitation sont généralement exonérés de TVA depuis le 1^{er} janvier 1991. Les **loueurs en meublés** peuvent cependant être **assujettis à la TVA** lorsque l'exploitant propose outre l'hébergement au moins **trois des prestations suivantes** et devant être rendues dans les mêmes conditions qu'un **service quasi hôtelier**, à savoir :

- Ø le petit-déjeuner ;
- Ø l'entretien régulier des parties communes et privatives ;
- Ø la fourniture de linge de maison ;
- Ø la réception de la clientèle.

Cet assujettissement à la TVA est également possible pour les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les résidences de tourisme classées ou les villages résidentiels de tourisme. La **loi n° 2009-431 de finances rectificative pour 2009** du 20 avril 2009, **ne prévoit aucune incompatibilité** avec la récupération de TVA, par conséquent si l'investissement remplit les conditions précitées, **l'investisseur pourra demander la récupération de la TVA ayant grevé l'acquisition du bien** (taux 19,6%). Ce remboursement intervient généralement dans les 6 mois qui suivent la livraison.

