

## Pâques 2009 : l'éclosion de la location en meublé non professionnelle

Certains me surnomment le "pape" de la LMP.

A défaut de lire l'Écriture sainte, ma Bible reste le Code général des impôts depuis de nombreuses années. Nos chers apôtres parlementaires ont réécrit, comme à chaque solstice d'hiver, les tables de la loi de finances 2009. Je suis alors tombé des nues à la lecture de nouveaux psaumes : le sacrosaint statut de loueur en meublé professionnel sacrifié sur l'autel parlementaire alors qu'il allait fêter ses 60 ans.

En ces moments de fêtes pascales, les différents médias ne cessent de répandre des idées morbides sur ce thème. Il faut savoir séparer le bon grain de l'ivraie.

La location meublée a pour avantage de réduire la fiscalité des loyers par la pratique de l'amortissement comptable des actifs.

Pratiquer la location en meublé professionnelle nécessite aujourd'hui trois critères cumulatifs : générer au moins **23.000 euros** de recettes par an, être **immatriculé au RCS et réaliser des recettes annuelles dont le montant excède le total des revenus d'activité du foyer fiscal** (pensions et rentes comprises).

Le statut de LMP génère les avantages suivants : déductibilité des déficits BIC sur les revenus imposables, exonération de taxation des plus-values après cinq ans d'activité, protection sociale, avantage lié aux successions (cf. loi Dutreil).

Que deviennent les investisseurs avisés qui sont rentrés dans ce statut avant 2009 ? Afin de ne pas les affecter brutalement, le montant des recettes de l'activité de location en meublé devra être multiplié par 5, puis fera l'objet d'une réduction égale à 2/5 par année écoulée depuis le début de la location (dans la limite de 10 ans).

Pourquoi faire de la location en meublé en 2009 ?

Bénéficier d'une **réduction d'impôt jusqu'à 25.000 euros, récupérer la TVA** dans sa trésorerie, jouir de **revenus nets de fiscalité supérieurs à 55 %** par rapport à la location nue, avoir une **protection sociale, garantir les revenus locatifs** par un bail commercial d'une **durée supérieure à 12 ans** et éviter **tous droits de succession** sont autant de réponses patrimoniales salvatrices en ces temps ténébreux.

Professionnels ou non professionnels, heureux les investisseurs en location meublée, le royaume des cieux patrimoniaux est à eux.

Sonnez les cloches de Pâques, la location meublée non professionnelle est enfin consacrée !

**Claude Campagnès, fondateur du Groupe C.Conseils**

12, rue Esprit-des-Lois - BP 50091 - 33025 Bordeaux Cedex  
Tél. 05.56.486.000 - rdvpatrimoine@cconseils.fr - www.cconseils.fr

