

C. Conseils : L'expertise de la Location Meublée Professionnelle

Intervenant depuis 18 ans dans le domaine de l'ingénierie patrimoniale, le Groupe C. Conseils est reconnu pour son expertise dans le cadre de la Location Meublée Professionnelle. Claude Campagnès, conseiller d'expérience en gestion de patrimoine et fondateur du Groupe, évoque son positionnement stratégique.

La Location Meublée Professionnelle (LMP) est aujourd'hui très médiatisée. Est-ce un phénomène de mode ?

Pour ma part, absolument pas. Il faut savoir que le statut du loueur meublé professionnel fêtera ses 60 ans en 2009. Dès mon installation en 1990 comme CGPI, je me suis intéressé à ce statut, simple dans sa définition et complexe dans sa mise en œuvre. Ses multiples champs d'application (social, patrimonial, successoral, fiscal) m'ont amené dès 1997 à intégrer de nouveaux collaborateurs afin d'affirmer nos compétences.

Le statut est-il aussi complexe qu'on le dit ?

Non, pour ce qui est de sa définition, car il s'agit de répondre à deux conditions : la première, un montant de loyer annuel de plus de 23 000 € (ou 50 % de l'ensemble des revenus) et la deuxième, une inscription au registre du commerce et des sociétés en qualité de LMP. En revanche, pour ce qui est de sa mise en œuvre, on devra s'affranchir d'un certain nombre de préoccupations à la foi sociales, fiscales, financières et patrimoniales. De ce fait, sa mise en place réclame une expertise et une expérience sur des aspects tels que la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la date de début d'activité ou la durée d'amortissement. Pour autant, il ne faut pas mettre de côté l'importance de l'emplacement du bien immobilier et le choix du gestionnaire. En effet, ces 2 critères restent incontournable et gage de pérennité pour le maintien du statut de l'investisseur.

Quelle est la valeur ajoutée du groupe C. Conseils ?

Historiquement, nous avons cultivé une expertise dans l'accompagnement au statut du LMP. De ce fait, nous mettons tout en œuvre pour que cette différence soit efficiente en proposant en exclusivité des programmes de résidences gérées, conçues par nos soins en partenariat avec les promoteurs et les gestionnaires.

Nous intervenons dès le dépôt du permis de construire, et durant toute la chaîne de décisions qui conduit à la mise en commercialisation. Ainsi, nous pouvons valider le règlement de copropriété, le bail commercial, voire la rentabilité du programme. Nous concevons des programmes "clés en main" pour nos investisseurs, leur permettant de bénéficier d'une rentabilité pérenne ainsi que d'une garantie juridique et fiscale de bonne fin, pour ce qui relève de l'ingénierie patrimoniale, via un cabinet d'avocats bordelais.

Qu'appellez-vous garantie juridique et fiscale de bonne fin ?

Le statut de loueur en meublé professionnel séduit un nombre toujours plus grand d'investisseurs, mais derrière cette séduction se cache un certain nombre de pièges dans lesquels il est facile de tomber : La date de démarrage de l'activité, le respect de la règle du prorata temporis du loyer, les modalités de récupération de la TVA,... bref, les motifs de redressements et de remise en cause du statut de loueur en meublé professionnel, par l'administration fiscale, ne manquent pas. Face à ces incertitudes et à ces risques, le cabinet C. Conseils en partenariat avec la société d'avocats RMRB a décidé de mettre en place une véritable garantie juridique et fiscale de bonne fin. Le principe est que le cabinet d'avocats assiste et contrôle toute la phase préalable de mise en place du programme, et qu'il accompagne le client lors de la mise en place de son investissement sous l'angle de l'ingénierie juridique et fiscale. Une fois ce contrôle effectué, le cabinet d'avocats délivre une lettre de garantie juridique et fiscale de bonne fin à l'investisseur. La garantie juridique et fiscale de bonne fin couvre l'année fiscale de la mise en place de l'investissement et des trois années suivantes sans autre limite que la prescription fiscale. Le cabinet contrôle donc la déclaration de résultats déposée au titre de chacune de ces années. En cas d'interrogation de l'administration fiscale, le cabinet répond au nom de l'investisseur et cela depuis la simple demande d'information jusqu'au terme d'un éventuel contentieux.

Quelles sont vos ambitions de développement ?

Le parcours de C. Conseils, au travers de son expertise dans le domaine de la Location Meublée Professionnelle et de l'ingénierie patrimoniale au sens large, conduit le cabinet à développer l'intégration de l'immobilier existant vers le statut LMP. Nombreux sont nos clients qui supportent une lourde fiscalité relative à des revenus fonciers importants tirés de leur patrimoine immobilier loué nu. Nous savons les accompagner, au travers d'une mission d'ingénierie globale, vers le statut du LMP et ainsi optimiser leur fiscalité en mutant leurs revenus fonciers existants en revenus de la location meublée professionnelle (BIC).



Claude Campagnès,
fondateur du Groupe C. Conseils.

Qui sont les clients de C. Conseils ?

Ce sont aussi bien des dirigeants d'entreprises que des salariés. Contribuables soucieux de valoriser leur patrimoine et leur retraite, ils supportent souvent une forte fiscalité. À partir d'une approche globale qui tient compte de leurs avoirs et de leurs préoccupations,

nous les accompagnons, suivant les cas, sur des problématiques successorales, sociales ou d'optimisations fiscales. La pratique nous a fait développer également une expertise dans l'accompagnement du dirigeant lors de la cession de son entreprise.

*Claude Campagnès,
fondateur du Groupe C. Conseils*