

La loi de finances pour 2009 a-t-elle « sonné le glas du LMP » ?

La loi de finances pour 2009 réforme la location meublée en restreignant l'accès au statut professionnel.

Les conséquences de la perte du statut LMP (Location Meublée Professionnelle) **restent limitées**, car les règles applicables aux LMNP (Location Meublée Non Professionnelle) sont également celles des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). *Les LMNP bénéficient également de la comptabilisation des amortissements.*

En revanche, les LMP devenus LMNP vont perdre deux avantages importants :

- d'une part, ils ne peuvent plus imputer sur le revenu global le déficit dégagé principalement au début de l'activité.
Bon nombre de loueurs, évincés du statut de LMP ont cependant d'ores et déjà imputé sur le revenu global les déficits engendrés notamment par les frais d'acquisition.
- d'autre part, l'investisseur devenu LMNP perd également l'exonération des plus-values de cession si l'activité était exercée depuis plus de 5 ans. La taxation des plus-values relève alors du régime des particuliers (exonération après 15 ans de détention). L'administration fiscale devra apporter des précisions pour déterminer le point de départ de détention du bien (la période LMP sera-t-elle ou non prise en considération ?).

En conclusion

Les conséquences de la perte du statut LMP restent modérées.

En effet, la **perception de revenus peu fiscalisés** au moment du départ en retraite, objectif recherché par de nombreux investisseurs, reste toujours un des avantages de la location meublée qui s'inscrit alors dans la pérennité.

En outre, la loi de finances pour 2009 a également créé une nouvelle réduction d'impôt pour le LMNP.

La location meublée reste donc un investissement judicieux dans la mesure où il s'inscrit dans une stratégie patrimoniale.