

### LE L.M.P. en complément retraite

#### *Loueur en Meublé professionnel*

L'immobilier est considéré comme un véhicule sécurisant lorsque l'on souhaite se constituer un complément de retraite. D'une part il offre, de manière générale, un revenu régulier et tend à suivre l'inflation. D'autre part, son acquisition à crédit permet une construction progressive du capital. Toutefois, sa fiscalité reste peu attrayante. En effet, les revenus supportent le barème d'impôts progressif et les prélèvements sociaux. Ces derniers, CSG, RDS et prélèvement social, s'élèvent aujourd'hui à 10% et ne sont pas à l'abri d'une augmentation demain.

Ainsi, pour un loyer net de charges de 100 KF, 86 KF après abattement passeront à la "moulinette" fiscale. Prenons l'exemple d'un investisseur qui se situe dans la tranche maximum, c'est à dire 49,58% pour les revenus dépassant les 620 KF net imposable avec 3 parts. Celui-ci payera 43 KF d'impôt sur le revenu et 4,3 KF de prélèvements sociaux, soit 47,3 KF de prélèvement au total. La rentabilité locative nette, initialement de 6%, chute alors à 3,2%.

Pour un revenu deux fois inférieur au moment de la retraite, soit 310 KF avec 2 parts, la tranche marginale est de 38,45%. L'impôt sur le revenu s'élève alors à 32 KF, les prélèvements sociaux à 4,3 KF, soit 37,3 KF au total. La rentabilité locative nette passe de 6% à 3,76%.

Tout le problème consiste donc à réduire cette fiscalité. On peut distinguer deux phases pour la constitution d'un complément de retraite :

- la phase de capitalisation, qui consiste à épargner, pendant la période d'activité, en prévision de la retraite

- la phase de jouissance où les capitaux accumulés génèrent un complément de retraite.

Lors de la première phase où se constitue le capital, le crédit est communément utilisé car il permet une capitalisation progressive. En outre, comme les intérêts représentent des charges déductibles, ils permettent "d'éponger" tout ou partie des revenus. La technique du crédit in fine étant particulièrement appropriée, le montant linéaire des intérêts permet ainsi de réduire, voire d'éviter la fiscalité pendant toute la durée du crédit. D'autre part, le régime Besson permet l'amortissement d'une partie du bien. Cette possibilité, cumulé aux intérêts de crédit, génère un déficit sur les revenus globaux et permet des économies d'impôts. Cette loi incitative limite malgré tout le report sur les revenus globaux à 70 KF.

La deuxième phase, destinée à "récolter les fruits", ne peut supporter de remboursements de crédit. La seule solution fiscale est donc l'utilisation des déficits accumulés pendant la première phase, et dont l'utilisation est permise lors de la seconde.

En régime foncier, un montage optimisé en crédit in fine permet de construire des déficits. Cependant, deux restrictions s'imposent : d'une part le déficit n'est reportable que pendant dix ans et, d'autre part, il ne peut aujourd'hui qu'être extrêmement limité. En effet, les taux d'intérêt demeurent historiquement bas et sont, de nos jours, souvent inférieurs au rendement locatif. Dans le cas du régime Besson, le taux d'amortissement de 2,5% ne permet pas de constituer

## SOMMAIRE

**Dossier :**  
**Le Loueur en Meublé Professionnel en complément retraite**  
par William LEPRINCE  
Page I

**La téléphonie du cabinet :**  
**Télésecrétariat, téléphone fixe, portable, internet**  
Page VI

**Nominations et nouveaux associés**  
Page X

**Offres d'emploi**  
Page XI

## CABINET DE LA HANSE S.A.

Depuis 1970 *Un allié pour vos échanges internationaux*

- Traductions juridiques
- Economiques et techniques

- Interprètes de conférence et d'affaires
- Traducteurs jurés

présent sur

**3611**

35, rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS  
Fax 01 42 25 45 26

messagerie internet : lahanse@lahanse.com  
adresse internet : www.cabinetdelahanse.fr

CABINET DE LA HANSE S.A.  
PARIS  
75

# 0 1 4 5 6 3 8 1 1 8

des réserves de déficits suffisamment importantes. Ces contraintes mettent en évidence l'intérêt du traitement fiscal particulier qu'offre le Loueur en Meublé Professionnel (LMP) dont nous allons étudier les incidences.

**Base de l'étude :**

Basons notre étude sur le profil suivant :

- ◆ un investisseur de 50 ans ayant trois parts
- un revenu actuel de 800 KF dont 700 en TNS (travailleur non salarié)
- ses 2 enfants quitteront le foyer fiscal dans 6 ans, il n'aura alors plus que deux parts fiscales
- une retraite dans 15 ans avec un revenu supposé de 350 KF
- ◆ un investissement en LMP neuf
- prix total TTC de 2 727 000 F
- un loyer brut HT mensuel de 12 300 F
- ◆ un financement avec un taux de crédit de 5,10% avec une ADI (assurance décès invalidité)

**LES GRANDES LIGNES DU LMP :**

Le LMP a pour fiscalité le BIC (bénéfices industriels et commerciaux). Il est donc assujéti à la TVA et aux charges sociales, et son éventuel déficit est reportable sur les revenus globaux. Une spécificité le différencie toutefois du BIC classique : les amortissements ne peuvent générer de déficit sur les revenus globaux. Ils sont, dans ce cas reportables sans limitation temporelle et seront donc utilisés pour éviter un revenu positif.

Le LMP étant assujéti à la TVA, celle-ci est remboursée par l'administration fiscale dans un délai de 4 à 12 mois. Le Cash obtenu peut alors être réinjecté dans l'investissement.

Les frais de constitution, comprenant frais d'acquisition, d'hypothèque et d'ingénierie, sont également déductibles immédiatement sur les revenus globaux, permettant ainsi une économie souvent importante d'impôts. Cette déduction peut-être échelonnée à parts égales sur une période de 1 à 5 ans.

Les charges déductibles de l'opération sont les amortissements de l'immobilier (terrain exclu) et des meubles, les intérêts de crédit, charges locatives, charges sociales, taxes et frais de comptabilité. Les prélèvements sociaux comportent uniquement la CSG et RDS, soit 8% au lieu de 10%.

L'optimisation d'un tel montage consiste à économiser un maximum d'impôts en période active, tout en constituant un "réserve" maximum d'amortissements

reportés. Cette dernière servira à "éponger" les revenus durant la période de retraite, tandis qu'il n'y aura plus d'intérêt de crédit à déduire. Ceci permettra de percevoir des loyers net de tout impôts pendant un certain nombre d'années. La durée de crédit sera donc de 15 ans dans notre étude.

Dans l'opération simulée, la rentabilité locative (nette de tous frais) est supérieure au taux de crédit. Le résultat ne peut donc être que positif, en dehors de la déduction des frais de constitution, qui dans notre exemple sera sur trois ans. De toute évidence, tout apport cash réduira le montant emprunté, donc les intérêts de crédit, augmentera l'utilisation des amortissements, réduisant ainsi la "cagnotte" utilisable au moment de la retraite.

L'apport cash ne présente donc pas d'intérêt dans cette optique de constitution de revenus complémentaires.

**Simulation en crédit amortissable :**

La TVA récupérée (en moyenne au bout de six mois) peut être injectée en apport cash dans l'opération et, par conséquent, diminuer le montant du crédit. Si ce n'est pas le cas, les intérêts sur la TVA empruntée ne seront pas déductibles. Le principe du crédit amortissable est de rembourser à chaque mensualité une partie du capital et une autre d'intérêt. Le capital restant dû se réduit au fil du temps de même que les intérêts déductibles. Dans notre exemple : une partie des amortissements est reportée les six premières années pour constituer une cagnotte de 175 400 F, qui sera grignotée dans sa totalité les cinq années suivantes. L'opération devient donc positive à partir de la douzième année et la fiscalité viendra alors s'imposer sur une part des loyers, avec un barème d'impôt sur le revenu au plus fort. On constate que le crédit amortissable n'est donc pas adapté à l'objectif poursuivi.

**Simulation en crédit in fine :**

Le principe du crédit in fine consiste à ne payer que les intérêts durant toute la durée de l'emprunt, puis à rembourser, à l'échéance du prêt, la totalité du capital

Apport cash	TVA + 998 500 F	TVA + 500 KF	TVA + 0
Epargne mensuelle nécessaire	0	3 800	7 600

emprunté.

La dette à rembourser restant égale tout au long de l'emprunt, les établissements de crédit tendent généralement à se protéger à l'aide de garanties supplémentaires. Ils demandent notamment la reconstitution du capital via un investissement

en assurance-vie, au moyen d'un apport cash et d'une épargne. Ce contrat d'assurance-vie, destiné à rembourser le capital in fine, est pris en nantissement. Ce montage nécessite des mensualités inférieures à celles du crédit amortissable mais il faut y ajouter l'épargne en assurance vie.

Si le crédit in fine est fiscalement plus intéressant, il présente également d'autres avantages, notamment celui de diversifier le patrimoine. En effet, pour le même débours, l'épargnant détient deux types d'investissements : son immobilier ainsi qu'un capital en actions ou obligations, via l'assurance-vie. Au terme du crédit, il décidera de vendre l'assurance vie ou l'immobilier, en fonction de la conjoncture, afin de rembourser le capital. D'autre part, ce type de crédit permet de choisir son apport cash car, étant investi en assurance-vie et ne venant pas réduire le montant emprunté (donc les intérêts de crédit), cet apport cash n'a pas d'influence sur la fiscalité. Plus l'apport cash sera important, plus on réduira les besoins d'épargne en assurance vie et inversement.

Les résultats suivants sont basés sur l'investissement et le profil d'investisseur énoncés plus haut et tiennent compte de la fiscalité de l'assurance en régime multisupport avec les hypothèses suivantes :

	Droits d'entrée (frais)	Hypothèse de valorisation
Apport cash	3,50%	5,80%
Epargne	4,00%	6,30%

Le capital à constituer sur 18 ans est de 2 915 400 F. La TVA est injectée lors de son remboursement.

Une autre possibilité, sans doute plus logique et plus douce, est d'utiliser les importantes économies d'impôt permises par la déduction des frais d'établissement. En effet, la somme des économies d'impôt et des charges sociales sur les revenus de TNS est de 195,5 KF. Les cashs générés par l'opération elle-même sont donc la TVA (447 KF) plus les économies (195,5 KF), soit un total de 647 KF.

Apport cash	TVA + 998 500 F	TVA + 500 KF	TVA + 0
Epargne mensuelle nécessaire	0	3 800	7 600

Le détail des apports est le suivant : 447 KF six mois plus tard, 72 KF la deuxième période, puisque l'économie d'impôt n'est effectuée que l'année suivante, 64 KF la troisième année et 59 KF la quatrième.

Apport Cash	822 000	400 KF	0
Épargne mensuelle nécessaire	0	3200 F	6 300 F

Cette technique permet de mieux lisser les débours annuels. Les fortes économies d'impôts qui sont réinjectées dans l'assurance-vie permettent, en effet, de réduire l'épargne régulière nécessaire pour cette dernière. Notons également que le capital brut constitué (3 151 KF) permet de payer CSG-RDS (137 KF) et prélèvement libératoire (98 KF) tout en obtenant le capital de 2 915 KF, nécessaire au remboursement de crédit.

### BILAN DE L'INVESTISSEMENT :

**L'amortissement** Sur un investissement total de 2 700 KF TTC, l'amortissement disponible est de 1 795 KF pour l'immobilier et de 63 500 F pour le mobilier, soit un total de 1 859 KF. Sur le total de 737 KF d'amortissements disponibles les quinze premières années, 212 KF seulement ont été utilisés. Il existe donc un report de 525 KF, très utile pour absorber les bénéfices dès la seizième année, date à partir de laquelle on ne dispose plus de charges d'intérêt de crédit. Reste également un potentiel de 1 122 KF à utiliser à raison de 45 KF par an. Finalement, les vingt premières années sont exemptes d'imposition et, au delà, le revenu locatif diminue de 20% par an grâce aux amortissements restants. Notons toutefois que la réserve d'amortissements différés dépend de la rentabilité locative. Dans notre exemple, elle est de l'ordre de 6,5% ; avec 1 point de moins, soit 5,5%, quasiment aucun amortissement ne serait imputé pendant la durée du crédit. Ceci explique que l'on obtienne une réserve de 727 KF, au lieu de 525 KF, et que l'imposition ne démarre qu'à partir de la vingt-troisième année.

**Le cash** : Le montage simulé n'a nécessité aucun apport cash. Le crédit in fine est effectué sur la totalité du montant de l'investissement, frais compris, les uniques apports cash utilisés étant le remboursement de la TVA et les économies d'impôts des trois premières années.

**Les flux annuels** Les flux annuels sont, bien évidemment, négatifs pendant toute la durée du crédit. Ils incluent toutes les recettes et toutes les dépenses, y compris l'épargne en assurance vie. L'épargne mensuelle régulière nécessaire démarre à 8 200 F la première année puis diminue jusqu'à atteindre 5 500 F la quinzième année. Cette baisse des

besoins est dû à l'augmentation progressive des loyers. À partir de la seizième année, les flux deviennent positifs et génèrent alors un revenu mensuel net d'impôts de 14 500 F à 15 000 F, de la seizième à la vingtième année. Ils chutent ensuite à 9 500 F net par mois les années restantes, la réserve d'amortissements reportés étant épuisée.

À noter : - ces revenus mensuels net d'impôts de 9 500 F vont évoluer dans le temps grâce à l'augmentation des loyers.

- le taux d'amortissement utilisé est de 2,5% par an, les 45 000 F annuels disponibles seront donc déduits pendant 40 ans. - ces revenus n'entament nullement le capital et demeureront tant que l'investisseur restera propriétaire.

- des questions sur les risques à long terme peuvent mériter d'être posées et engendrent alors une réflexion sur le choix de l'investissement. Résidence hôtelière, résidence pour étudiants ou MAPAD ? Cette dernière, résidence pour personnes âgées, ne représente-t-elle pas un potentiel de besoin incontestable pour l'avenir ?

**La rentabilité** : L'optimisation de l'investissement afin de satisfaire un objectif précis, la constitution d'un complément de retraite, ne doit pas pour autant faire oublier l'impératif de rentabilité. En effet, une bonne logique et une bonne conformité aux objectifs, peut très bien avoir pour contrepartie une mauvaise rentabilité. En outre, lorsque l'on se situe dans la tranche fiscale marginale d'imposition, cette rentabilité doit être analysée nette d'impôts. Deux thermomètres différents sont utilisés :

- le TRI (taux de rentabilité interne), c'est le taux moyen de rentabilité, net d'impôts, depuis le début de l'opération. Il prend en compte tous les flux, positifs comme négatifs, en fonction de leur date d'exercice. Il permet de juger de la rentabilité d'une opération sur quinze, vingt, trente ans ...

- le TRA (taux de rentabilité de l'année) permet quant à lui d'isoler la rentabilité de chaque année, sans tenir compte du passé ni du futur. Une visualisation parfaite des bonnes et des mauvaises périodes est donc possible. Ce taux est complémentaire au TRI puisque ce dernier peut être très bon sur quinze ans, tout en incluant deux dernières périodes déplorables. Le TRA permet de mieux ajuster la sortie de l'opération.

### RESULTATS DU T.R.I. :

Sur 5 ans	10 ans	15 ans
T.R.I. 0,00 %	13,30 %	11,57 %
Sur 20 ans	25 ans	30 ans
T.R.I. 10,35 %	9,15 %	8,49 %

On constate que le TRI devient positif à partir de la sixième période et culmine à 13,80% la neuvième année, puis décroît de manière régulière jusqu'à 8,50%. Une sortie anticipée peut s'envisager dès la 7ème année avec une rentabilité d'autant plus favorable qu'elle correspond à une période de forte imposition. Enfin, la rentabilité globale de l'opération est bien supérieure, tant à la rentabilité locative qu'à la rentabilité de l'assurance-vie.

### RESULTATS DU T.R.A. :

Sur 5 ans	10 ans	15 ans
T.R.A. 28,35 %	10,64 %	11,35 %
Sur 20 ans	25 ans	30 ans
T.R.A. 7,74 %	4,90 %	4,87 %

Les trois premières années sont négatives mais les fortes performances des trois suivantes permettent de relever le T.R.I. général. La baisse du taux est régulière jusqu'à la vingtième année. Une cassure est visible à partir de la période suivante, à l'occasion de l'épuisement des amortissements reportés.

### CONCLUSION :

Ce montage en L.M.P. est adapté pour un profil d'investisseur recherchant un complément de retraite. Souple, il nécessite une épargne régulière mais pas d'apport cash et génère un revenu régulier au moment désiré. La durée du crédit se règle en effet sur la période d'activité. Si l'investissement subit les contraintes d'un plancher, autour de 3 millions de francs, il n'est pas limité en volume et s'appuie sur un besoin économique à long terme (exemple MAPAD).

Finalement, bien que l'objectif prioritaire ne soit pas la rentabilité, auquel cas le montage et la stratégie auraient été différents, la rentabilité nette est attrayante, et ce malgré le profil fiscal de l'investisseur.

**William Leprince**  
**La Centrale du Patrimoine**  
 tél. 01 42 68 38 41

L'étude a été entièrement réalisée avec le logiciel LMP FIN 3.

Vous en obtiendrez l'intégralité sur le site [www.centrale-patrimoine.fr](http://www.centrale-patrimoine.fr)