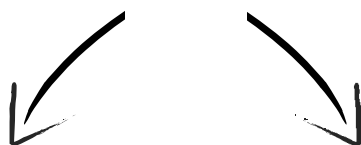


La Nouveauté

La loi de finances rectificative pour 2009 instaure une nouvelle réduction d'impôt de 25 % pour certains investissements réalisés sous le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel.

Ce nouveau dispositif vient compléter le régime de la Location Meublée Non Professionnelle classique qui n'a en rien été modifié.

Dorénavant les investisseurs souhaitant acquérir des biens sous le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel auront donc 2 alternatives :



LMNP **CLASSIQUE**

- Récupération de la TVA
- Revenus locatifs de nature BIC
- **Amortissement permettant de neutraliser fiscalement les revenus locatifs**

LMNP **REDUCTION D'IMPÔT 25 %**

- Récupération de la TVA
- Revenus locatifs de nature BIC
- **Réduction d'impôt égale à 25 % du montant de l'investissement HT***

- * • Dans la limite de 300 000 € d'acquisitions annuelles réalisées éventuellement sur plusieurs logements.
• Cette réduction d'impôt est de 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et de 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012.
• Cette réduction est étalée linéairement sur 9 ans.

Les résidences éligibles à la nouvelle réduction d'impôt

Ehpad



Résidence de tourisme classée



Résidence étudiante

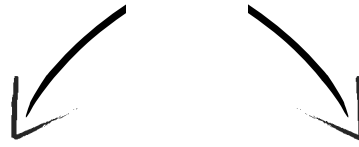


Résidence de plus de quinze ans ayant fait ou faisant l'objet d'une rénovation*



* sont aussi éligibles les biens de plus de quinze ans situés dans des résidences de tourisme non classées et rénovées quand un permis ou une autorisation de travaux ont été déposés entre 2006 et 2008 et pour lesquelles au moins un logement a été acquis ou réservé avant le 31 décembre 2008.

2 alternatives pour l'investisseur



LMNP



Avantages

- Forte attractivité commerciale
- Réduction d'impôt exceptionnelle représentant 1/4 de l'investissement
- Récupération de la TVA sur les programmes neufs



Inconvénients

- Les investissements bénéficiant de la réduction d'impôt ne pourront pas être amortis et de fait ne pourront contribuer à gommer fiscalement les revenus de la location meublée.

LMNP



Avantages

- Excellent outil de gestion patrimoniale
- Possibilité d'amortir les biens acquis et ainsi de gommer fiscalement les revenus
- Récupération de la TVA sur les programmes neufs



Inconvénients

- Les investisseurs ne bénéficient pas d'avantages fiscaux à l'entrée, et n'ont donc pas de défiscalisation directe sur le montant de l'investissement.

L'avantage de l'inconvénient et l'inconvénient de l'avantage...

LMNP



+ LMNP



= OPTIMISATION FISCALE



En couplant des investissements LMNP 25 % et LMNP classique, les investisseurs bénéficieront de la réduction d'impôt et, grâce aux amortissements du LMNP classique, pourront gommer les revenus générés par leurs investissements meublés pendant une très longue durée.

Les investisseurs ayant déjà un statut de Loueur en Meublé Non Professionnel exercé en nom propre pourront utiliser leur « stock » d'amortissements non imputés pour neutraliser fiscalement les revenus générés par un nouvel investissement LMNP 25 %.