

## Le financement du LMP/LMNP

Le statut LMP et l'optimisation financière et fiscale du mécanisme LMP ( loueur en meublé professionnel) permet de déduire les déficits de l'activité du revenu imposable de l'exploitant. L'acquisition du bien peut être réalisée par autofinancement total ou partiel, dans ce cas l'opération ne supporte aucune charge financière et présente un moindre attrait fiscal. Les revenus sont défiscalisés partiellement par le jeu de l'amortissement. A l'inverse si l'investisseur recourt à un emprunt pour la totalité ou la quasi totalité de son acquisition, les intérêts d'emprunt, intégralement déductibles du revenu imposable, réduisent la fiscalité des revenus locatifs et peuvent contribuer parfois à l'apparition d'un déficit fiscal important. L'idée est simple : optimiser la fiscalité de l'opération grâce à la déduction des intérêts d'emprunt et des amortissements du bien.

Dans la majorité des cas, l'investisseur a intérêt à recourir à un financement extérieur pour améliorer la performance fiscale de son investissement. Ce mécanisme, grâce à l'effet de levier de l'emprunt, peut constituer un véritable outil de défiscalisation. S'il souhaite avoir recours au crédit pour tout ou en partie de son acquisition, l'investisseur dispose de deux types de crédit disponibles sur le marché :- le crédit par mensualités constantes, principalement constituées d'intérêts au début, le remboursement du capital se fait progressivement- le crédit in fine dont les mensualités constantes correspondent uniquement au paiement des intérêts et dont le capital est remboursable en une seule fois à la fin du crédit. L'optimisation fiscale par le crédit IN FINE le crédit in fine représente un effort de trésorerie moins important, les mensualités étant composées d'intérêts. Toutefois, le crédit in fine implique que l'investisseur soit en mesure de rembourser le principal de l'emprunt à la fin de sa période de financement ; la constitution d'un capital doit être envisagée parallèlement (contrat d'assurance vie). Par ailleurs, pour déterminer l'assiette de calcul de l'ISF, le prêt in fine reste déductible dans sa totalité pour toute la durée du crédit. Le recours au crédit in fine permet d'optimiser les avantages du statut. L'impact de l'endettement est double :- il contribue à la formation d'un déficit, et donc à l'effet défiscalisant du statut LMP

- pendant la phase de paiements des intérêts, il permet de constituer un stock d'amortissement. Après le remboursement de l'emprunt, ces amortissements en réserve permettent la défiscalisation des revenus locatifs même à la fin du financement.