



Toulon, le 19 juin

NEWSLETTER – Juin 2012

Optimiser sa retraite à l'aide du LMNP

Le **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)** est un outil patrimonial très en vogue car particulièrement intéressant pour ceux qui souhaitent maintenir leur niveau de vie, une fois arrivés à l'âge de la retraite, le tout dans un cadre fiscal favorable. Il s'agit d'un investissement locatif dont le principe est d'acquérir un bien immobilier, de le meubler et de le louer soit directement, soit en le cédant à bail commercial à un exploitant.

Il y a deux façons d'appréhender le Loueur en Meublé Non Professionnel :

○ **Le LMNP Censi-Bouvard : réduction d'impôt.**

Le principe du LMNP Censi-Bouvard est d'acquérir un bien meublé tout en respectant l'une des activités suivantes :

- résidences d'affaires
- résidences étudiantes
- résidences de tourisme
- résidences médicalisées EHPAD

Les avantages du LMNP Censi-Bouvard sont :

- la récupération de la TVA sur l'acquisition
- la réduction d'impôt de 11% du prix de revient plafonné à 300 000€ et étalé sur 9 ans pour les biens acquis à partir de 2012 et jusqu'au 31/12/2014
- les revenus perçus sont des BIC ou micro-BIC

Les obligations du LMNP Censi-Bouvard sont d'une part d'investir dans un bien immobilier meublé neuf ou réhabilité, et d'autre part de le confier en gestion locative pendant 9 ans.

○ **Le LMNP Classique : amortissable.**

En effet, le régime des amortissements s'applique de la façon suivante :

BIC	
+	-
Loyers	Charges (très légères) Honoraires Intérêts de prêt Amortissements (5% de la valeur d'immobilier hors terrain)
BIC = 0	

Ceci permet donc d'associer les loyers à une rente défiscalisée à long terme.

Pour ceux qui sont séduits par le statut LMNP mais qui n'ont pas la fibre immobilière ou bien qui n'ont pas suffisamment de temps à consacrer à la gestion locative, un produit clé en main leur est destiné : **la résidence de service**. C'est un placement au sein d'un immeuble collectif dédié qui doit davantage être considéré comme un produit d'optimisation fiscale. Juridiquement, l'investisseur loue son bien meublé par bail commercial à un exploitant. Ce lien fixe les règles du jeu entre les parties car c'est lui qui va gérer la résidence, trouver les locataires, et s'engager à verser les loyers sur le long terme. Il est à noter que le privilège de ne pas voir son rendement affecté par une absence de locataire a une contrepartie, la rémunération de l'exploitant. On y retrouve les mêmes résidences que vues précédemment : étudiante, tourisme, affaire, EHPAD.

Petit zoom sur l'**EHPAD**, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes. Le vieillissement de la population et l'avancée en âge de la génération du « *Baby-Boom* » ouvrent la voie à un nouveau thème récurrent : la dépendance. Ce phénomène de société nécessite de mettre en place des structures adaptées et spécialisées, disposant de capacités d'accueil suffisantes, et fortes de qualités d'assistance. L'EHPAD est donc une maison de retraite médicalisée avec l'ensemble des services afférents. L'investissement en EHPAD consiste à acheter une chambre dans une résidence médicalisée pour personnes âgées dépendantes. La rentabilité en est élevée du fait des prix auxquels sont louées les chambres en résidences.

En 2011, 860 000 personnes étaient atteintes de la maladie d'Alzheimer ; en 2050 l'INSEE prévoit qu'il seront 2 100 000.

En conclusion, on constate que le LMNP constitue un outil patrimonial idéal pour optimiser sa retraite et présentant de nombreux avantages au LMNP parmi lesquels on rappellera :

- revenus pour la retraite
- revenus sécurisés
- fiscalité avantageuse
- rentabilité supérieure à 4,5% HT/HT
- charges faibles
- récupération de la TVA

Au final, on s'aperçoit qu'il est préférable d'opter pour le régime classique du LMNP et de renoncer au dispositif Censi-Bouvard à sa réduction d'impôt car il interdit le mécanisme de l'amortissement.

Le rachat Quevillon : Une opportunité inespérée pour certains TNS

A la veille de l'élection présidentielle, le RSI est parvenu à faire adopter le décret d'application relatif à un nouveau mécanisme de rachat.

Les artisans et commerçants qui peuvent en bénéficier ont tout intérêt à y regarder de plus près. En effet, ce dispositif offre des conditions financières inespérées dans le contexte actuel.

Nous ferons aussi le point sur une récente circulaire relative au Perco ainsi que sur les derniers chiffres publiés sur le financement de la sécurité sociale.

Le dispositif de rachat de trimestres, dit « Quevillon », du nom du Président du RSI, vient d'entrer en vigueur. Qui est concerné et comment fonctionne-t-il ?

L'article 86 de la LFSS pour 2009 avait créé un nouveau dispositif de rachat codifié pour les ressortissants du RSI. Le texte d'application vient d'être publié avec le décret n° 2012-503 du 16 avril 2012 qui instaure ce nouveau dispositif de rachat (qui s'ajoute aux rachats FILLON et aux rachats MADELIN).

Qui peut racheter ?

Seuls les assurés nés avant le 1er janvier 1960 et dont la durée totale d'affiliation aux régimes d'assurance vieillesse du RSI (et ex régimes Ava et Organic) est, à la date de la demande, au moins égale à 15 ans, peuvent demander à racheter dans le cadre de ce nouveau dispositif. En revanche, ce rachat n'est pas possible pour ceux qui ont été affiliés au RSI moins de 15 ans ou pour ceux nés après le 31 décembre 1959.

En revanche, ne peuvent se prévaloir des dispositions les associés ou commandités, gérants ou non, d'une entreprise exploitée sous forme de société dès lors que les dividendes qu'eux-mêmes, leur conjoint, ou leur partenaire pacsé et leurs enfants mineurs non émancipés ont perçus de ladite entreprise excèdent le montant du plafond mentionné à l'article D. 242-17 du Code de la Sécurité sociale.

Comment est-il financé ?

La cotisation est égale, par trimestre, à 2 fois la cotisation minimale prévue à l'article L. 351-2 du code de sécurité sociale (pour sa valeur à la date de la demande de rachat).

Pour valider les trimestres, la cotisation doit être versée dans les trois mois de la notification du décompte de rachat par la caisse.

Rappelons que l'assiette minimale de cotisations n'est plus égale à 200 fois le smic horaire mais à 5,25 % de la valeur du plafond annuel de Sécurité sociale (article D633-2 du CSS suite au décret n°2012-443 du 3 avril 2012). Le coût du rachat d'un trimestre en 2012 est donc de 636 €.

A titre indicatif, un rachat Fillon à 60 ans (option taux seul, revenu < 0,75 PASS) coûte 3.163 € soit 5 fois plus cher !

Dans le même temps, un rachat Madelin (pour une personne ayant un revenu moyen de 15 000 €), serait 2 fois plus cher !

Comment fonctionne le dispositif ?

Les rachats sont ouverts au titre des années civiles antérieures à l'année 2012 (elles ne concernent pas les années 2012 et 2013; ce nouveau dispositif n'étant valable que jusqu'à fin 2013).

Il est possible de racheter 1 trimestre pour chaque période d'affiliation, continue ou discontinue de 5 années aux régimes de retraite des artisans et des commerçants.

Le nombre maximum de trimestres pouvant être rachetés est de 7. Pour cela, il faut donc que l'assuré ait été affilié au RSI pendant au moins 35 ans.

Soulignons enfin que les trimestres ainsi rachetés ne sont pas pris en compte pour l'accès au bénéfice des dispositifs de départ anticipé (longues carrières, handicapés) ni dans la base de calcul du revenu moyen.

Rien n'est dit enfin dans le décret, sur la possibilité de déduire du revenu imposable soumis à l'IRPP le montant de ces nouveaux rachats. Mais on peut considérer qu'elle est acquise.

Conjoncture économique et financière

En relisant ma lettre de fin mars, j'observe que les perspectives annoncées étaient assez exactes et le constat que la hausse du premier trimestre était technique et non fondée sur des réalités économiques, s'est malheureusement vérifié.

Nous sommes donc revenus à la case « départ » et devons attendre une amélioration de l'économie occidentale pour espérer voir repartir les marchés à la hausse. Oui, parce que la crise des dettes souveraines ne se résoudra que s'il y a reprise.

Je voudrais dans mon propos insister sur l'intérêt de conserver vos contrats d'assurance vie et de garder une diversification : dans un contexte d'alourdissement de la pression fiscale, regardez les choses en face : il y a exonération de droits de succession, jusqu'à 152.500 € par bénéficiaire et vous avez la possibilité de rédiger votre clause pour la répartir entre nu-propriétaire et usufruitiers. Le supplément n'est d'ailleurs taxé forfaitairement qu'à 20% ce qui est moins, compte tenu du premier palier qu'il ne l'aurait été sur un autre support.

Par ailleurs, le mode de calcul de la taxation des rachats partiels reste franchement avantageux puisque l'on considère non pas que vous faites un retrait sur la plus-value mais, proportionnellement, sur le capital et sur la plus-value. Enfin sur la diversification, l'impact sur le rendement des fonds en euros des niveaux historiquement bas des emprunts d'état allemands et français et des nouvelles contraintes réglementaires des organismes financiers en matière de provisions militent largement pour l'utilisation des fonds d'obligations privées et des fonds flexibles.

Geneviève GUILLIER - Gérant

98, route de Plaisance – 83200 Toulon – Tél 06 21 56 31 35 - email : g.guillier@pagesco.fr –

Site : www.pagesco.fr – adresse : info@pagesco.fr

SARL au capital de 7 500 euros – RCS Toulon 530437938 – APE 7022 Z. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L-530-1 et L-530-2 du code des assurances : CGPA RCPGP 3157. En application de la loi du 15/12/05, sur l'intermédiation d'assurance dont le décret est paru au J.O. du 31/08/06, PAGESCO est inscrit à l'ORIAS 1 rue Jules Lefebvre 75431 Paris Cedex 09, www.orias.fr, pour l'activité de courtier en assurances sous le n°12065009. PAGESCO a le statut de Conseil en Investissements Financiers, délivré par la Cie des CGPI, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° F 000220. PAGESCO est titulaire de la carte de transactions immobilières 5750.