

NICHES FISCALES: QUE VA-T-IL RESTER DU LMP, DES DOM-TOM ET DES BÂTIMENTS ANCIENS ?

A l'occasion du projet de Loi de Finances pour 2009, qui sera présenté avant le 1er octobre, le gouvernement souhaite plafonner ces trois niches fiscales.

D'ici fin septembre, le projet de loi de finances pour 2009 devrait être présenté en Conseil des Ministres. A cette occasion, le régime Malraux, le statut du loueur en meublé professionnel et les investissements défiscalisés dans les Dom-Tom pourraient être revus et corrigés, selon notre confrère le Parisien. Ces modifications législatives pourraient s'appliquer à compter du 1er janvier 2009.

LE RÉGIME MALRAUX: UNE RÉDUCTION PLAFONNÉE À 140.000 EUROS

■ La situation actuelle

Le contribuable peut déduire de son revenu imposable, le coût des travaux de rénovation et imputer de manière illimitée, sur son revenu global, le déficit qui en découle. Seuls les intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles.

■ La proposition : instaurer une réduction d'impôt plafonnée à 140.000 euros par logement

Constituant un outil de réduction de l'impôt, commercialisé comme tel par des professionnels spécialisés au profit de gros contribuables, le régime Malraux ferait l'objet d'un tour de vis. Plus question de déduire de son revenu imposable, l'intégralité des travaux engagés pour restaurer un immeuble. Il serait, en effet question de **plafonner l'assiette de la réduction d'impôt à 140.000 euros par logement**. Généralement ces travaux s'effectuent sur deux ans, ce qui n'autoriserait qu'une réduction d'impôt de l'ordre de 70.000 euros par an.

LE STATUT DES LOUEURS EN MEUBLE PROFESSIONNEL (LMP) : PLUS DIFFICILE A OBTENIR

La situation actuelle

A condition de tirer plus de 23.000 euros par an de recettes brutes de ses locations meublées ou lorsque celles-ci représentent plus de 50% des revenus annuels, le contribuable peut retenir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP). La possibilité de déduire, sans limitation de montant, ses frais et charges de son revenu global, constitue l'attrait majeur de ce statut.

■ La proposition : recadrer le LMP

Jusqu'à maintenant, une activité de location en meublé peut être considérée comme professionnelle, alors qu'elle constitue une simple opération d'investissement, sans participation personnelle du contribuable à l'exploitation. Il est question de mettre fin à cette situation en réservant le LMP aux seuls loueurs remplissant les deux conditions suivantes: percevoir plus de 23.000 euros par an de recettes brutes de ses locations meublées **et** tirer plus de 50% des revenus annuels. "*Si cette mesure est votée en l'état, seuls les contribuables ayant cessé leur activité professionnelle pourront opter pour le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), car les pensions de retraite, les revenus mobiliers et immobiliers ne sont pas pris en compte dans le calcul de revenu au regard du LMP*", remarque Olivier Guérin, à la tête de la plateforme immobilière Espace Partenaires.

LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER :

■ La situation actuelle :

Jusqu'à maintenant, un investissement réalisé outre-mer donne droit aux particuliers à une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 70% des sommes investies pour la rénovation d'hôtels et pour les bateaux de plaisance. Pour les investissements effectués dans des logements locatifs, la réduction d'impôt peut atteindre 40% à 64% des sommes investies, en fonction de certaines particularités de la construction (logement équipé en énergie solaire ou/et situé en zone sensible) et du secteur locatif (à loyer libre ou à loyer intermédiaire). Quant aux investissements effectués outre mer dans le secteur industriel, ils procurent une réduction d'impôt de 60%. Dans tous les domaines (industriel, hôtellerie, immobilier), le montant des investissements n'est pas limité et la réduction d'impôt obtenue n'est pas plafonnée. Par exemple, un investissement de 1 million d'euros dans l'immobilier peut procurer une réduction d'impôt de 640.000 euros.

- La proposition pour les DOM-TOM : une réduction d'impôt de 40.000 euros ou égal à 15% du revenu

Qu'ils investissent dans l'immobilier locatif ou dans les entreprises locales, les placements défiscalisés dans les Dom-Tom procureraient **une réduction d'impôt limitée à 40.000 euros ou 15% du revenu global des contribuables.**

Reste à savoir quelles mesures seront reprises dans le projet de loi de finances pour 2009 et quelle sera leur formulation définitive après le vote des Parlementaires prévu fin décembre.