

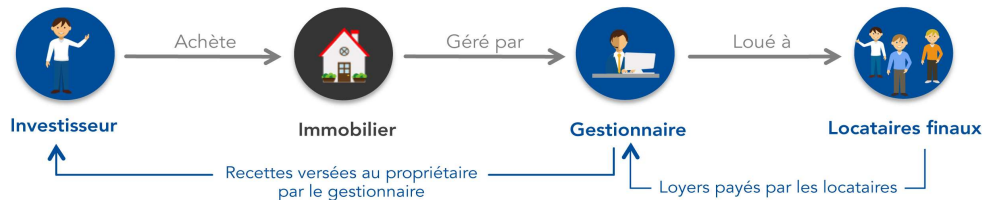
# Immobilier

## Location Meublée

### Statut LMNP



## LE PRINCIPE DU LMNP



### Investir un capital dans un bien tangible

Acquérir un bien identifié, que vous choisissez personnellement que vous pouvez transmettre librement

### Investir dans un bien rentable

Tirer des revenus réguliers, indexés, indépendants du taux d'occupation réel de votre bien

### Investir dans un bien géré

Passer un bail commercial, longue durée (9 ans ou plus) et loyer indexé avec un gestionnaire qui se charge de l'entretien et des locations aux occupants

### Optimiser votre fiscalité

Selon votre profil, et la nature des biens, vous avez accès à plusieurs fiscalités préférentielles: le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (régime amortissable) ou le régime fiscal Censi-Bouvard (réduction d'impôts sur 9 ans) ou enfin l'option fiscale micro-BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)



### Location Nue (direct)

Recettes		Charges	
Loyers annuels:	6000€	Charges:	800€
		Taxe Foncière:	700€
		Intérêts d'emprunt:	1500€
		<b>Total</b>	<b>3000€</b>

**Bénéfice foncier = 3000€**

Impôts:  $3000 \times (\text{TMI}^* + \text{CSG/CRDS})$   
 $3000 \times 47,2\% = 1416€$  TMI 30% PS 17,2%  
**Net perçu: 1584€**  
**TRI=1,56%**

### Location Meublée (statut LMNP)

Recettes		Charges	
Loyer annuel:	6000€	Charges:	800€
		Taxe Foncière:	700€
		Int. d'emprunt:	1700€
		Amortissement:	6400€
		<b>Total</b>	<b>9600€</b>

**Résultat BIC= -3600€**

Impôts: 0€  
**Net perçu: 2800€**  
**TRI=6,25%**

	Location Meublée en résidence service	Location nue en détention directe
Revenu distribué	Que le bien soit occupé ou non	Selon inoccupation et travaux inter-locataires
Gestion locative	Par le gestionnaire via bail commercial long et loyers indexés	Propriétaire
Type d'actifs immobiliers	Résidences de tourisms, santé, étudiantes	Logements, ateliers, commerces, entrepôts
Liquidité	Sécurité du bail >> marché secondaire via opérateurs	Marché de l'immobilier traditionnel
Entretien	A la charge du locataire	À la charge du propriétaire
Fiscalité	BIC avec récupération de la TVA	Revenus fonciers
Réductions d'impôts	Si Censi-Bouvard : 11% de l'investissement sur 9 ans	Si Pinel (certaines villes) 2% par an sur 9 ans
Propriété	Bien propre et nominatif	Bien propre et nominatif
Revente	Valeur indexée au rendement >> vrai second marché	Valeur théorique estimée selon emplacement et état des lieux
Vigilance	Solidité et pérennité du gestionnaire	Locataires, agence, impayés, dégradations, vacances locatives

Document d'information non contractuel

## Entreprise et Famille Patrimoine

Conseil en gestion de patrimoine – Conseil en investissements financiers

Membre de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion Patrimoine

36, rue Jean Macé - 29200 Brest - Tel: 02 98 44 28 79 - contact@entreprise-famille-patrimoine.fr - www.entreprise-famille-patrimoine.fr

SIREN: 831118203 - RCS Brest - ORIAS: 17005719 (CIF - COA - IOBSP)