



INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

Loueur en Meublé Non Professionnel dans une résidence gérée

Investissez dans l'immobilier locatif géré et bénéficiez d'un cadre fiscal très favorable

Un investissement immobilier locatif consiste à acquérir un bien immobilier puis le louer afin de **générer un revenu complémentaire** et **se constituer un patrimoine immobilier**.

La Location en Meublé Non Professionnel (LMNP) est considérée comme une activité commerciale. Les revenus générés sous le statut LMNP sont imposés sous le régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux et peuvent être **défiscalisés grâce à l'amortissement du montant de l'investissement immobilier (hors foncier) et mobilier**.

En investissant dans une résidence gérée, vous confiez la **gestion quotidienne de votre bien à un professionnel** en contrepartie de frais de gestion et vous pouvez **recupérer la TVA** lors de votre investissement, à condition de proposer 3 des 4 services suivants : accueil, fourniture de linge de maison, entretien des locaux ou service petit-déjeuner.



Les avantages

Vous réalisez un investissement immobilier locatif

- Vous sélectionnez un bien neuf ou rénové.
- Vous investissez dans des zones où la demande locative est forte.

Vous vous constituez un patrimoine à crédit

- Vous ne mobilisez aucun apport ou seulement un apport faible.
- Vous profitez des taux immobiliers historiquement bas. ⁽¹⁾
- Les loyers perçus réduisent votre effort de remboursement du crédit. ⁽²⁾

Vous bénéficiez d'un régime fiscal avantageux* : les Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)

- Soit Micro-BIC : imposition sur 50% des loyers HT (29% des loyers HT en résidences de tourisme classées).
- Soit Régime BIC-réel : déduction des charges d'exploitation, des intérêts d'emprunt et des amortissements comptables des loyers HT.
- Un amortissement comptable est une charge comptable déductible fiscalement sans être décaissée en trésorerie, ce qui permet de réduire les revenus imposables.

**Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et peut évoluer dans le temps.*

⁽¹⁾ Sous réserve d'acceptation de la demande de crédit par la banque. En cas d'offre de crédit immobilier, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

⁽²⁾ Il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement d'un crédit immobilier.



Les inconvénients

Tout investissement comporte des risques. Les risques d'un LMNP sont ceux communs à tous les investissements immobiliers :

- Risque de perte de valeur lors de la revente du bien.
- Risque de défauts de construction et/ou de retard dans la livraison du bien.
- Risque de crise économique, changements réglementaires et fiscaux.

L'investissement dans le cadre d'un LMNP peut présenter des risques spécifiques :

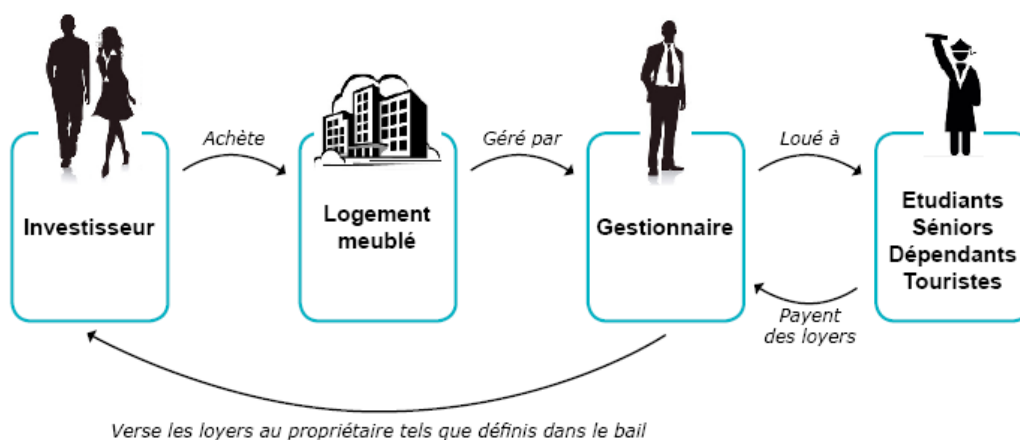
- Risque de difficultés économiques (risque de défaillance du gestionnaire)
- Risque de travaux importants à financer.
- Risque de non renouvellement du bail.

Pour se prémunir contre ces risques, il faut bien veiller à analyser votre projet d'investissement dans le détail.

Le bénéfice de ce dispositif est soumis au respect de l'ensemble des conditions légales et réglementaires le concernant, sous peine de remise en cause de l'avantage fiscal.

Investissements concernés	> Logements neufs et anciens meublés à usage d'habitation
Types de résidence	> Etudiants > Séniors / Soins de Suite et de Réadaptation / Ehpad > Tourisme / Affaires
Engagement des investisseurs	Respecter une des 2 conditions suivantes pour être Non Professionnel : > Recettes LMNP inférieures à 23 000€ > Recettes LMNP inférieures à 50% des revenus globaux
Bail commercial	> Régime fiscal des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) > Via un exploitant professionnel : bail commercial d'une durée de 9 ans mini
Avantages	> Revenus défiscalisés pendant la durée de l'amortissement (Régime BIC réel) : Amortissement comptable neutralise les revenus locatifs (BIC) Amortissements reportables sans limite de durée > Gestion du bien déléguée à un professionnel en contrepartie de frais de gestion > Récupération de la TVA dans le cadre du bail commercial avec l'exploitant (sous condition de respect de 3 services de résidence gérées)

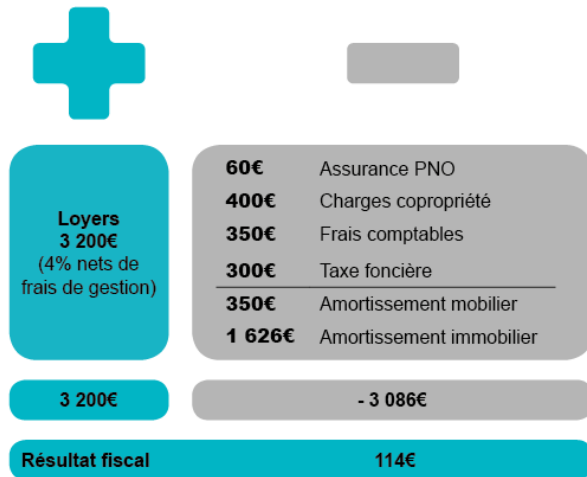
Principe de fonctionnement :



BON CONSEIL : La réussite de l'investissement est étroitement liée au choix du gestionnaire et de l'emplacement.



Cas pratique



Couple marié avec 60 000 € de revenus après abattement - TMI : 30%

Investissement de 80 000 € HT :

76 500 € immobilier + 3 500 € mobilier

(détail immobilier : 65 025 € bâti + 11 475 € terrain (non amorti))

Amortissement du bâti immobilier sur 40 ans et du mobilier sur 10 ans

Frais notariés : 2 250 €

=> Investissement total : 82 250 €

1) Sans les amortissements, l'impôt total aurait été de 950,95 €

$(114 € + 350 € + 1626 €) \times (30\% + 17,2\%) = 986,48€$

2) Avec les amortissements, l'impôt total est de 51,87€

$114 € \times (30\% + 17,2\%) = 53,81 €$

Soit une économie réelle d'impôt de 899,08 €

L'utilisation des amortissements réduit le résultat positif constaté

Les amortissements non utilisés sont stockés sans limitation de durée

Les exemples cités n'ont qu'une valeur illustrative et sont simplifiés dans le but de clarifier la compréhension du dispositif.



IMMOBILIER CONSEIL

ARKEA IMMOBILIER CONSEIL - 232 Rue du Général Paulet - 29200 Brest. SA au capital de 850 000€ - RCS BREST 302 714 688 - SIRET 302 714 688 0058 - filiale immobilière du Crédit Mutuel Arkéa. Carte professionnelle Transactions N° T755 délivrée par la chambre de commerce et d'industrie du Finistère - Garantie Crédit Mutuel Arkéa - 1 Rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq Kerhuon.
Crédit Mutuel Arkéa - SA coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1, rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon - Siren 775 577 018
RCS Brest - Orias 07 025 585 - Les Caisses de Crédit Mutuel sont des intermédiaires d'assurance inscrites au registre national, consultable sous www.orias.fr

Document à caractère publicitaire dépourvue de valeur contractuelle. Mise à jour : 12/2019
Selon réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2019 susceptible d'évolutions.