



IMMOBILIER LOCATIF

Loueur en Meublé Non Professionnel Censi-Bouvard

PRINCIPE GÉNÉRAL

Vous achetez un appartement dans une Résidence Services bénéficiant d'un bail commercial d'une durée minimum de 9 ans. Votre acquisition est financée en partie par vos revenus locatifs et votre réduction d'impôt.

QUELS SONT LES BÉNÉFICIAIRES, POUR QUELS OBJECTIFS ?

Ce dispositif concerne tous les contribuables, même faiblement imposés, ayant une capacité d'épargne et poursuivant quatre objectifs :

- › **Se constituer un patrimoine immobilier**
- › **Réduire sa pression fiscale**
- › **Se créer un revenu complémentaire** au terme de la période d'emprunt
- › **Protéger sa famille** (assurance décès sur crédit/prévoyance)

UNE RÉDUCTION D'IMPÔT OPTIMALE

Les avantages du dispositif LMNP Censi Bouvard sont multiples :

- › **Réduction d'impôt de 11 %** du montant de l'acquisition frais inclus*
- › **Récupération de la TVA** sur le prix d'acquisition en VEFA, soit 20 % du prix H.T.
- › **Bail commercial ferme** de 9 ans minimum, renouvelable
- › **Possibilité d'acquisition de plusieurs lots par année civile**, jusqu'au plafond des 300 000 €
- › **Cumul des avantages possible** avec ceux d'un autre investissement en Pinel ou LMNP Amortissement

* Frais de dossier, frais de notaire, hors frais de garantie



UNE RÉDUCTION D'IMPÔT DE 11% DU PRIX DE REVIENT !

Alain et Sophie, mariés,
2 enfants, ont
des revenus nets imposables
de 64 900 €.

Acquisition H.T. : **130 000 €**
Emprunt à 110 % au TEG de 3,50 % ⁽¹⁾
Durée d'emprunt : **240 mois**
Mensualité de l'emprunt assurance comprise : **769 €**
Frais et charges mensuels : **94 €** ⁽²⁾
Revenu locatif H.T. mensuel : **404 €** ⁽³⁾

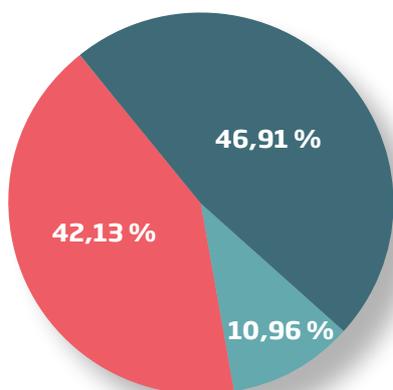
(1) Simulation établie sur la base d'une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) impliquant l'hypothèse de déblocages de fonds successifs. Valable pour un prêt immobilier de 130 000 € sur 21 ans dont 12 mois de préfinancement, remboursable en 240 mensualités constantes de 769 € (assurance 1 tête incluse) accompagné d'un prêt relais TVA de 24 787 € sur 19 mois. TEG fixe de 3,50 % (assurance et frais de garanties compris). Coût total du crédit 56 281 €. Les intérêts de la période de préfinancement (construction) sont rajoutés au capital emprunté.

(2) Charges mensuelles = charges de copropriété non récupérables, soit 25 €/lot + taxe foncière équivalente à 1 mois de loyer soit environ 33 €/mois. Frais de comptabilité : 36 € HT / mois. Les charges et les frais sont calculés sur la base d'une revalorisation de 1 % par an.

(3) Loyer mensuel revalorisé à 1 % par an.

Exemples donnés à titre indicatif et non contractuel. L'ensemble des dispositifs requiert des conditions d'éligibilité. Les règles fiscales sont soumises à conditions.

Financement des dépenses sur la durée de l'emprunt



- Économie d'impôt : **25 781 €**
(récupération de la TVA + économie d'impôt)
- Votre participation : **99 101 €**
- Vos revenus locatifs : **110 361 €**

Votre effort d'épargne mensuel moyen
lissé sur la durée de l'emprunt : **384 € / mois**

**En alternative au dispositif Censi-Bouvard,
le LMNP Amortissement offre d'autres possibilités,
notamment en matière de préparation à la retraite.**



LE CONSEIL ISELECTION

Les avantages fiscaux du dispositif LMNP Censi-Bouvard ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière et la sélection avisée du bien, iSelection s'y consacre depuis 1996, en étudiant scrupuleusement l'emplacement des programmes, leur qualité et le savoir-faire du promoteur. L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Tous droits réservés
Crédits photos: Fotolia (V. Zastol'skiy, goodluz),
ISELECTION SAS - RCS Nice B 432316 032
400 Promenade des Anglais - BP3150
06203 Nice Cedex 3