



IMMOBILIER LOCATIF

Loueur en Meublé Non Professionnel

Amortissement

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 vos avantages fiscaux.

QUELS SONT LES BÉNÉFICIAIRES, POUR QUELS OBJECTIFS ?

Ce dispositif concerne tous les contribuables, même faiblement imposés, ayant une capacité d'épargne et poursuivant un triple objectif :

- **Se créer un revenu complémentaire non fiscalisé** pendant une longue période (retraite complémentaire)
- **Se constituer un patrimoine immobilier**
- **Protéger sa famille** (assurance décès sur crédit/prévoyance)

UNE SOLUTION OPTIMISÉE POUR VOTRE RETRAITE

Les avantages du dispositif LMNP sont multiples :

- **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
- **Cumul des avantages possible**, avec ceux d'un autre investissement en Pinel ou en LMNP Censi-Bouvard
- **Revenus issus de la location imposables dans la catégorie des BIC :**
possibilité d'amortir jusqu'à 90 % du prix de revient de l'investissement, et d'obtenir des revenus locatifs sans imposition pendant une longue période, une fois l'emprunt terminé



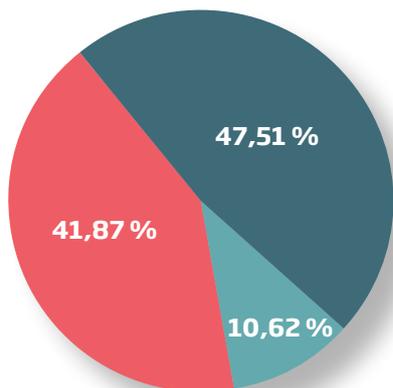
DES REVENUS NON FISCALISÉS JUSQU'EN 2049 !

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

Acquisition H.T. : **170 000 €**
Emprunt à 110 % au TEG de 3,50 % ⁽¹⁾
Durée d'emprunt : **240 mois**
Mensualité de l'emprunt assurance comprise : **1 006 €**
Frais et charges mensuels : **106 €** ⁽²⁾
Revenu locatif H.T. mensuel : **531 €** ⁽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 170 000 € sur 21 ans dont 12 mois de préfinancement, remboursable en 240 mensualités constantes de 1 006 € (assurance 1 tête incluse) accompagné d'un prêt relais TVA de 32 406 € sur 19 mois. TEG fixe de 3,50 % (assurance et frais de garanties compris). Coût total du crédit 73 600 €. Les intérêts de la période de préfinancement (construction) sont rajoutés au capital emprunté.

Financement des dépenses sur la durée de l'emprunt



Économie d'impôt : **32 406 €**
(récupération de la TVA)
Votre participation : **127 805 €**
Vos revenus locatifs : **145 011 €**

Votre effort d'épargne mensuel moyen
lissé sur la durée de l'emprunt : **495 € / mois**

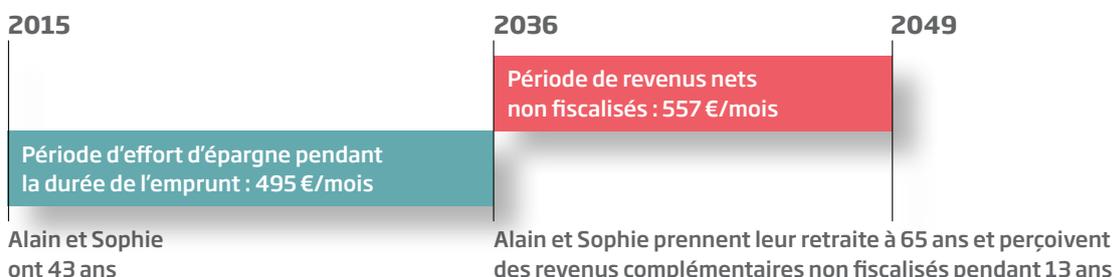
(2) Charges mensuelles = charges de copropriété non récupérables, soit 25 €/lot + taxe foncière équivalente à 1 mois de loyer soit environ 45 €/mois. Frais de comptabilité : 36 € HT / mois. Les charges et les frais sont calculés sur la base d'une revalorisation de 1 % par an.

(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.

Le principal avantage du statut LMNP version amortissement (en opposition à la version CENSI-BOUVARD) réside dans la perception de revenus non fiscalisés pendant une longue période.

Dans cet exemple, Alain et Sophie percevront des revenus non fiscalisés jusqu'en 2049 !



LE CONSEIL ISELECTION

Les avantages fiscaux du dispositif LMNP Amortissement 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. Zastolisky, goodluz),
ISELECTION SAS - RCS Nice B 432316 032
400 Promenade des Anglais - BP3150
06203 Nice Cedex 3