

# INVESTISSEMENT LMNP 2021

---

12 MAI



POUR UNE AUTRE  
RETRAITE

POUR UN AUTRE  
PATRIMOINE

---

# Le LMNP

## Qu'est-ce le LMNP ?

**LMNP signifie Loueur en Meublé Non Professionnel.** Il s'agit d'un cadre fiscal et juridique qui présente de nombreux avantages.

Si le montant des loyers bruts perçus en 1 an n'excède pas 23 000 € et 50 % de vos revenus, vous êtes considéré comme loueur meublé non professionnel (LMNP). Il s'agit d'une des dernières niches fiscales.

## Quels avantages ?

### Fiscalité - Impôt sur le revenu

La location meublée est une activité commerciale qui permet **d'amortir le bien**. **L'amortissement est une charge non décaissée par l'investisseur**, calculée selon des règles fiscales qui permet de limiter voire d'annuler l'imposition de la location (cas des résidences de services).

### Comparatif fiscal

#### EXEMPLE CHIFFRÉ

LOCATION NUE				LOCATION MEUBLEE			
RECETTES		CHARGES		RECETTES		CHARGES	
Loyer	7 000	Charges	750	Loyer	7 000	Charges	750
		Taxe foncière	400			Taxe foncière	400
		Charges intérêts	1 000			Charges intérêts	1 000
						Amortissements	5 100
		TOTAL	2 150			TOTAL	7 250
BENEFICE FONCIER : 4 850 €				RESULTAT LMNP : -250 €			
Impots = 4 850 * (TMI+ CSG/CRDS) = 4 850 * (30%+ 17,2%) = 2 525 €				Impots = 0			

---

## **Récupération de TVA**

Récupération de TVA sur votre acquisition • Possibilité de récupérer le montant de la TVA liée à l'achat. Afin de **récupérer la TVA immobilière** sur un bien en location meublée, il doit être géré par une Gestionnaire qui offre des Services. C'est un gain de 20 % sur votre acquisition.

## **Imposition des plus-values pour les loueurs en meublé non professionnel**

Un avantage remarquable : **les amortissements qu'a obtenus le loueur en LMNP ne majorent pas le montant de la plus-value immobilière taxable.**

Ainsi vous pouvez être totalement exonéré de l'impôt sur le revenu il faudra détenir l'immeuble depuis 22 ans. Pour les prélèvements sociaux (CSG/CRDS), il faudra compter 30 ans. En cas de vente avant ces délais les taux d'abattements sont partiels.

## **Quels types de biens répondent à ces critères ?**

- Résidences de Services :
  - Loisirs.
  - Étudiants.
  - Seniors.

## **Le bail commercial – Les revenus garantis**

Dans le cadre d'une location en LMNP vous bénéficiez d'un bail commercial avec le Gestionnaire. La durée du bail est de 9 ans. Que le logement soit occupé ou pas, vous percevez votre loyer chaque mois. Le plus souvent, le paiement s'effectue au trimestre.

## **Financement - contexte**

Le contexte actuel permet de profiter de taux de prêts immobiliers particulièrement bas. Aujourd'hui, vous pouvez **emprunter aux alentours de 1 % et investir sur un projet dont le taux de rendement peut être 5 fois supérieur !** C'est une opération d'enrichissement de son patrimoine.

## **À quels objectifs répond un investissement en LMNP ?**

- Permet de maîtriser la chute de ses revenus lors du passage en retraite.
- Constitution d'un capital avec objectif de revente à terme.
- Constitution de patrimoine financé partiellement par un tiers.
- Recherche d'avantages fiscaux.
- Mise en place d'une épargne indolore pour capitaliser.

# VOS CRITÈRES

NOM Prénom

Adresse électronique

Téléphone

**Quels seraient vos critères de recherches si vous deviez investir en LMNP ?**

<i>Quels seraient vos objectifs :</i>	
<i>Quel type de résidence de services :</i>	
<i>Envisagez-vous un apport personnel :</i> <i>Si oui, quel montant vous conviendrait :</i>	
<i>Envisagez-vous une épargne mensuelle qui compenserait la différence entre le remboursement du prêt et le loyer :</i> <i>Si oui, quelle épargne vous conviendrait :</i>	
<i>Sur quelle durée envisageriez-vous votre investissement :</i>	
<i>Avez déjà pensé à un montant d'investissement qui vous conviendrait :</i>	
<i>Avez-vous déjà investi dans de l'immobilier locatif :</i>	

Sur la base de vos critères, nous allons effectuer une recherche qui pourrait leur correspondre. Si nous parvenons à cibler un investissement de premier choix, nous prendrons rendez-vous pour vous le présenter.

Pour l'instant, avez-vous des questions sur l'investissement LMNP ? Il ne doit y avoir aucune zone d'ombre pour vous. En effet, si nous parvenons à trouver une solution, il faudra prendre une décision immédiatement, car les produits sont rares et partent très vite.