



Loueur en Meublé Non Professionnel

AMORTISSEMENT

► Objectifs



Se créer un revenu complémentaire non fiscalisé pendant une longue période



Protéger sa famille



Se constituer un patrimoine immobilier



Préparer sa retraite



PODCAST

POURQUOI INVESTIR EN LMNP ?

Écouter >

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, par exemple.

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, ni prélèvements sociaux pendant une longue période, même une fois l'emprunt terminé.

PRINCIPE GÉNÉRAL

Achat d'un appartement dans une Résidence Services bénéficiant d'un bail commercial d'une durée minimum de 9 ans. L'acquisition est financée en partie par les revenus locatifs et les avantages fiscaux.



Qui est concerné ?

Ce dispositif concerne tous les contribuables, même faiblement imposés, ayant une capacité d'épargne.





Des revenus non fiscalisés jusqu'en 2054 !

Alain et Sophie, mariés, 2 enfants, ont des revenus nets imposables de 58 410 €.

Acquisition H.T. : **170 000 €**

Apport personnel : **12 026 €**

Emprunt à 100 % au TEG de 2% ⁽¹⁾

Durée d'emprunt : **240 mois**

Mensualité de l'emprunt assurance comprise : **877 €**

Frais et charges mensuels : **116 €** ⁽²⁾

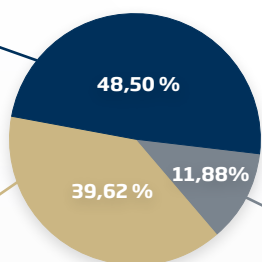
Revenu locatif H.T. mensuel : **538 €** ⁽³⁾



Financement des dépenses sur la durée de l'emprunt

Vos revenus locatifs :

140 948 €



Votre participation :

115 128 €

Votre effort d'épargne mensuel moyen lissé sur la durée de l'emprunt : **380 € / mois**

Économie d'impôt : **34 520 €**
(récupération de la TVA)

Le principal avantage du statut LMNP version Amortissement (par rapport 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 2054 !

2021

Période d'effort d'épargne pendant la durée de l'emprunt : **380 € / mois**

Alain et Sophie ont 42 ans

2044

Période de revenus nets non fiscalisés : **512 € / mois**

Alain et Sophie prennent leur retraite à 65 ans et continueront à percevoir des revenus complémentaires non fiscalisés pendant 10 ans

2054

Les conseils 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 l'emplacement des programmes, leur qualité et le savoir-faire du promoteur.
- ▶ L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.
- ▶ L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement immobilier géré. Par exemple, le non-respect des conditions du bail peuvent remettre en cause l'équilibre financier de l'investissement.

(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 22 ans dont 24 mois de préfinancement, remboursable en 240 mensualités constantes de 877 € (assurance 1 tête incluse) accompagné d'un prêt relais TVA de 34 520 € sur 24 mois. TEG fixe de 2,00 % (assurance et frais de garanties compris). Coût total du crédit 39 519 €. Les intérêts de la période de préfinancement (construction) sont rajoutés au capital emprunté.

(2) Charges mensuelles = charges de copropriété non récupérables, soit 25 € par lot + taxe foncière équivalente à 1,2 mois de loyer soit environ 54 € par mois. Frais de comptabilité : 37 € HT par mois. Les charges et les frais sont calculés sur la base d'une revalorisation de 0,75 % par an.

(3) Loyer mensuel revalorisé à 0,75 % par an. Exemples donnés à titre indicatif et non contractuels. L'ensemble des dispositifs requiert des conditions d'éligibilité. Les règles fiscales sont soumises à conditions.