



ÉTUDIANTS



SENIORS

# Loueur en Meublé Non Professionnel

## CENSI-BOUVARD

### ➤ Objectifs



**Se créer un revenu complémentaire**  
au terme de la période d'emprunt



**Réduire**  
sa pression fiscale



**Se constituer**  
un patrimoine immobilier



**Protéger**  
sa famille



## Réduction d'impôt

**Les avantages du dispositif LMNP Censi-Bouvard sont multiples :**

**Réduction d'impôt de 11 %** du montant de l'acquisition frais inclus\*, étalée sur 9 ans.

**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**, dans le plafond des 300 000 € HT par an.

**Cumul des avantages**, possible avec ceux d'un autre investissement en Pinel ou LMNP Amortissement par exemple.

### 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 la réduction d'impôt.



### Qui est concerné ?

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





ÉTUDIANTS



SENIORS

## Une réduction d'impôt de 11% du prix de revient !

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

Acquisition H.T. : **130 280 €**

Apport personnel : **9 796 €**

Emprunt à 100 % au TEG de 2 % <sup>(1)</sup>

Durée d'emprunt : **240 mois**

Mensualité de l'emprunt assurance comprise : **672 €**

Frais et charges mensuels : **101 €** <sup>(2)</sup>

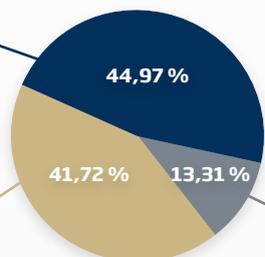
Revenu locatif H.T. mensuel : **391 €** <sup>(3)</sup>



### Financement des dépenses sur la durée de l'emprunt

Vos revenus locatifs :

**101 941 €**



Votre effort d'épargne mensuel moyen lissé sur la durée de l'emprunt : **312 € / mois**

Votre participation :

**94 578 €**

Économie d'impôt : **30 160 €**  
(récupération de la TVA+ économie d'impôt)

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

## Les conseils 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 engage 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 débloqués de fonds successifs. Valable pour un prêt immobilier de 130 280 € sur 22 ans dont 24 mois de préfinancement, remboursable en 240 mensualités constantes de 672 € (assurance 1 tête incluse) accompagné d'un prêt relais TVA de 26 576 € sur 24 mois. TEG fixe de 2 % (assurance et frais de garanties compris). Coût total du crédit 30 301 €. 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 39 € 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.