

**Le dispositif pour l'immobilier en toute sécurité
avec des revenus non fiscalisés
ou une réduction d'impôt**

Il existe **4 types de résidences LMNP** :

- Les résidences de **tourisme et tourisme d'affaires**
- Les résidences **étudiantes**
- Les résidences **séniors**
- Les résidences médicalisées (**EHPAD**)



LES LOGEMENTS CONCERNÉS

- Le logement doit être situé en France
- Il doit être meublé
- Il doit offrir au minimum 3 des 4 services para-hôtelliers (fourniture de linge / proposition de ménage dans le logement / réception de la clientèle / proposition du petit-déjeuner)



LES PRINCIPALES CONDITIONS À REMPLIR

- L'appartement est réservé avec un bail commercial conclu avec la société gestionnaire qui s'occupe de l'exploitation de la résidence.
- Le bien doit être conservé en exploitation pendant 20 ans, à défaut la TVA doit être remboursée proportionnellement au nombre d'années restantes.



LES AVANTAGES

- La TVA est récupérable
- Le bail commercial assure la gestion et les revenus locatifs
- L'accueil et l'intendance : garantie d'une bonne tenue de la résidence et des appartements
- La déclaration BIC peut être réalisée par un centre de gestion agréé
- Aucun plafond de loyer, ni de ressources de l'occupant n'est applicable

**Dispositif
LMNP**
(Loueur Meublé Non
Professionnel)

**Le dispositif pour l'immobilier en toute sécurité
avec des revenus non fiscalisés
ou une réduction d'impôt**

- L'investissement immobilier en LMNP s'adresse à tous ceux qui cherchent la **simplicité** et la **tranquillité**. Vous choisissez ensuite soit des **revenus supplémentaires sans fiscalité** soit **une réduction d'impôts**.

LMNP CLASSIQUE

- Vous optez pour des **revenus supplémentaires non fiscalisés**
- En déclarant vos revenus au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) avec amortissement, vos loyers ne sont pas imposables pendant 15 à 25 ans (si intérêts d'emprunt)

LMNP Censi Bouvard

(acquisition avant le 31/12/2018)

- Vous optez pour des **revenus fiscalisés avec une réduction d'impôts**
- En déclarant vos loyers au régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) au réel, vous dégagéz des revenus imposables
- Réduction d'impôts de 11% du montant de l'acquisition (H.T.), répartie sur 9 ans
- Engagement de location de 9 ans

CAS CONCRET (LMNP Classique)

Prix d'achat du bien neuf (frais de notaire inclus) = **200 000€**

Récupération de la TVA
20%
du montant investi

= **33 334€**

GARANTIE DES LOYERS
Pendant toute la durée du bail

= **6 670€/an (brut)**

Revenus locatifs NON-IMPOSABLES

De 15 à 25 ANS

SQUARE HABITAT IMMOBILIER NEUF
367 rue de la République
76230 BOIS-GUILLAUME

02 35 60 99 70
boisguillaume@squarehabitat.fr