

## LE DISPOSITIF LMNP DE SERVICES

La Location en Meublée Non Professionnelle est un excellent système de placement immobilier permettant de générer des complément de revenus. Faire de l'investissement locatif est très avantageux fiscalement et les loyers pratiqués permettent un rendement supérieur.



### Notre conseil

- Intégrer cet investissement dans votre patrimoine afin de préparer sa retraite.
- Sélectionner un gestionnaire fiable pour garantir son loyer à long terme.
- Investir sur les résidences de services (étudiant, seniors, EHPAD).
- Notre comité de référencement Clares valide la qualité et la fiabilité des programmes et des promoteurs.



### Les plus

- Loyers nets d'impôts et de prélèvements sociaux
- Garantie de versement du loyer par le gestionnaire (qu'il soit loué ou vacant), bail commercial.
- Récupération de la TVA possible
- Loyers défiscalisés pour le contribuable dans le cadre de l'amortissement comptable.
- Gestion locative assurée par le gestionnaire



### Les moins

- Les gestionnaires sont approuvés selon leur solidité financière, leur stratégie de développement et leur expertise dans le domaine.
- Bail commercial : liquidité plus faible du bien
- Tributaire de la qualité du gestionnaire
- Achat d'un placement sur le long terme.

<sup>(\*)</sup>Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

### Les bénéficiaires

Tout contribuable propriétaire d'un bien meublé dans une résidence de services, souhaitant obtenir un complément de revenu net d'impôt et de prélèvement sociaux. Peut prétendre au statut de LMNP sous les conditions suivantes :

- En tirer des revenus locatifs inférieurs à 23 000€ TTC / an
- Ces revenus ne doivent pas représenter 50% des revenus de votre foyer fiscal.

Si ces 2 conditions ne sont pas réunies, le bailleur aura le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

Le bénéficiaire du régime fiscal LMNP, contrairement au LMP, ne doit pas être inscrit au Registre du Commerce et de Sociétés (RCS) et ne reverse pas de cotisations sociales.

### Biens éligibles

- Logements meublés de types résidences de tourisme, résidences pour étudiants, résidences seniors ou EHPAD avec services.

## Les conditions

Le bien doit respecter certaines conditions :

- Logement meublé en résidence de services
- Investissement en nom propre ou par l'intermédiaire d'une SARL de famille, EURL ... sauf SCI.

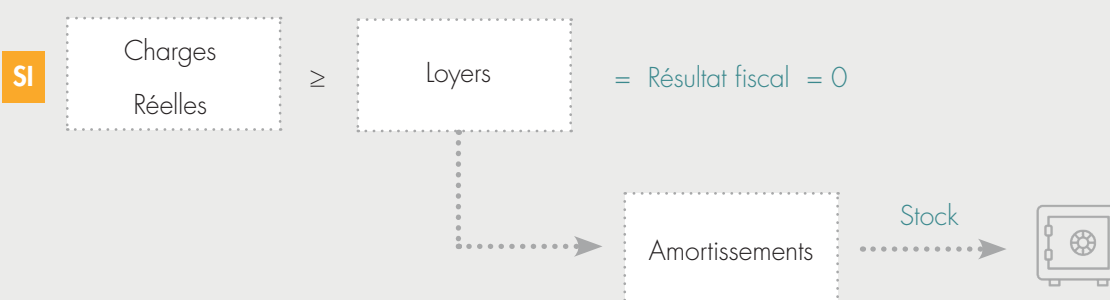
**Bon à savoir :** Un logement est considéré comme meublé à partir du moment où le locataire peut y vivre convenablement. Ainsi, il doit comporter au minimum : lit, table, chaise, vaisselle, cuisine, salle de bains... Il doit proposer 3 des 5 services suivants : accueil, blanchisserie, entretien, petit-déjeuner ou salle de sport.

## FICHE PRATIQUE



### Simulation défiscalisation des revenus

#### Pour préparer et améliorer la retraite



#### Achat comptant



\* Tant que les amortissements stockés sont supérieurs au résultat d'exploitation généré.

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur cette page ne sont données qu'à titre purement indicatif

 **CLARES**  
CENTRE LOIRE IMMOBILIER



08 05 69 02 82



contact@clares.fr



www.clares.fr

