



# INVESTISSEMENT EN LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL



## VOUS SOUHAITEZ

- Vous constituer des revenus complémentaires futurs.
- Bénéficier d'une fiscalité très avantageuse.

## PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'INVESTISSEMENT EN LMNP

- > Préparation de revenus futurs garantis nets d'impôts sur le revenu sur longue période.
- > Développement et diversification du patrimoine.
- > Protection familiale grâce à l'assurance décès du crédit.

## CADRE JURIDIQUE ET FISCAL

### Pour devenir un Loueur en Meublé Non Professionnel, l'investisseur doit :

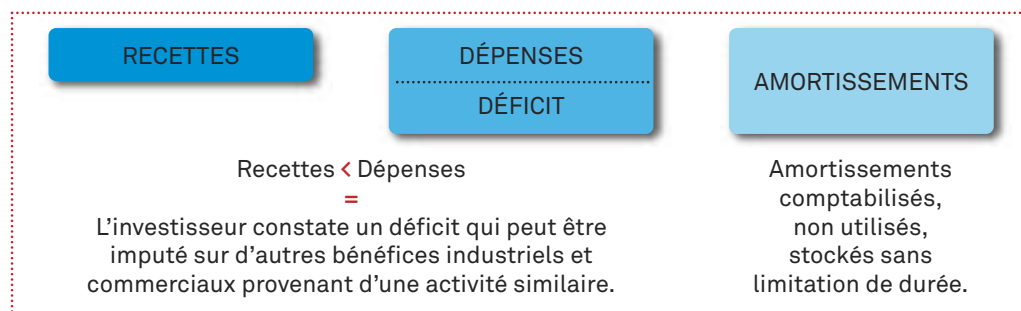
- > louer des locaux d'habitation meublés,
- > déclarer ses revenus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).
- > opter pour le régime du réel simplifié.

## DÉCLARATION BIC-RÉGIME DU RÉEL SIMPLIFIÉ

RECETTES	DÉPENSES
Loyers	Intérêts d'emprunt Frais d'acquisition Charges Taxes foncières Rémunération du cabinet fiscal
<b>Résultat</b>	

## AVANTAGES

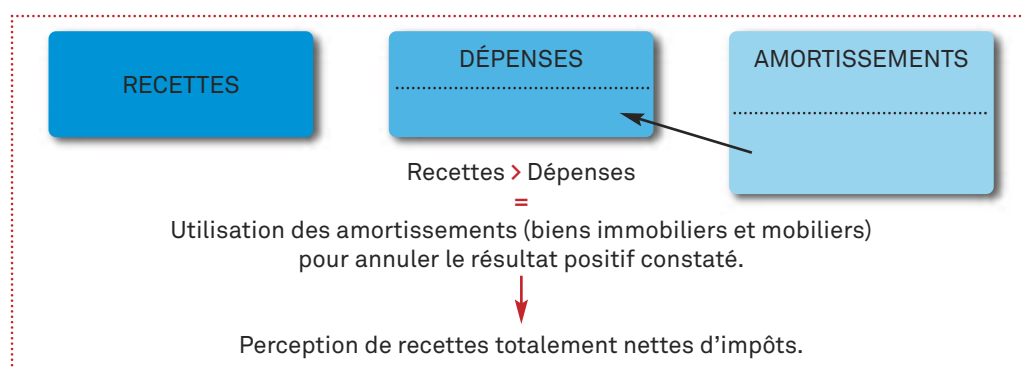
### > Pendant la phase de financement, optimisation fiscale.



Protection familiale grâce à l'assurance décès du crédit.

### Après la fin du financement, des revenus garantis et défiscalisés

Les amortissements compensent fiscalement les revenus locatifs générant des revenus défiscalisés pendant toute la durée d'utilisation des amortissements.



Certains investissements ouvrent droit - sous conditions\* - à une réduction de 18 %<sup>(1)</sup> pour les logements acquis en 2011 et 2012, calculée sur le prix de revient, dans la limite de 300 000 €. En contrepartie, l'amortissement, calculé sur le prix de revient de l'immeuble ayant été retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt, ne sera pas déductible. Possibilité d'amortir le montant supérieur à 300 000 € qui n'a pas bénéficié de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux instauré par la Loi de finances pour 2009.

## RÉGIME DU MICRO-LOUEUR POSSIBLE

- > Le régime micro-loueur s'applique aux personnes qui perçoivent des recettes brutes annuelles n'excédant pas 32 600 € HT, et qui ne sont pas immatriculées au registre du commerce et des sociétés.
- > Leur bénéfice imposable est déterminé de manière forfaitaire, en appliquant au montant des recettes annuelles un abattement de 50 % représentant la totalité des charges et amortissements afférents au bien loué.

\* cf fiche technique Scellier en meublé LMNP en résidences de services.

(1) Ce taux est porté à 20% pour les contrats de réservation enregistrés avant le 31/12/2010 et dont l'acte d'acquisition intervient avant le 31/03/2011.