



INVESTISSEMENT EN LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

Vous disposez d'une capacité d'épargne mensuelle importante, ou d'un capital important et vous êtes fortement imposé.



VOUS SOUHAITEZ

- Accéder à un statut vous permettant d'actionner tous les leviers de la gestion de patrimoine.
- Obtenir des revenus complémentaires conséquents défiscalisés à terme.

PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'INVESTISSEMENT EN LMP

- > Préparation de revenus futurs garantis et défiscalisés.
- > Développement et diversification du patrimoine.
- > Optimisation fiscale.
- > Protection familiale.
- > Transmission facilitée.

PRINCIPE, CADRE JURIDIQUE ET FISCAL

Pour obtenir le statut de loueur en meublé professionnel, le loueur doit :

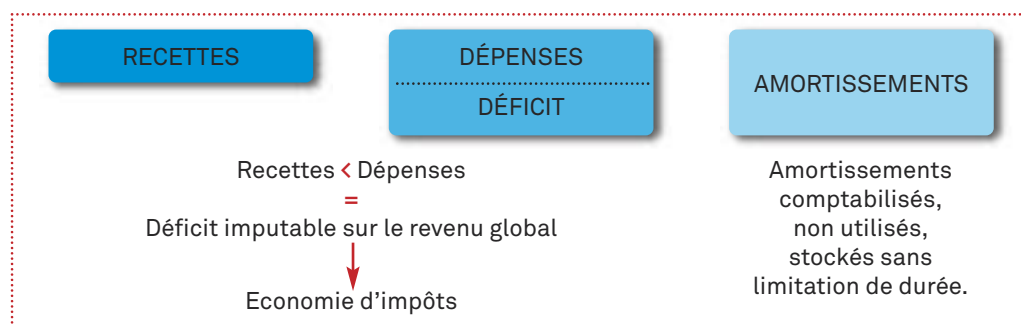
- > louer des locaux d'habitation meublés,
- > être inscrit au registre du commerce et des sociétés,
- > générer plus de 23 000 euros de recettes annuelles,
- > générer des recettes supérieures aux revenus d'activités (retraites comprises) du foyer fiscal.
- > déclarer ses revenus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Si les charges sont supérieures aux recettes, il peut imputer son déficit sur son revenu global sans limitation (art. 156-1 4^e du CGI). L'imposition de ses bénéfices est ensuite alléguée ou annulée grâce à l'amortissement des murs et du mobilier.

AVANTAGES

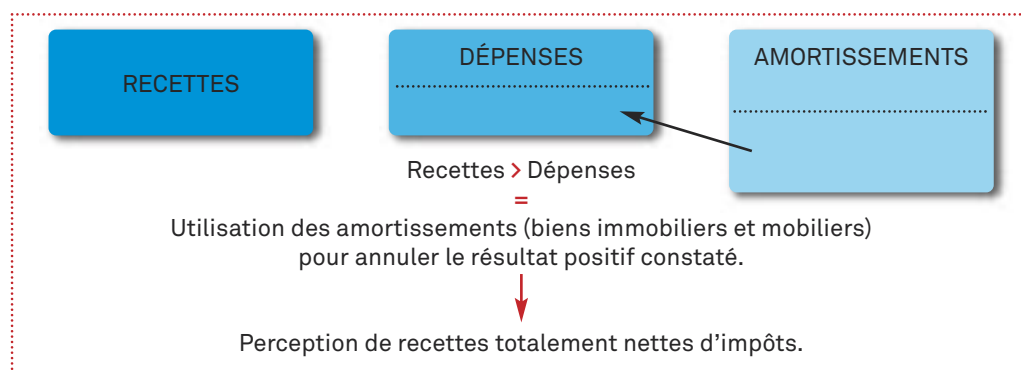
Phase 1 - Pendant la phase de financement : optimisation fiscale.

- Imputation du déficit fiscal sur le revenu global générant une économie d'impôt non plafonnée.
- Exonération des plus-values de cession après 5 ans d'activité (si les recettes sont inférieures à 90 000 euros).
- Protection familiale grâce à l'assurance décès du crédit.



Phase 2 - 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.
- Ensuite, possibilité de passer au régime micro-BIC (50 % d'abattement sur les revenus).
- Protection sociale si nécessaire pour l'investisseur.



Phase 3 - Transmission : à tout moment, paiement des droits de succession facilité

- Différé de 5 ans du paiement des droits de succession puis paiement fractionné des droits sur 10 ans.