

Nouvelle offre



Investir en loi PINEL puis basculer en location meublée (LMNP)



LMNP IMMOBILIER

Notre Expertise à votre service

Tél : 0.782.478.675

Fax : 04 26 07 86 10

E-mail : contact@lmnp-immobilier.com

Site internet : lmnp-immobilier.com



LEADER DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT DEPUIS PRÈS DE 25 ANS



Plus de **200**
collaborateurs



57 000 lots vendus
770 résidences commercialisées



8,8 milliards
d'actifs collectés

Fondé en 1995, CONSULTIM GROUPE est la 1^{ère} plateforme indépendante entièrement dédiée à l'immobilier d'investissement (locatif résidentiel et immobilier géré) à destination exclusive des professionnels du patrimoine.



Nouvelle offre



Investir en loi PINEL puis basculer en location meublée (LMNP)

PINEL PUIS LMNP : LA SOLUTION FISCALE ET PATRIMONIALE OPTIMALE

Cette stratégie est simple et terriblement efficace puisqu'elle permet de profiter de l'intérêt fiscal procuré par la Loi PINEL, puis au moment de l'extinction de cet avantage, c'est à dire lorsque les revenus fonciers deviennent lourdement imposés, de profiter d'un changement de locataire pour basculer vers un nouveau régime fiscal de faveur, celui du LMNP.

RÉDUCTION D'IMPÔTS PUIS AMORTISSEMENTS, MAIS PAS SEULEMENT !

En choisissant d'opter pour l'engagement de location meublée, votre client pourra conserver son bien à l'issue de la période de défiscalisation Pinel tout en bénéficiant d'une fiscalisation limitée sur les loyers.

Cette offre s'inscrit parfaitement dans l'air du temps puisqu'elle permet de coupler propriété et revenus complémentaires tout en dopant la rentabilité.

Pinel² c'est aussi la liberté de profiter de son bien meublé quand il n'est pas loué.



Pourquoi transformer le bien en location meublée ?

AVANTAGES

- ▶ Profiter des avantages fiscaux de la loi Pinel puis de la location meublée
- ▶ Opération encadrée et pilotée par CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE, spécialiste de la gestion en location meublée
- ▶ Profiter du développement du marché de la location meublée touristique
- ▶ Optimiser son investissement dans la durée

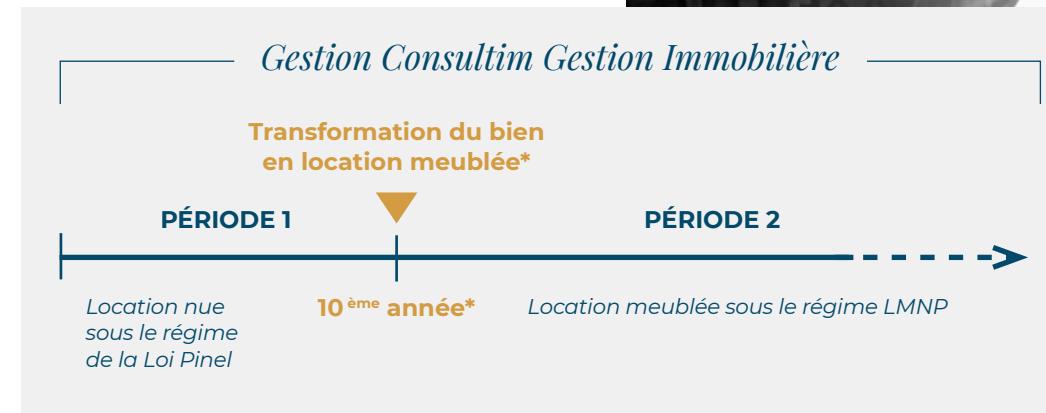
EFFORT D'ÉPARGNE ET RENDEMENT

- ▶ Effort d'épargne réduit
- ▶ Hausse significative du taux de rendement de l'opération grâce à la fiscalité du LMNP

Pourquoi passer l'ensemble des logements en location meublée ?

- ▶ Meilleure négociation de CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE avec ses partenaires.
- ▶ Optimisation du remplissage de la résidence (offre de logements variée et synergie des actions menées au service de la résidence : commerciales, marketing, etc)

Sur quelle durée ?



Pourquoi 9 ans sous le régime de la Loi PINEL ?

- ▶ **LE RENDEMENT.** 9 ans, c'est le moment idéal pour optimiser l'opération.
- ▶ **LA LIQUIDITÉ.** En LMNP, pas d'engagement de conservation.
- ▶ **LA JOUISSANCE.** En LMNP, possibilité de profiter de son bien lorsqu'il n'est pas loué.

* Après le départ du dernier locataire

Simulation



SITUATION FISCALE

TMI : 30 %

INVESTISSEMENT

Lot 20	T2 résidence Elisa à Calvi
Prix du bien immobilier	269 132 € TTC
Frais d'acte ⁽¹⁾	5 400 €
Frais de prêt ⁽¹⁾	3 900 €
Total investissement	278 432 € TTC
Financement	Emprunt 100 % à 20 ans au taux de 1,23 % avec ADI soit 1 mensualité de 1 411 €
Mobilier	13 000 € TTC par apport personnel en 2030

Exemple de simulation fourni à titre indicatif, sur la base de 18 semaines de location meublée, élaborée sur la base de la législation et des conditions du marché de l'immobilier et/ou de l'investissement locatif en vigueur au jour de son édition. Les critères retenus pour élaborer la présente simulation (législation, marché, situation financière et patrimoniale), dont le loyer retenu, sont susceptibles d'évolution dans le temps. La présente simulation ne représente donc pas un engagement pour l'avenir mais seulement une hypothèse qui ne pourra se réaliser que dans le cas où les critères retenus resteraient inchangés. Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.

⁽¹⁾ Montant donné à titre estimatif susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse. ⁽²⁾ Taux de Rendement Interne.

EXPLOITATION EN PINEL

Loyer annuel en 2030 ⁽¹⁾	7 020 € TTC
Charges courantes ⁽¹⁾	1 445 € annuel (honoraires de gestion et charges de copropriété non récupérables)
Taxe foncière ⁽¹⁾	518 €
Revalorisation loyers et charges ⁽¹⁾	1,50 % annuel

9 ans

10^{ème} année

EXPLOITATION LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE

Loyer annuel en 2030 ⁽¹⁾	14 760 € TTC
Charges courantes ⁽¹⁾	5 457 € annuel (honoraires de gestion, charges de copropriété non récupérables, CFE, taxe de séjour et frais comptabilité)
Taxe foncière ⁽¹⁾	601 €
Revalorisation loyers et charges ⁽¹⁾	1,50 % annuel

11 ans

Synthèse de la simulation Pinel 9 ans puis location meublée

Durée.....	20 ans
Économie d'impôt Pinel	49 416 €
TRI estimé ⁽²⁾	6,30 %
Gain net*	120 861 €
Effort d'épargne mensuel moyen	565 €

* Ensemble des recettes – ensemble des dépenses.

Consultim Groupe s'engage avec vous !



UNE OFFRE « CLÉ EN MAIN »

À travers ses filiales **CERENICIMO by CONSULTIM**, **CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE** et **CONSULTIM EXPERTISE COMPTABLE**, CONSULTIM GROUPE, acteur référent en immobilier d'investissement depuis près de 25 ans, s'engage et accompagne les professionnels du patrimoine et leurs clients sur toute la chaîne de valeurs de l'investissement. **La nouvelle offre Pinel² en est la parfaite illustration.**



CERENICIMO by CONSULTIM
sélectionne des programmes éligibles
en loi Pinel dont les logements ont un
potentiel avéré* en location meublée

- ▶ 57 000 LOTS VENDUS
- ▶ 770 RÉSIDENCES COMMERCIALISÉES
- ▶ 8,8 MD€ D'ACTIFS COLLECTÉS



CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE
pilote et gère l'ensemble
de l'investissement
(location nue et location meublée)

- ▶ 7 000 LOGEMENTS GÉRÉS DANS
77 RÉSIDENCES



CONSULTIM EXPERTISE COMPTABLE
se charge de la gestion
fiscale, sociale et comptable
de l'investissement

- ▶ 15 000 CLIENTS
- ▶ 24 000 BIENS IMMOBILIERS SUIVIS
- ▶ 17,8/20 (NOTE MOYENNE ATTRIBUÉE DANS ÉTUDE
DE SATISFACTION SUR PLUS DE 1500 CLIENTS)

* Sur la base des études locatives réalisées pour chaque référencement. Etude réalisée au 30/09/2019 pour l'opération « Elisa » située à Calvi.

*Consultim Gestion Immobilière
à vos côtés durant toute la durée
de l'investissement*



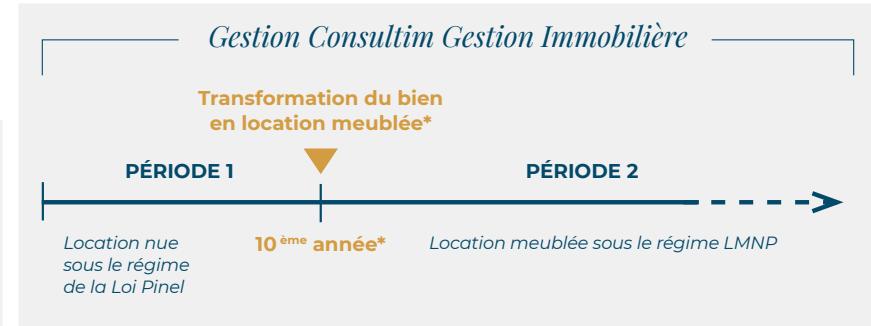
LA GESTION DE A À Z*

CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE, spécialiste de l'administration de biens, accompagne les investisseurs souhaitant bénéficier des avantages du dispositif PINEL².

CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE vous assure la gestion locative opérationnelle à toutes les étapes de votre investissement :

- ▶ **Gestion du bien en Pinel**
- ▶ **Pilotage du passage en location meublée**
- ▶ **Gestion du bien en LMNP**

*Pour plus d'informations sur les missions de CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE en gérance locative, se référer aux mandats de gérance locative proposés par CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE.



- ▶ **Recherche de locataires**
CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE met en œuvre la location ou la relocation du bien : annonces commerciales print et web sur sites spécialisés, partenariats avec des agences locales, etc.
- ▶ **Rédaction des baux**
- ▶ **Gestion des loyers et des charges, édition des comptes**
- ▶ **Gestion de la conciergerie entre les changements de locataires**
Etats des lieux entrée/sortie, gestion des travaux éventuels, accueil, ménage, etc
- ▶ **Pilotage des démarches administratives liées à l'activité de meublé de tourisme avec le cabinet comptable**
- ▶ **Proposition d'équipements et installation du mobilier pour passer en meublé**
- ▶ **Possibilité de représentation aux Assemblées Générales de copropriété**