

Pourquoi investir en résidences Services ?



Loueur en Meublé Non Professionnel



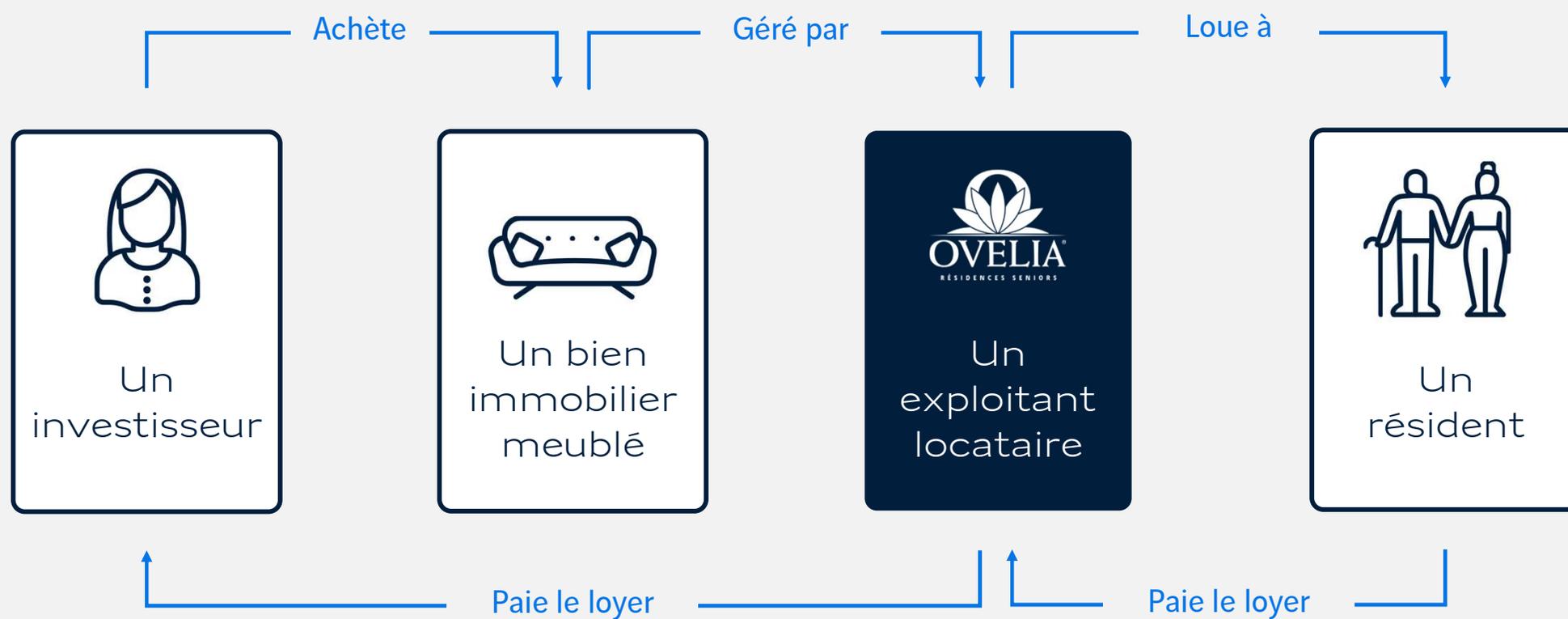
Les avantages liés à l'exploitation d'un investissement LMNP proviennent d'un mécanisme comptable

Le statut LMNP existe depuis 1949



Les amortissements

Investir en résidences gérées : le schéma d'investissement





Un bail commercial lisible et sécurisant !

Bail de 10 ans ferme



Charges non récupérables :
10€ TTC par m²/an

APNO incluse



Rentabilité de 4,30% minimum
actuellement !

Revalorisation des loyers (IRL)



Pourquoi investir en LMNP RSE / RSS ?



L'investissement en résidence services est prisé par les investisseurs car il offre des avantages que l'on ne retrouve pas dans l'investissement en résidence classique.

Des actifs immobiliers positionnés sur des marchés favorables : celui des résidences seniors et étudiantes dont les besoins sont peu couverts et des évolutions démographiques attendues

Une bonne partie des charges et travaux étant pris en charge par l'exploitant, l'investisseur maîtrise son budget, et **sa rentabilité est bien plus « nette » que celle d'un immobilier classique.**

Cet investissement représente **un effort de trésorerie limité** notamment lorsque l'on investit à crédit.

En optant pour la location meublée, **l'investisseur se constitue un patrimoine sans les contraintes locatives classiques de l'immobilier résidentiel.**

Les loyers sont sécurisés et indexés quel que soit le taux d'occupation des logements.

Un prix d'acquisition minoré : récupération de l'intégralité de la TVA (20%) sur le prix d'achat du bien (mobilier, immobilier) pour un logement acquis dans une résidence services neuve.

Des revenus défiscalisés grâce à la pratique de l'amortissement du bien immobilier et du mobilier

Des tickets accessibles à partir de 80K€

Dispositions contenues dans le bail commercial

L'amortissement



L'amortissement est la constatation comptable et annuelle de la perte de valeur des actifs d'une entreprise subie du fait de l'usure, du temps ou de l'obsolescence.

L'amortissement comptable permet d'étaler le coût d'une immobilisation sur sa durée d'utilisation.

Règles d'amortissement en immobilier



Immobilier

80% de la valeur de l'immeuble sur 12 à 40 ans



Mobilier

De 7 à 10 ans



Frais

Même durée que l'immobilier

Le montant des amortissements qui rend le résultat fiscal négatif est « stocké » pour être utilisé plus tard sans limite de temps.

Visuel comptable



Revenus perçus

- Loyers



Frais d'acquisition

- Frais de notaire
- Caution



Frais bancaire

- Intérêt d'emprunt
- ADI



Frais d'exploitation

- Charges
- Travaux

+



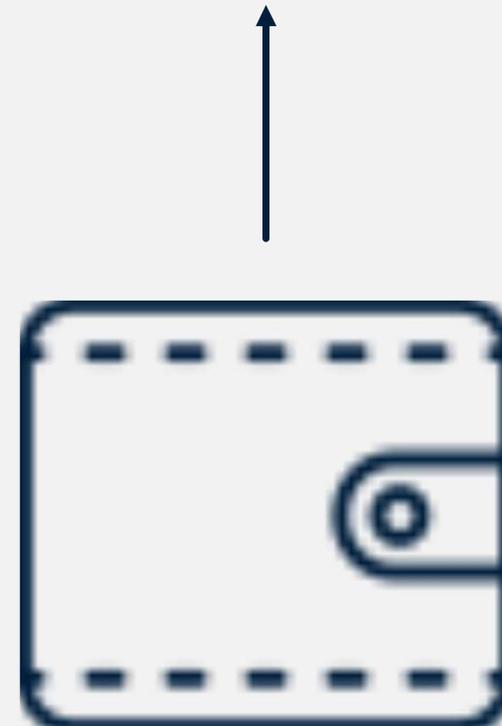
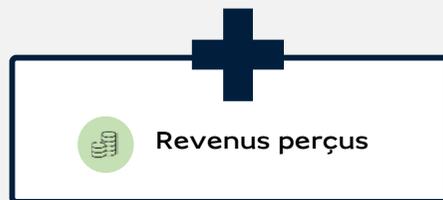
Amortissement

- Fraction annuelle amortie de l'immobilier et des meubles HT

Visuel comptable

Période d'amortissement

Perception de revenus
complémentaires nets fiscaux



Pourquoi le régime réel LMNP est le meilleur régime fiscal pour l'immobilier en France ?

Simulation sur un bien à 300 000 € avec un mobilier à 7 000 €

Recettes et charges	Foncier Classique	Réel Meublé LMNP
Loyers perçus	12 000 €	12 000 €
Abattement fiscal		
Amortissement Immobilier		10 200 €
Amortissement Mobilier		1 000 €
Charges (assurances + syndic + Taxe Foncière)	2 500 €	2 500 €
Intérêts d'emprunt	0 €	0 €
Revenus imposables	9 500 €	0 €
TMI (Tranche marginale d'imposition)	30 %	30 %
Impôts sur le Revenu	2 850 €	0 €
Contributions Sociales : CSG CRDS RSA (17,2%)	1 634 €	0 €
Total Impôts à payer sur les revenus locatifs	4 484 €	0 €

Source Immokip

Avantage du LMNP par rapport aux autres dispositifs

Economie d'impôts par an

4 484 €

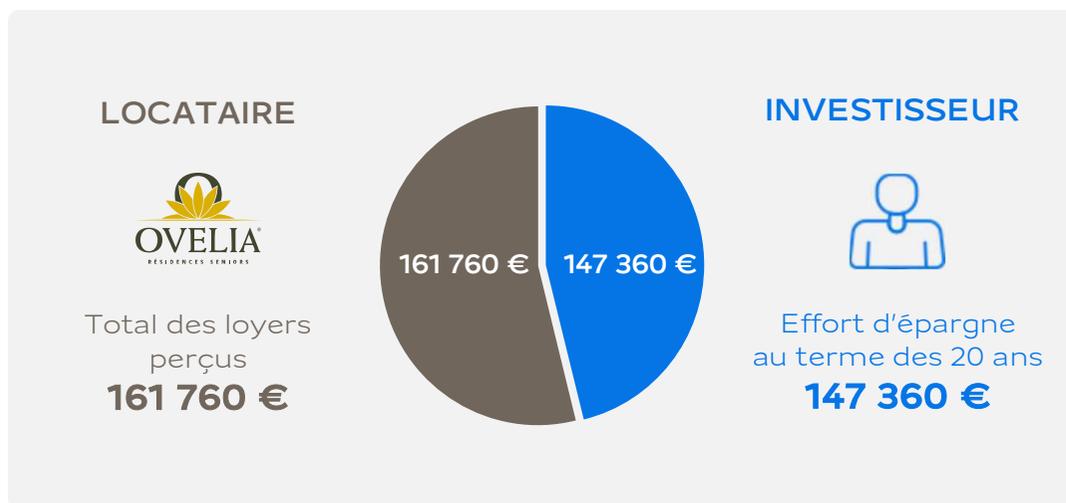
Economie d'impôts sur 10 ans

44 840 €

Simulation simplifiée « LMNP »

Exemple d'acquisition d'un appartement en Résidence Services

- Prix de revient (frais de notaire et mobilier inclus) : 194 513 € HT
- Appartement T2
- Bien situé à Narbonne
- Régime LMNP Amortissable
- Financement 20 ans / frais de notaire offert (taux retenu 3,30% + 0,30% assurance)



* Simulation non contractuelle, sous réserve des conditions octroyées

SORTIES / MOIS		ENTRÉES / MOIS	
Mensualité de prêt assurance comprise	1 138 €	Loyer	674 €
Taxe foncière	75 €		
Charge de copropriété	35 €		
Frais comptabilité	21 €		
Cfe	19 €		
Total sorties mensuelles	1 288 €		

Effort d'épargne mensuel moyen sur la période du financement
614 €

Coût de revient global
147 360 €

Comparatif achat comptant : LMNP / Foncier réel

Acquisition Résidence Service Seniors Ovelia

T3 VILLA CONSTANCE NARBONNE (T3 :D307)

Immobilier HT : 234 208 € (valeur TTC 281 050 €)

Mobilier HT : 6 600 €

Les revenus de l'opération :

Loyer HT (4,30% HT hors mobilier) : 10 501 €

Les charges de l'opérations :

Charges de copropriété non récupérables : 610 €

Taxe foncière : 900 € (hors TOM)

CFE : 19 €

Kit fiscal Immokip Compta : 250 €

Revenu net : 8 722 €

Acquisition droit commun semi récent

T3 NARBONNE (quartier similaire, surface et annexe équivalentes)

Immobilier : 237 900 € dans l'ancien (SCE Le Bon Coin T3 proche cv, 60m²)

Les revenus de l'opération : Loyer brut: 7 800 €

Les charges de l'opérations :

Charges de copropriété non récupérables : 540 €

Taxe foncière : 900 € (hors TOM)

Mandat de gestion avec GLI : 780 €

Revenu net : 5 580 €

Investisseur avec TMI : 30%

Impôt sur le revenu supplémentaire : 1 674 €

Prélèvements sociaux 17,2% : 959 €

Revenu net d'impôt et taxe : 2 947 €