

INVESTIR EN BORD DE MER EN BRETAGNE

# LMNP

(LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNEL)



# Investir en LMNP

## Qu'est-ce que le statut LMNP ?

Le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) permet de mettre en location un bien meublé tout en profitant d'avantages fiscaux significatifs. Il s'adresse à toute personne qui souhaite investir dans l'immobilier locatif sans que cette activité constitue son activité principale.

## Pourquoi investir en LMNP dans un logement neuf ?

Acheter un logement neuf meublé en LMNP, c'est :

- Acquérir un bien moderne, avec des frais de notaire réduits tout en bénéficiant des dernières normes thermiques, acoustiques et environnementales,
- Générer des revenus locatifs sans fiscalité grâce à un système d'amortissement et déduction des charges qui viennent réduire jusqu'à zéro le montant des revenus imposables,
- Préparer sa retraite avec un investissement patrimonial,
- Profiter de l'appartement pendant ses vacances tout en le proposant à la location saisonnière, avec ou sans gestionnaire.

## Les avantages fiscaux du LMNP

Le régime LMNP permet de déclarer ses revenus locatifs en régime réel. Cela signifie que vous pouvez déduire un grand nombre de charges de vos loyers perçus (intérêts d'emprunt, frais de notaire, frais de gestion et d'assurance, charges de copropriété, travaux d'entretien, amortissement du mobilier, amortissement du bien immobilier, électricité, eau, etc.)

## Résultat

Vous bénéficiez d'une exonération d'imposition sur les revenus locatifs issus de votre investissement.



# Concrètement ...

“Simulation-type” d’investissement pour un T2.

## DONNÉES DE DÉPART

- Prix d’achat : 210 000 €
- Apport personnel : 20 000 €
- Frais de notaire : 4 200 €
- Travaux + ameublement : 9 000 €
- Montant total emprunté : 203 200 €
- Emprunt sur 15 ans – Taux 3,3 %
  - Mensualité : 1 490 € / mois (assurance incluse)

## LOCATION SAISONNIÈRE | ESTIMATION DE LOYER (6 MOIS/AN)

- Nuitées/an : 180
- Prix moyen/nuit : 100€
- Revenus locatifs annuels : 18 000 €
  - soit 1 500€/mois

## CHARGES ANNUELLES

- Charges : 4 900€ (électricité, eau, petit équipement, assurance, comptable, frais de télécommunication)

## BILAN FINANCIER

Poste	Montant annuel
Loyers perçus	18 000€
Charges locatives	-4 900€
Résultat avant crédit	+13 100€
Annuités de prêt <sup>(1 490€ x 12 mois)</sup>	-17 880€
Effort d’épargne annuel	-4 780 €
Effort d’épargne mensuel	398 €

### Fiscalité – LMNP au réel

**Charges déductibles des revenus des loyers :** Amortissement du bien immobilier (hors terrain), amortissement du mobilier et des équipements, intérêts d’emprunt et frais bancaires, frais d’acquisition (notaire, agence, etc.), travaux d’entretien, de réparation ou d’amélioration, charges de copropriété (hors charges récupérables), taxe foncière, assurance PNO, frais de gestion locative, honoraires d’expert-comptable ou CGA, abonnements (eau, électricité, Internet), petits équipements et fournitures (vaisselle, linge, etc.)

**Résultat fiscal négatif = aucun impôt sur les revenus des loyers**

## EXEMPLE D’ÉCONOMIES D’IMPÔTS SUR 15 ANS

- TMI (Taux Marginal d’Imposition) : 25%

### IMPACT FISCAL

- Économie d’impôts = 18 000€ x 25% = 4 500€
- 4 500€ x 15 ans = 67 500€ d’économie globale



# Nos partenaires



## **SERVICE DE CONCIERGERIE**

Besoin d'un accompagnement sur place pour vos locataires ou pour la gestion quotidienne de votre bien ? Nos partenaires en conciergerie vous proposent des prestations sur-mesure : annonces, accueil des locataires, ménage, entretien, états des lieux... Un service clé en main pour louer en toute sérénité.



## **GESTION FISCALE & COMPTABLE**

Optimisez votre fiscalité grâce à l'accompagnement d'experts en comptabilité LMNP. Déclarations, suivi des amortissements, conseils personnalisés : nos partenaires vous aident à tirer le meilleur parti de votre investissement tout en restant conforme aux obligations légales.



## **COURTAGE & PRÊT BANCAIRE**

Nos partenaires courtiers vous accompagnent pour trouver le financement le plus adapté à votre projet. Gain de temps, taux négociés, montage du dossier : profitez d'un accompagnement personnalisé pour mettre toutes les chances de votre côté.



## **CONSEIL EN DESIGN & DÉCORATION**

**OFFERT \***

Un bien meublé et décoré avec goût se loue plus vite et plus cher. Notre partenaire décorateur vous aide à concevoir un intérieur à la fois fonctionnel et esthétique, parfaitement adapté à la location meublée courte ou longue durée.