

LMNP CENSI-BOUVARD

Loueur en Meublé Non Professionnel

Les avantages :

- ✓ **Économisez** le paiement de la **TVA** sur votre acquisition.
- ✓ Bénéficiez d'une **réduction d'impôt de 11%** du prix de revient plafonné à **300 000€ HT** et étalée sur 9 ans.
- ✓ Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt dû, **le solde peut être reporté dans la limite des 6 années suivantes.**
- ✓ Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux.

Les engagements :

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- d'**investir dans un bien immobilier meublé, neuf ou réhabilité.**
- de **confier le bien en gestion locative pendant 9 ans.**



LMNP CENSI-BOUVARD

Loueur en Meublé Non Professionnel

Exemple d'investissement en LMNP CENSI-BOUVARD *

Durée du financement	15 ans
Montant de l'investissement TTC	150 000 €
Montant de l'investissement HT	126 020 €
dont Prix du bien immobilier HT	122 349 €
+ Frais de notaire	3 671 €
Gain de TVA	23 980 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges/mois sur la durée du prêt	395 €	+
Économie d'impôts totale (gain fiscal effectif sur la période du prêt)	6 479 €	
	soit 36 €/mois	
Mensualité de crédit	970 €	+
Épargne moyenne mensuelle	539 €	-
Coût total de l'opération	96 946 €	-
Valeur TTC du bien au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1%/an)	153 232 €	

GAIN TOTAL DE L'OPÉRATION 56 286 €

* Simulation d'investissement non contractuelle

IMPORTANT

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Tout placement ou investissement immobilier comporte une part de risque tenant, notamment, aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement ci après présentées n'ont pas de caractère contractuel.

FYNAROC PATRIMOINE
196 AVENUE JEAN JAURES, BP 79 74800 LA ROCHE SUR FORON
Tél: 04 50 03 29 29 Fax: 09 70 60 07 28 Mail: fynaroc.patrimoine@orange.fr Site web: www.fynaroc.com

Exemple de résidence en LMNP CENSI-BOUVARD

Résidence **Les Portes de Paris**
PARIS • MALAKOFF (92)



Typologie: T1
De 142 000 à 160 000 € HT

Rentabilité locative hors gain fiscal: 4,50 % HT/HT



Les avantages des Portes de Paris

- Les Hauts-de-Seine: de nombreux sièges sociaux internationaux (HP, Microsoft, Coca-Cola, ...).
- Le Val de Seine représente un quart de l'économie départementale avec 27 000 établissements.
- Malakoff: limitrophe de Montrouge, à 5 min. de la Porte d'Orléans, et à 10 min. de la gare Montparnasse.
- Une résidence de tourisme 3* située à proximité des futurs locaux du Ministère de la Défense.



LMNP AMORTISSABLE

Loueur en Meublé Non Professionnel

Les avantages :

- ✓ **Économisez** le paiement de la **TVA** sur votre acquisition.
- ✓ Générez des **revenus locatifs non imposables** (pendant 20 à 30 ans) avec la fiscalité du meublé pour vous constituer un **solide complément de retraite**.
- ✓ La **non imposition des loyers** sur une longue période permet de réaliser indirectement une **importante économie d'impôt**.
- ✓ Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux.

Les engagements :

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- d'**investir dans un bien immobilier meublé**.
- de **confier le bien en gestion locative**.



LMNP AMORTISSABLE

Loueur en Meublé Non Professionnel

Exemple d'investissement en LMNP AMORTISSABLE *

Durée du financement	20 ans
Montant de l'investissement TTC	150 000 €
Montant de l'investissement HT	126 020 €
dont Prix du bien immobilier HT	122 349 €
+ Frais de notaire	3 671 €
Gain de TVA	23 980 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges / mois sur la durée du prêt	+	406 €
Économie d'impôts totale (gain fiscal effectif sur la période du prêt)		0 € soit 0 €/mois
Mensualité de crédit	+	802 €
Épargne moyenne mensuelle	-	396 €
Coût total de l'opération	-	95 079 €
Valeur TTC du bien au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1%/an)		160 204 €

GAIN TOTAL DE L'OPÉRATION

65 125 €

LOYER MENSUEL NET D'IMPÔT À TERME

477 €

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en LMNP AMORTISSABLE

Résidence **Le Pont des Lumières**
LYON 7^e arrondissement (69)

Typologie : Studio, T2, T3
De 143 964 à 280 131 €

Rentabilité locative hors gain fiscal : 4,12 %



Les avantages du Pont des Lumières

- Lyon, 2^e agglomération de France avec 1,2 million d'habitants.
- Un réseau de communication exceptionnel : l'aéroport international, un réseau TGV et un réseau autoroutier très développé.
- Le Pont des Lumières bénéficie de la proximité des transports : tramway, métro, bus.
- Résidence offrant de nombreux services axés sur le bien-être.



IMPORTANT

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Tout placement ou investissement immobilier comporte une part de risque tenant, notamment, aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement ci après présentées n'ont pas de caractère contractuel.

FYNAROC PATRIMOINE

196 AVENUE JEAN JAURES, BP 79 74800 LA ROCHE SUR FORON

Tél: 04 50 03 29 29 Fax: 09 70 60 07 28 Mail: fynaroc.patrimoine@orange.fr Site web: www.fynaroc.com