

## LMP Loueur en Meublé Professionnel

### Les avantages :

- ✓ Bénéficiez d'une **couverture sociale**.
- ✓ Bénéficiez d'un **régime privilégié** concernant la transmission, la plus-value et l'ISF.
- ✓ **Économisez la TVA** sur l'acquisition.
- ✓ **Diminuez votre impôt** sur le revenu.
- ✓ Bénéficiez de **revenus complémentaires nets d'impôts**.
- ✓ Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux.

### Les engagements :

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- de **confier votre bien meublé** en **gestion locative**.
- de respecter un **montant minimum de 23 000€ TTC de loyers annuels**, devant être supérieurs aux autres revenus du foyer fiscal (hors revenus fonciers, revenus de valeurs mobilières et dividendes).
- d'inscrire une personne du foyer fiscal au **registre du commerce et des sociétés**.



## LMP Loueur en Meublé Professionnel

### Exemple d'investissement en LMP \*

Durée du financement	15 ans
<b>Montant de l'investissement TTC</b>	<b>595 146 €</b>
Montant de l'investissement (LMP, montant minimum d'investissement : 500 000 €)	500 000 €
dont Prix du bien immobilier HT	485 437 €
+ Frais de notaire	14 563 €
<b>Gain de TVA</b>	<b>95 146 €</b>

### Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges / mois sur la durée du prêt	<b>+</b>	1 656 €
<b>Économie d'impôts totale</b> (gain fiscal effectif sur la période du prêt)	<b>+</b>	<b>30 750 €</b> soit 171 €/mois
Mensualité de crédit	<b>-</b>	3 849 €
<b>Épargne moyenne mensuelle</b>	<b>=</b>	<b>2 022 €</b>
Coût réel de l'opération		363 939 €
Valeur TTC du bien au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1%/an)		609 971 €

**GAIN TOTAL DE L'OPÉRATION** **246 033 €**

**LOYER MENSUEL NET D'IMPÔT À TERME** **1 815 €**

\* Simulation d'investissement non contractuelle

### Exemple de résidence en LMP

Résidence **Riviera Beach Club GIENS (83)**

Typologie : Studio, T2  
De 160 362 à 385 016 € HT

Rentabilité locative hors gain fiscal : 4,20 à 5,00% HT/HT



### Les avantages du Riviera Beach Club

- PACA : 1<sup>re</sup> Région Touristique de France.
- Un emplacement très rare sur la Presqu'île de Giens, face aux îles de Porquerolles, Port-Cros, Le Levant, ...
- Exception d'un site préservé de 8 ha bordé par la mer.
- Dernières opportunités d'investissements sur la Presqu'île.
- Des appartements entièrement rénovés.



### 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