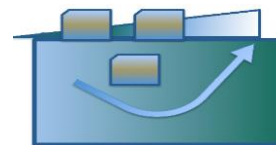


# Option locative

## Location meublée

### Longue durée LMNP/LMP



Casbah Land Immobilier

La location meublée longue durée offre la possibilité en outre d'amortir comptablement le bien immobilier. En optant au régime fiscal BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) au réel, votre location meublée bénéficie d'une imposition nettement inférieure voire nulle à celle d'une location nue.

## Exemple Investisseur LMNP

### Situation Client

Revenus fonciers à déclarer : location nue 10000 €/an

Imposition : TMI +17,2 % de CSG/CRDS/PS

Prix du bien : 300000 €

Amortissement sur 30 ans : 8000 €/an

La valeur du terrain (ici 20%) n'étant pas amortissable ( $300000 \times 0,8 / 30$  années)

En location nue	CSG 17,2 %		TMI 14%	TMI 30%	TMI 40%	TMI 45%
Revenus fonciers	10000 €		10000 €	10000 €	10000 €	10000 €
CSG à payer	1720 €	IRPP	1400 €	3000 €	4000 €	4500 €
En location LMNP	CSG 17,2 %		TMI 14%	TMI 30%	TMI 40%	TMI 45%
Revenus BIC	1150 €		1150 €	1150 €	1150 €	1150 €
CSG à payer	198 €	IRPP	161 €	300 €	460 €	518 €

Coûts supplémentaires en LMNP 850 € en amont (CFE 100 €, comptable 500 €, CGA 250 €)

## Gain fiscal : Trésorerie supplémentaire

**TMI 14%** (+17,2% CSG/CRDS/PS) : **1911 €** par an soit **9555 €** sur 5 ans

**TMI 30%** (+17,2% CSG/CRDS/PS) : **3372 €** par an soit **16860 €** sur 5 ans

**TMI 40%** (+17,2% CSG/CRDS/PS) : **4212 €** par an soit **21060 €** sur 5 ans

**TMI 45%** (+17,2% CSG/CRDS/PS) : **4684 €** par an soit **23420 €** sur 5 ans



# La location meublée avec Casbah Land Immobilier

## Pour qui ?

- Tout nouvel investisseur en LMNP disposant ou non de revenus fonciers en vue de répondre à une forte demande adaptée aux nouveaux styles de vie : études, mutations, loisirs, retraites...
- Foyer fiscal avec des revenus d'activité élevés pour rester en LMNP

## Quels objectifs ?

- La location meublée permet d'anticiper ou réduire la fiscalité foncière confiscatoire de trésorerie.

## Quels sont les biens concernés ?

- Biens immobiliers comme des Appartements fortement fiscalisés

## Quels avantages ?

- Amortissements du bien sur 30 ans par exemple, amortissement des travaux, amortissement des équipements sans incidence sur le calcul de la Plus-Values des particuliers en LMNP,
- Loyers supérieurs en meublé,
- Pas d'incidences de trésorerie au bout de 5, 10 au 15 ans,
- Sous certaines conditions, passage du LMNP au LMP possible avec des conséquences significatives pour diminuer l'IFI ou vendre avantagusement (diminution des plus-values).

## Quelles conditions ?

- Equiper le bien selon la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé (loi Alur), bail d'un an,
- S'inscrire au greffe du tribunal de commerce pour démarrer l'activité de LMNP pour obtenir un N° de Siret ou investir par le biais d'une société
- Tenir une comptabilité validée par un expert-comptable notamment pour le calcul des amortissements

## MES GARANTIES et MES SERVICES

- ① Accompagnement physique, juridique, comptable et fiscal sur l'investissement ou le passage en location meublée : prévisionnel, incidence du nouveau statut LMNP ou LMP et formalités
- ② Mise en location du bien : mandat, recherche des locataires, sélection des candidats, contrat de location
- ③ Gérance locative classique du bien : encaissements, quittances, décomptes
- ④ Déclaration fiscale des revenus dont les BIC N°2042C

