

Les clés du LMNP & la campagne anti ISF 2016.



# *Access Value* **PATRIMOINE**

Solutions locales & qualitatives d'investissement



**Investir dans une résidence de services, c'est avant tout investir dans de l'immobilier à forte rentabilité, voici les clés du LMNP.**

Investir à la montagne ou à la mer pour le plaisir, en centre-ville dans une résidence étudiante ou dans de l'hôtellerie pour l'emplacement, dans une résidence sénior ou une EHPAD pour la rentabilité, tous les scénarii sont possibles.

## **Qu'est ce que la Location Meublée Non Professionnelle?**

La location meublée correspond à la mise à disposition d'un bien immobilier meublé. Afin de garantir un confort de gestion, de temps, de compétence, le bien meublé fait obligatoirement partie d'une résidence de services exploitée par un professionnel également appelé gestionnaire ou exploitant.

### **Le statut du Loueur en Meublé Non Professionnel**

L'investisseur doit être une personne physique ou morale acquérant un actif immobilier.

- Il s'engage à louer meublé un logement (neuf ou ancien) à une personne physique ou morale.
- Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC (l'intégralité des charges d'exploitation est alors déductibles des loyers).

### **Les points forts de l'immobilier meublé géré :**

- Un revenu protégé de l'inflation
- Un rendement locatif performant (entre 4 à 5%)
- Une sécurité locative garantie par bail de 9 ans minimum (les loyers ne sont pas versés par l'occupant physique mais par le gestionnaire) couplé à un confort de gestion
- Des revenus en grande partie défiscalisés sur le long terme
- Une transmission aisée à ses descendants
- Une récupération de la TVA (20%)

Fiscalement, 2 alternatives s'offrent à l'investisseur :

- **l'amortissement (permet de neutraliser fiscalement les revenus locatifs)**

Par le biais de l'amortissement (amortissement = **déduction**) comptable de l'intégralité de la valeur immobilière du bien sur 25 ans des biens mobiliers sur une période de 5 à 10 ans, couplé à la déduction intégrale des intérêts d'emprunts des **loyers perçus**, ces derniers **sont défiscalisés en totalité** sur une période d'au moins 20 ans. Les formalités déclaratives se font à l'aide de cabinets spécialisés. La gestion et l'implication des acquéreurs se limitent à la perception des loyers. Une fois le prêt remboursé, les loyers perçus deviennent d'excellents compléments de retraite. La TVA est par ailleurs totalement récupérable.

- **le dispositif CENSI-BOUVARD**

Il s'agit d'un dispositif fiscal générant une **réduction d'impôt de 11% du prix de revient** de l'investissement immobilier H.T, réparti sur 9 ans dans la limite de 300k€ annuel.

Ce montant de réduction d'impôt est à prendre en compte dans le plafonnement global des niches fiscales, la TVA est récupérable. Dans l'hypothèse où la réduction d'impôt excède l'impôt dû par la contribuable, l'excédent est reportable jusqu'à la sixième année inclusivement.

Je vous propose, à titre d'exemple, une nouvelle commercialisation de résidence à La Clusaz, résidence 4\* qui verra le jour en 2017.

**Située à La Clusaz (74)**, à quelques encablures d'Annecy - Megève - Genève - , 900000 clients chaque année, un domaine skiable exceptionnel et préservé, profitez du standing et de l'authenticité d'une résidence \*\*\*\* dont voici les points forts :

- A moins de 5 minutes à pied du centre du village de La Clusaz
- Une orientation plein sud et une vue dégagée sur le massif des Aravis
- Une résidence reliée aux remontées mécaniques du Bossonnet par une passerelle
- 195 logements déclinés du T1 au T3 et locaux à skis privés
- Des services et prestations haut de gamme (centre de balnéo serge Blanco)
- Une station prestigieuse, réputée et conviviale
- Une résidence de grand standing
- Un rendement de 4 % HT/HT ou la possibilité de souscrire à l'une des formules d'occupation
- Un prix au m<sup>2</sup> inférieur à celui de l'ancien
- Un programme bénéficiant de l'engagement liquidité & de la garantie revente.

Budget à partir de : 143 600 € H.T.



La Clusaz, a conservé le charme authentique



Vue dégagée, exposition plein sud

[cliquez ici pour](#)

[Cliquez ici pour retrouver les informations fiscales et financières du mois de mars \(ISF, analyse immobilière du marché immobilier lyonnais,](#)

de la haute savoie

demander les  
éléments  
financiers de la  
résidence

campagne  
Girardin  
Immobilier)

cliquez ici pour  
demander une  
brochure  
commerciale

La période de souscription ISF a débuté.

Pour rappel, il existe deux possibilités d'agir sur son ISF en 2016. Soit en investissant dans un **Fond Commun Placement en Innovation** ou soit via un **mandat de gestion**.

Grâce à un **FCPI**, on peut réduire jusqu'à 18000€ son ISF à hauteur 50% de son investissement.

Par le biais d'un **Mandat de gestion**, la possibilité de réduire son ISF est étendue à 45000€ (toujours 50% de son investissement)

Nous proposons le plus large choix de souscription (+15 fonds) du marché, n'hésitez pas à nous consulter avant de souscrire.



---

cliquez ici pour de plus amples informations sur les fonds disponibles



---

Copyright © 2016 Access Value Patrimoine, tous droits réservés.

Notre mailing adresse est:  
[contact@accessvaluepatrimoine.fr](mailto:contact@accessvaluepatrimoine.fr)

Pour changer la façon de recevoir votre newsletter  
Vous pouvez [update your preferences](#) ou [unsubscribe from this list](#)