



©VERTEX

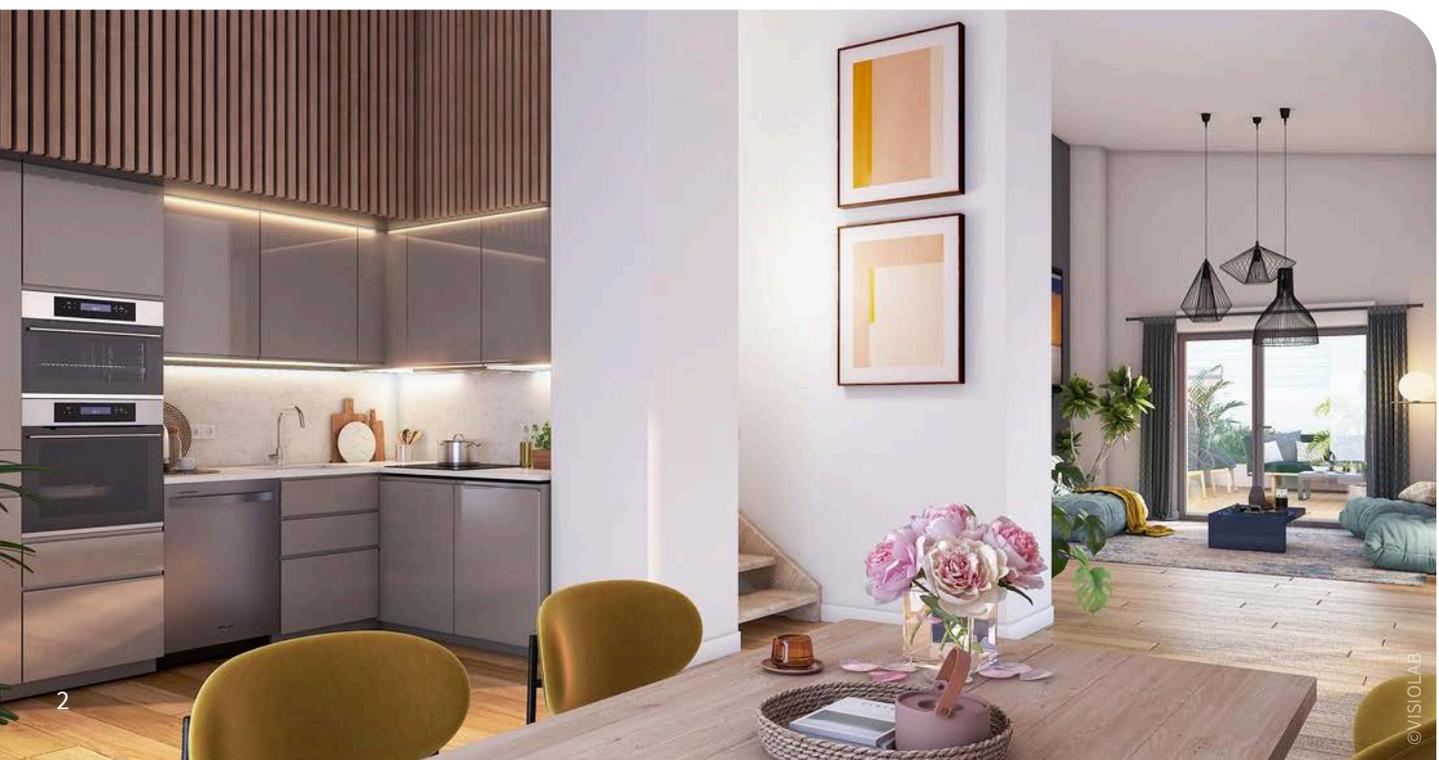
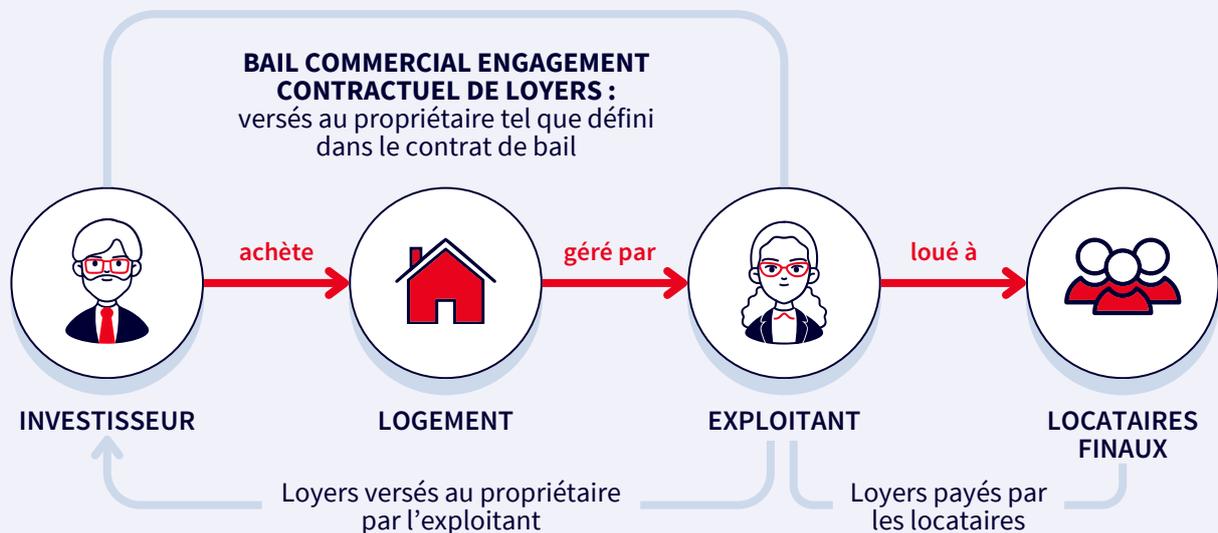
 **SOCIÉTÉ
GÉNÉRALE**
Immobilier Patrimonial

**INVESTIR EN
LMNP DANS UNE
RÉSIDENCE GÉRÉE**

1 QU'EST-CE QUE LA LMNP ?

La LMNP (location meublée non professionnelle) est un statut permettant aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'avantages fiscaux lors de la mise en location d'un logement meublé. Le statut LMNP est applicable à différents types de biens, dont les résidences de services.

Exemple d'investissement LMNP en résidence gérée



2 QUELS OBJECTIFS ?

Perception de loyers

dans les conditions du bail commercial, même en cas de vacance locative*

Gestion simplifiée

l'investisseur délègue entièrement la gestion à l'exploitant

Cadre fiscal attractif

principe d'amortissements déductibles des revenus (si régime réel)

Construire un patrimoine immobilier

et percevoir des revenus complémentaires

*Il convient de noter qu'une défaillance de l'exploitant peut entraîner des retards ou absences de versement des loyers.

3 ÉLIGIBILITÉ AU STATUT LMNP

Le statut LMNP s'applique si l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- Revenus tirés de l'activité de location meublée par le foyer fiscal et dont le montant annuel n'est pas supérieur à 23 000 €
- Ces revenus n'excèdent pas 50 % des autres revenus professionnels du foyer fiscal





4 LES AVANTAGES D'UN INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE GÉRÉE



Visibilité financière sur le long terme

Les loyers sont versés selon les termes du bail commercial que le bien soit occupé ou non. Aussi, le montant du loyer est contractuellement fixé. Cependant, il convient de noter qu'une défaillance du gestionnaire peut survenir.



Aucune contrainte de gestion

L'exploitant prend en charge la location et l'entretien du logement, ainsi que la maintenance et la gestion financière et administrative de la résidence.



Prix d'investissement abordable

Certains biens en résidences de services accessibles dès 80 000 €



Prix d'acquisition minoré

Récupération de l'intégralité de la TVA sur le prix d'achat d'un bien immobilier en résidence de services, sous conditions.

5 UNE FISCALITÉ ALLEGÉE



Dès lors que les recettes générées par l'activité de location en meublé (hors activité de meublé de tourisme, chambres d'hôtes) sont inférieures à 77 700 €, le régime du micro-BIC est en principe applicable de plein droit. Toutefois, les loueurs en meublé relevant de plein droit du régime micro-BIC peuvent opter pour le régime réel (simplifié ou normal).

RÉGIME MICRO-BIC*

Revenus locatifs < 77 700 €/an

Le régime micro-BIC ne vous permet pas de déduire vos charges locatives. En revanche, lors de la déclaration de vos revenus locatifs, en LMNP micro-BIC, un abattement forfaitaire de 50 % est automatiquement appliqué pour compenser cette non-déduction.

RÉGIME RÉEL*

Revenus locatifs > 77 700 €/an
ou en cas d'option du propriétaire

Le régime réel permet la déduction des charges liées à l'exploitation du bien ainsi que l'amortissement du bien et du mobilier. Si les charges déductibles et amortissement du bien locatif correspondent à plus de 50 % des revenus locatifs, le régime réel est, dans la plupart des cas, plus avantageux que le régime micro-BIC.

*Pour activité de location meublée, hors meublé de tourisme et chambres d'hôtes

6 UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE

De la sélection du bien à la signature du contrat de réservation, nos conseillers vous accompagnent à chaque étape de votre projet immobilier pour assurer votre entière satisfaction.

1

Lors du premier rendez-vous

notre expert réalisera un **diagnostic immobilier** afin de mieux comprendre vos objectifs et de vous proposer la solution la plus adaptée à votre situation.

2

Proposition de bien(s)

correspondant à vos attentes par votre conseiller immobilier.

3

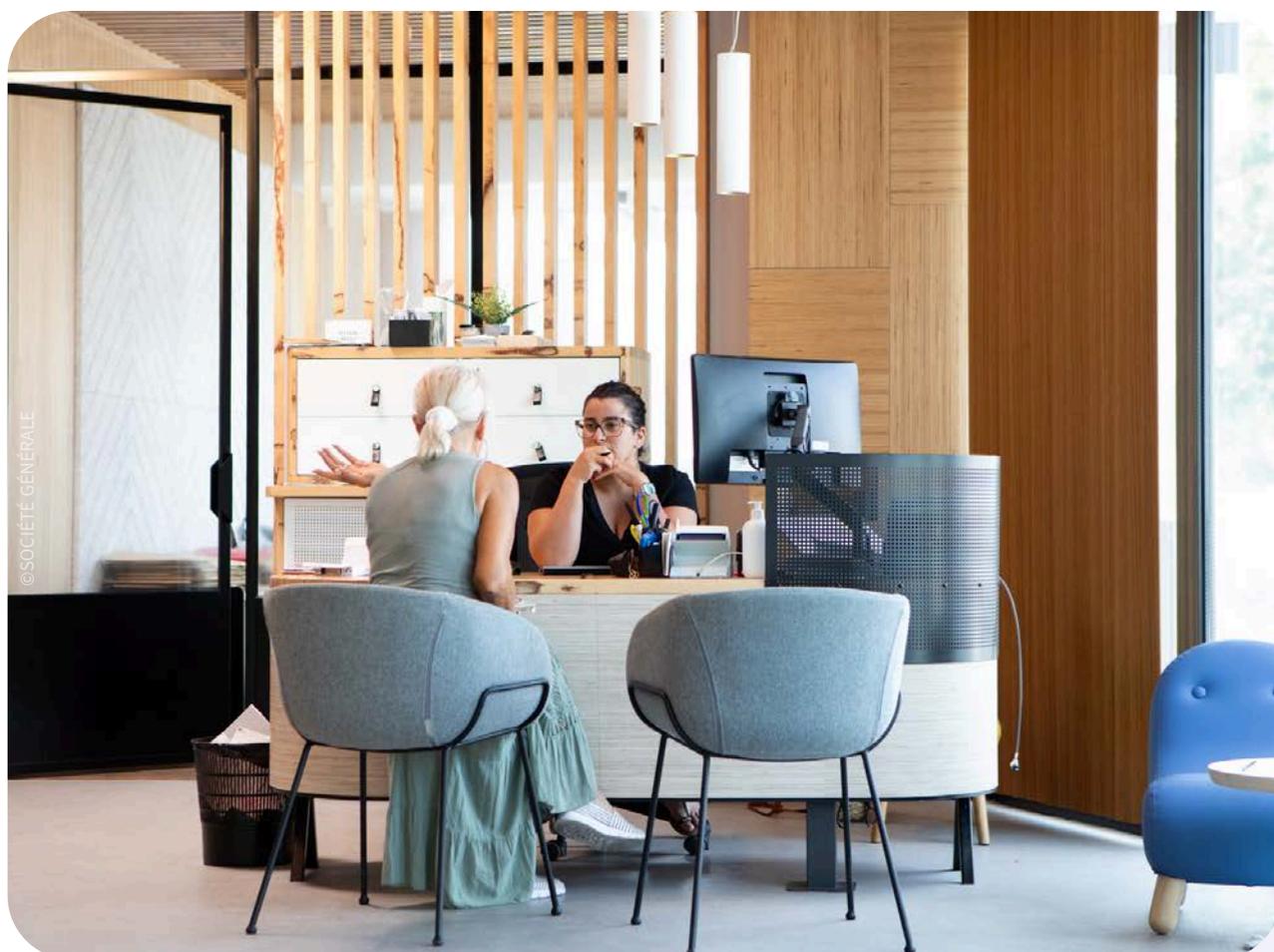
Signature du contrat de réservation

du bien choisi avec le promoteur.

4

Pour votre plan de financement

votre conseiller bancaire sera à votre disposition.





**SOCIETE
GENERALE**

Immobilier Patrimonial

Société Générale Immobilier Patrimonial (SGIP) - Société par Actions Simplifiée au capital de 174 502,00 EUR - RCS Nanterre 450 522 172. Filiale de Société Générale spécialisée dans l'investissement immobilier patrimonial neuf et ancien rénové, carte de transaction n° 9201 2018 000 026 000 - non-détention de fonds - délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS ILE-DE-FRANCE. Numéro ADEME : FR231725_01YSGB
Siège social : Immeuble Ampère E+ - 34/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE

Document publicitaire sans valeur contractuelle

