

LOUEUR en MEUBLE Non Professionnel

Propriétaire

Loyer régulier

Bail commercial

Exploitant résidence

Loyer

locataire saisonnier

LES PRINCIPES

- Vous achetez un **bien immobilier meublé** dans une **résidence de services**
- Vous signez un **bail commercial** avec un exploitant qui sous-loue votre bien
- **L'exploitant vous verse un loyer régulier** indépendant de l'occupation de votre bien
- **Le maintien de votre bien en bon état est à la charge de l'exploitant**
- Vous touchez donc un loyer net de toutes charges d'exploitation

LES RESIDENCES de SERVICES

Sont classées résidence de services les résidences où sont fournis au moins 3 des services suivants

a) réception de la clientèle b) petit déjeuner c) nettoyage régulier des locaux d) fourniture de linge de maison



Etudiants

Certaines villes manquent cruellement de logements pour les étudiants. Ces résidences concurrencent avantageusement la location traditionnelle souvent vétuste ou inconfortable



Hôtellerie

Les résidences dites de "tourisme d'affaires" sont en plein développement. En fait il s'agit de procurer aux gens qui séjournent plus ou moins longtemps à l'extérieur pour leur travail des appartements adaptés situés à proximité de leur lieu de travail. L'hôtel reste accessible à d'autres types de clients.



Personnes âgées

L'allongement de l'espérance de vie entraîne un inéluctable accroissement de la population de personnes âgées dépendantes. Les ouvertures de résidences adaptées vont se multiplier.

Tourisme

Les résidences de tourisme représentent peut-être le secteur le plus connu de la location meublée. La France poursuit son équipement pour faire face au développement du tourisme.



Economie d'impôt

TVA

- Les loyers des résidences de services sont assujettis à une TVA de 5,5%
- En contrepartie **la TVA sur le bien est remboursée** dès la mise en location du bien

Amortissement

- L'immeuble (hors terrain) et les meubles sont amortissables à 100%
- Cet amortissement permet d'annuler le revenu fiscal pendant une longue période
- Après la fin du prêt on touche ainsi pendant 10 à 15 ans des revenus nets de toute imposition

Régime fiscal

- Les revenus tirés de la **location meublée** sont classés dans les **BIC** (bénéfices industriels et commerciaux)
- Toutes les charges, dont les intérêts d'emprunt, sont déductibles des loyers
- Les éventuels déficits ne sont déductibles que de revenus BIC de même nature
- Les amortissements qui n'ont pu être déduits dans un premier temps sont reportés.
- Quand la période d'amortissement est terminée, on peut adopter le régime très favorable du micro-BIC

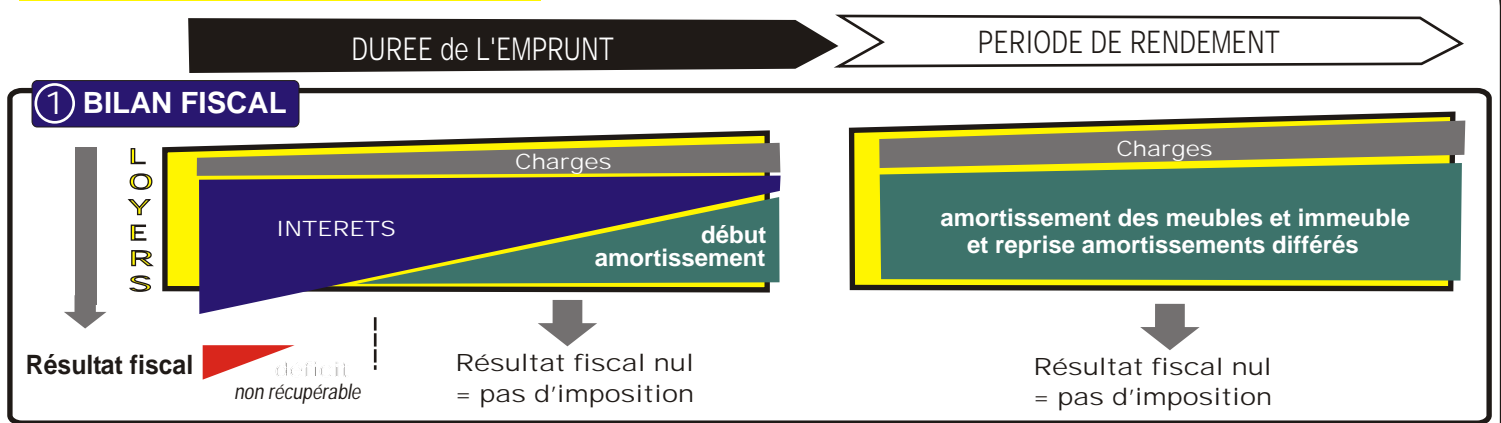
RECUPERATION de TVA

- Le bien locatif est acheté TTC
- On adresse au fisc le premier justificatif de loyer soumis à la TVA
- Le fisc rembourse dans les 6 mois le montant de la TVA sur meubles et immeuble
- On peut donc financer la TVA par un emprunt in fine sur un an

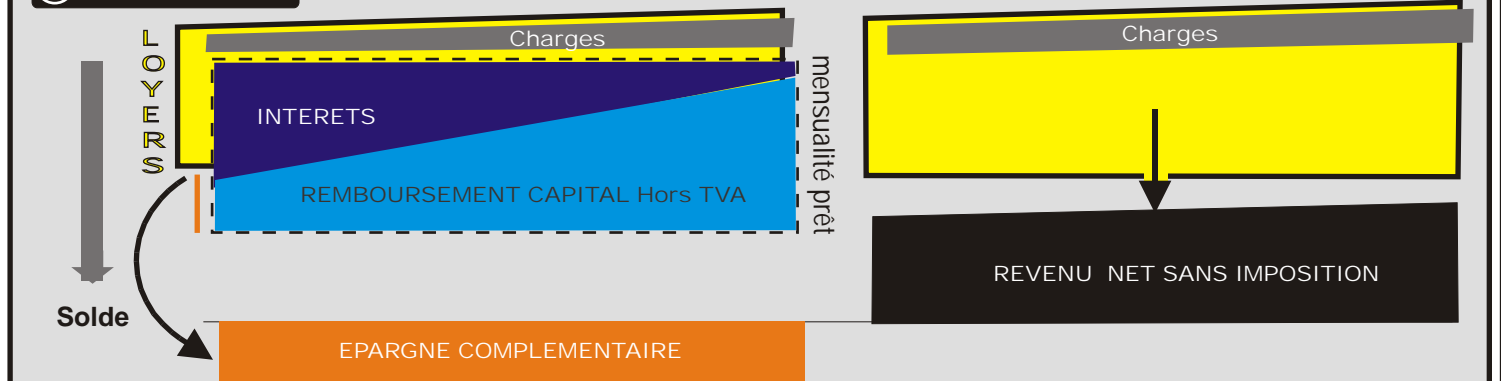


- En l'absence de défiscalisation immédiate, tous les épargnants, même peu ou pas imposés, sont concernés.
- Du fait de l'activité des certaines résidences on trouve des studios à partir de 75 000€ HT
- Le bien doit être conservé longtemps pour tirer avantage de l'amortissement
- C'est l'immobilier le plus efficace quand on recherche un complément de retraite

LE MECANISME FINANCIER



2 TRESORERIE



EXEMPLES d'EFFORT d'EPARGNE et de "RENTE" nette d'Impôt

Valeurs indicatives sept 09 emprunt à 100%

Studio 90 000€ TTC	Prêt sur 15 ans	Epargne 360 € / mois sur 15 ans	Rente nette d'impôts 345 € / mois sur 15 ans
	Prêt sur 20 ans	Epargne 250 € / mois sur 20 ans	Rente 360 € / mois sur 10 ans
Type T2 135 000€ TTC	Prêt sur 15 ans	Epargne 535 € / mois sur 15 ans	Rente nette d'impôts 500 € / mois sur 15 ans
	Prêt sur 20 ans	Epargne 370 € / mois sur 20 ans	Rente 525 € / mois sur 10 ans

LES "PLUS"

- + Achat Hors TVA
- + Bonne rentabilité nette de frais
- + Sécurité des loyers sans assurance locative
- + Longue période de revenus non imposés
- + La meilleure solution d'épargne retraite

LES "MOINS"

- Pas de diminution immédiate de l'impôt sur le revenu
- Immobilier de long terme

Par rapport à l'investissement Scellier

- Le bien s'acquiert Hors TVA
- L'avantage en matière d'impôt sur le revenu ne se situe pas en début de période mais pendant toute la durée de l'amortissement
- La location en résidence de services procure une rentabilité plus élevée nette de frais de gestion et sûre (dans la mesure où l'exploitant est une société sérieuse)

Par rapport au LMNP avec réduction d'impôt

- Incontournable ... en l'absence d'impôt sur le revenu
- La combinaison avec un LMNP avec réduction d'impôt permet d'imputer l'amortissement sur la totalité des revenus BIC