

En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons nous vous conseillons d'investir en location meublée ?**

En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons nous vous conseillons d'investir en location meublée ?**



**Pour sécuriser votre Patrimoine**

# ➤ Sécuriser votre Patrimoine

⇒ Comment ?

En investissant dans l'immobilier direct :



- **Un actif tangible**, pour un patrimoine réel
- **Un actif résilient**, donc capable d'absorber des chocs économiques en s'appuyant sur le **besoin primaire** qu'est celui de se loger

# ➤ Sécuriser votre Patrimoine

⇒ Comment ?

**En investissant dans des secteurs d'activités porteurs :**

- Soutenus par le législateur
- Fortement créateurs de richesse nationale (PIB)



En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons nous vous conseillons d'investir en location meublée ?**



**Pour vous faire profiter d'un réel confort de gestion**

# › Profiter d'un confort de gestion

⇒ Comment ?

- › En **confiant** votre patrimoine immobilier en gestion à un **professionnel**
- › Par le biais d'un **contrat spécifique** :  
le **bail commercial**



En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons nous vous conseillons d'investir en location meublée ?**



**Pour optimiser le rendement de votre capital**

# › Optimiser le rendement du capital

⇒ Car investir en location meublée, c'est :

- › Faire le choix de rendements élevés (de 4 à 5,5 %)
  
- › Préserver tout ou partie de **votre pouvoir d'achat** en luttant contre l'inflation grâce à la revalorisation des loyers





En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons nous vous conseillons d'investir en location meublée ?**



**Pour anticiper votre retraite**

# ➤ Anticiper votre retraite

- En **créant** du **revenu supplémentaire**  
**peu ou pas taxable**
- En **constituant** un **patrimoine facilement réalisable**



En partenariat avec

CERENICIMO

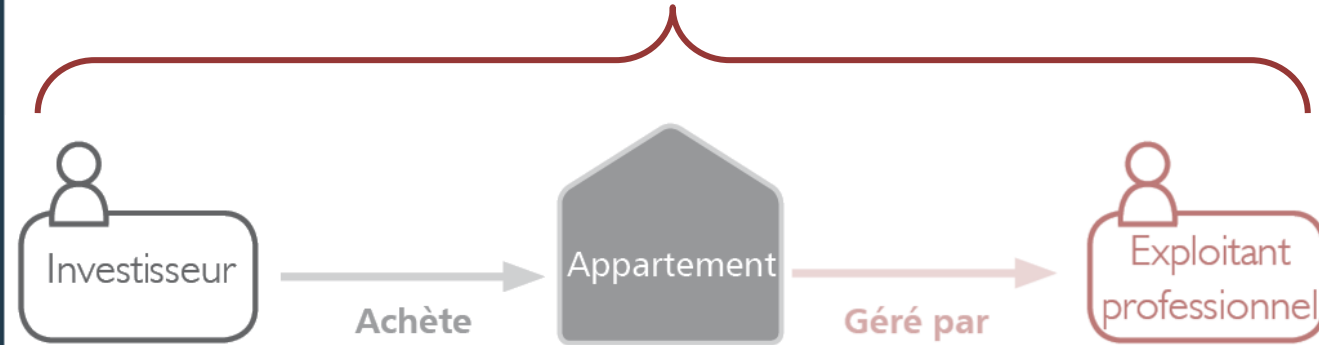
➤ **Mais qu'est-ce que la location meublée ?**

# ➤ La location meublée

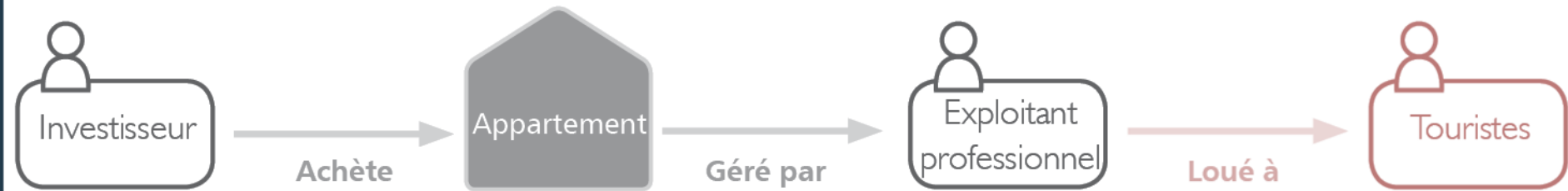


# ➤ La location meublée

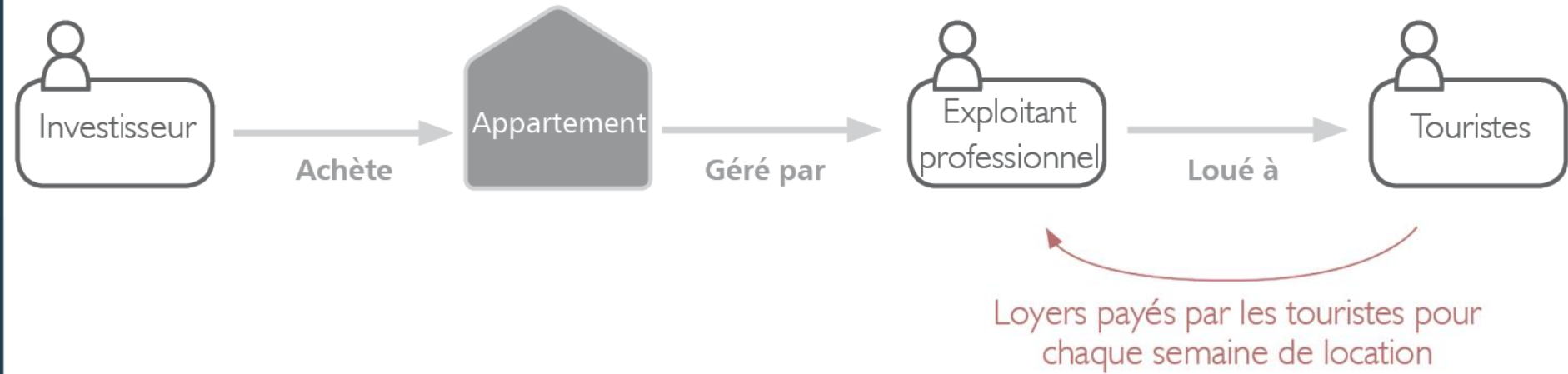
Signature d'un **contrat** entre l'investisseur, propriétaire du bien, et le gestionnaire



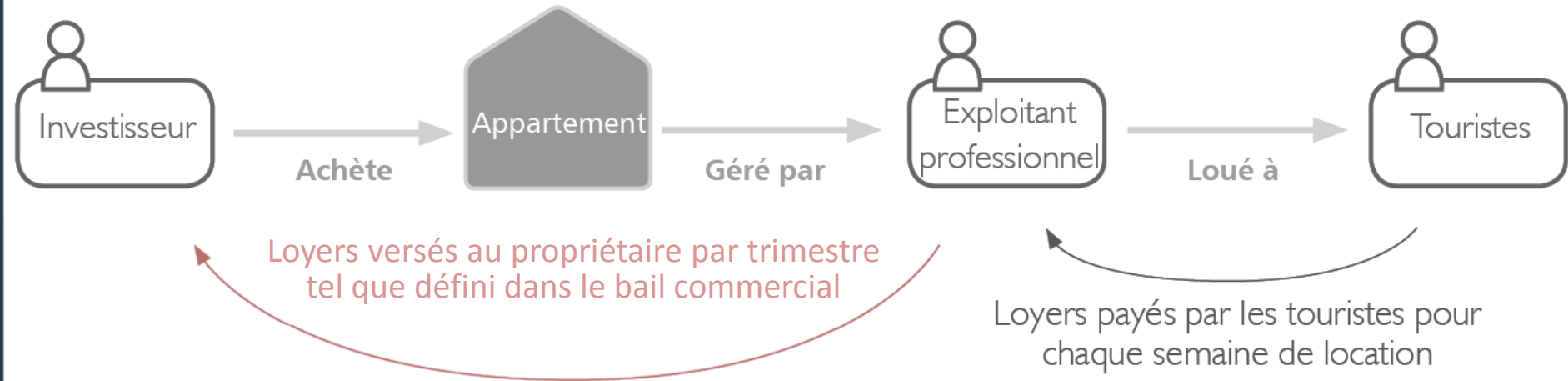
# ➤ La location meublée



# ➤ La location meublée



# ➤ La location meublée





# ➤ La location meublée

## Qu'est ce qu'un bail commercial ?

C'est un contrat qui offre de la **lisibilité**

- En terme de **temps** : durée de 9 ans minimum renouvelable
- En termes de **trésorerie** : le loyer et les charges sont fixés dès le début

Et de la **tranquillité d'esprit** :

- Un **exploitant** gère votre bien du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre
- Un **comptable** gère votre déclaration



# ➤ La location meublée

Investir en location meublée,  
c'est bénéficier d'avantages exclusifs :

- **VOUS récupérez la TVA sur votre investissement**
  - Exemple : pour un investissement de 147 000 € TTC
    - ⇒ Vous récupérez 24 090 € au titre de la TVA
  
- **VOUS neutralisez tout ou partie de vos loyers grâce aux amortissements comptables**



## Qu'est ce que l'amortissement comptable ?

- Règle permettant de créer des charges fictives, autrement dit **indolores** pour le porte-monnaie.



# ➤ La location meublée

Pour bien comprendre l'avantage des amortissements, prenons un exemple :

- Soit un couple marié
- 80 000 € de revenus après abattement
- Tranche marginale d'imposition : 30 %
- Un investissement d'une valeur de 123 000 € Hors Taxes
- Paiement cash
- Un loyer annuel de 5 535 € (soit 4,5 % de rentabilité)
- Des charges annuelles de 369 € (syndic et copropriété)
- Taxe foncière de 430 €

## Amortissement annuel

- › Bien que se **valorisant** avec le temps, l'immobilier a comptablement une durée de vie moyenne de **33 ans**,

la charge fictive annuelle sera donc de  $123\,000 / 33 \text{ ans} \Rightarrow \mathbf{3\,727 \text{ €}}$

# ➤ La location meublée

Année 2014



Loyers 5 535 €

# ➤ La location meublée

Année 2014



Loyers 5 535 €

369 €

Charges réelles

430 €

Taxe foncière

# ➤ La location meublée

Année 2014



Loyers 5 535 €

369 € } Charges réelles

430 € } Taxe foncière

3 727 € } Charge fictive  
(Amortissements)



# ➤ La location meublée

Année 2014



Loyers 5 535 €

369 €

Charges réelles

430 €

Taxe foncière

3 727 €

Charge fictive  
(Amortissements)

Total

+ 5 535 €

- 4 526 €

# ➤ La location meublée

Année 2014



Loyers 5 535 €

369 € } Charges réelles

430 € } Taxe foncière

3 727 € } Charge fictive  
(Amortissements)

Total

+ 5 535 €

- 4 526 €

Résultat fiscal

+ 1 009 €

## ASTUCE

Pour **neutraliser la totalité des revenus** et ainsi ne **pas payer d'impôt** sur le revenu ni de contributions sociales, il faut **emprunter et bénéficier des effets de levier liés au crédit** :

- › Emprunter à un **taux moindre que la rentabilité** offerte par la location meublée
- › **Faire travailler l'argent de la banque** et non l'inverse...
- › Apporter une **garantie supplémentaire à ses héritiers** grâce à l'assurance sur le prêt



## En faisant le choix de la location meublée :

- › **Vous sécurisez votre patrimoine** grâce à un actif concret : l'immobilier
- › **Vous sécurisez le rendement de votre capital** à travers le bail commercial
- › **Vous accédez à des rendements** parmi les plus élevés du marché
- › **Vous évitez tout ou partie de l'impôt** sur vos nouveaux revenus
- › **Vous défendez votre pouvoir d'achat** grâce à l'indexation des loyers