

**Pour quelles raisons vous pouvez
investir en location meublée gérée**



Développer son patrimoine immobilier

Comment ?

En investissant dans l'immobilier direct :

- > **Un actif tangible**, détenu en pleine propriété
- > **Un actif résilient**, capable d'absorber des chocs économiques en s'appuyant sur un besoin primaire qu'est celui de se loger



Développer son patrimoine immobilier

Comment ?

En investissant dans des secteurs économiques porteurs :

- > Soutenu par **le législateur**
- > Créateurs **de richesse et d'emplois**

Pourquoi nous vous conseillons la location meublée gérée



Profiter d'un confort de gestion

Comment ?

- > **En confiant votre patrimoine immobilier en gestion à un professionnel**
- > **En utilisant un contrat spécifique :**
 - **Le bail commercial**



Pour optimiser le rendement de votre investissement

Investir en location meublée gérée :

- > C'est faire le choix d'un **rendement connu** (de 3 à 4%)*
- > **Préserver** tout ou partie de **votre pouvoir d'achat** en luttant contre l'inflation grâce à la **revalorisation des loyers**



* Hors charges et fiscalité

Pour anticiper la retraite

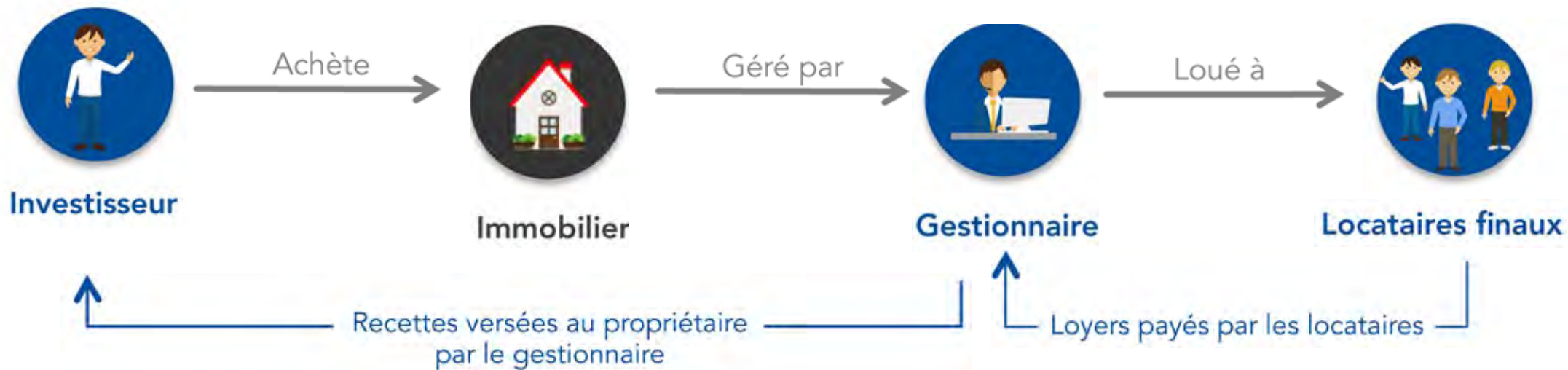
- > En créant du **revenu supplémentaire** peu ou pas taxable
- > En constituant un patrimoine disposant d'un marché secondaire permettant une revente en cas de nécessité



**Maïs qu'est-ce que c'est la location
meublée gérée ?**



La location meublée gérée



Le revenu perçu est énoncé dans le contrat de bail signé entre **l'investisseur et le gestionnaire**

La location meublée gérée

Qu'est ce qu'un bail commercial ?

C'est un contrat qui offre de la lisibilité :

- En terme de **temps** : durée initiale de 9 à 11 ans 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 1er janvier au 31 décembre
- Un comptable qui prépare la déclaration fiscale



La location meublée

Investir en location meublée,

C'est bénéficier d'avantages exclusifs :

- › **La récupération de la TVA** sur votre investissement
 - Exemple : pour un investissement de 147 000€ TTC
 - > L'Administration Fiscale vous restitue 24 500€ au titre de la TVA en contrepartie de lui restituer la TVA sur les loyers perçus
- › **VOUS neutralisez** tout ou partie de vos loyers grâce aux amortissements comptables



La location meublée

Qu'est ce que l'amortissement comptable ?

C'est une règle permettant de créer des charges fictives, autrement dit **indolores** pour le porte-monnaie mais déductibles du revenus perçus.

- › Les immeubles loués en meublés sont ainsi amortis de façon linéaire sur une durée fixée, en règle générale, à 20 ou 30 ans.
- › **Le mobilier est amorti** sur une durée plus courte fixée entre 5 et 10 ans. Cet amortissement du mobilier permet au bailleur de le renouveler à la fin de la période d'amortissement.



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 Taxe
- › Paiement sans emprunt
- › Un loyer annuel de 4300€ (soit 3,5%)
- › Des charges annuelles de 400€
- › Taxe foncière de 430€

La location meublée

Hypothèse sur l'amortissement annuel déterminé par le comptable

- › 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 $123\ 000 / 33$ ans : **3 727 €**

La location meublée



Loyers : 4 300€	Charges réelles : 400€ Taxes foncières : 430€ Charge fictive : 3 727€ (amortissements)
-----------------	---

Total	4 300€	4 557€
Résultat comptable	257€	
Résultat fiscal (imposé à l'Impôt sur le revenu)	0	
Report (à déduire des revenus futurs)	257€	

La location meublée

Astuces

Pour optimiser votre investissement immobilier :

- Pour éviter d'être soumis aux prélèvements sociaux et avoir un revenu peu ou pas soumis à l'impôt sur le revenu, il faut envisager d'emprunter, ce qui permettra de bénéficier des effets de levier liés au crédit
- **Pour rappel, il s'agit :**
 - D'emprunter à un taux plus faible que la rentabilité offerte par la location meublée
 - D'optimiser son épargne et non la stocker sur un livret
 - Avoir un aspect de prévoyance par l'assurance du prêt (les héritiers n'ayant pas la mensualité à rembourser en fonction du niveau de couverture)

En Synthèse

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