

FISCALITE LMNP

Villages Résidentiels pour séniors SERENYA

Amortissement LMNP

- Conditions
 - ⇒ Louer son bien immobilier en meublé (loyers libres sans conditions ressources)
 - ⇒ Les loyers doivent représenter – de 50% des revenus professionnels

- Calcul
 - ⇒ Porte sur tous les coûts sauf part terrain
 - ⇒ Calculé sur 25 à 40 ans selon intérêt. Exemple :

Répartition % de l'amort.		Amortissement pour 100.000 €			
	% valeur	Base	Durée	% par an	Soit :
struct bât, cloison	26%	26 000 €	30 ans	3,3%	866 €
toiture	22%	22 000 €	30 ans	3,3%	733 €
plomb., élec., chauf	40%	40 000 €	20 ans	5,0%	2 000 €
terrain	12%	12 000 €	non		0 €
frais acte achat	100%	3 000 €	5 ans	20,0%	600 €
meublier	100%	2 200 €	8 ans	12,5%	275 €
TOTAL AMORTISSEMENT ANNUEL					4 473 €

- Impact
 - ⇒ Cet amortissement représente 90 à 110% des loyers pendant les 15 premières années.
 - ⇒ Cumulé aux autres frais (taxes, frais de gestion, assurance, charges non récupérables, intérêts d'emprunt) il permet de **défiscaliser intégralement les loyers pendant près de 20 ans mini, jusqu'à 30 ans selon les intérêts d'emprunt.**
 - ⇒ Economie fiscale : Revenu locatif X (taux d'imposition marginal + CSG 17,2 %)
 - ⇒ Ne mobilise pas la niche fiscale contrairement à Pinel
 - ⇒ Liberté de revendre à tout moment : les économies d'impôts réalisées sont conservées.

NB : en fiscalité Pinel, vous êtes imposé sur les revenus locatifs de votre investissement avant de bénéficier de la réduction d'impôts pendant 9 à 12 ans. Selon votre taux d'imposition marginal, et en le cumulant à la CSG 17,2%, plus de la moitié de la réduction d'impôts que vous espérez réaliser est « mangée » par les impôts sur les nouveaux revenus locatifs générés. Une fois ces 9 ou 12 ans de réduction d'impôts Pinel passés, plus de la moitié de vos revenus locatifs seront engloutis par les impôts et la CSG générés. Mais personne ne vous en parle...