



**PRINCIPE : La fiscalité très avantageuse du "loueur en meublé professionnel" appliquée à un investissement permet d'amortir, donc de déduire des revenus de l'opération jusqu'à 80% du montant de son investissement.**

**Ce montage couplé à la forte rentabilité locative de l'ancien fait de RETRAITIMMO® une solution extrêmement efficace en terme de création de patrimoine et de revenus défiscalisés.**

### 1. Amortissement

L'amortissement s'effectue à concurrence de 100 % :

- Sur la construction (hors foncier) à hauteur de 3% par an
- Sur le mobilier à hauteur de 10% par an

#### EXEMPLE :

Pour un investissement de 350 000 € soit 2 295 849 FF dont la valeur de la construction représente 80% du total, soit 280 000,00 € (ou 1 836 680 FF). Cette valeur est amortie sur les revenus BIC du contribuable, soit un potentiel de **gain fiscal** proportionnel à la **Tranche Marginale d'Imposition** :

TMI	INCIDENCE FISCALE EN EUROS	INCIDENCE FISCALE EN FRANCS
37,38 %	4.938 €	32.391,16 FF
42,62 %	5.462 €	35.828,37 FF
48,09 %	6.009 €	39.416,46 FF

### 2. Déduction des intérêts

Dans tout investissement locatif, le contribuable peut déduire **100 % des intérêts d'emprunt** et ce sans limite dans le temps.

Il est donc judicieux de financer la totalité de l'opération ( y compris les frais ) sur du long terme (au moins 15 ans).

### 3. Déduction des frais et charges

Le régime de LMP n'impose aucun plafond de loyer. Le loyer fixé correspondra donc au prix du marché.

### 4. Des locataires sans contrainte de ressources

Le contribuable peut également déduire l'ensemble des frais liés à l'opération :

- Les frais de constitution
- Les frais de gestion courante et de garanties
- Les charges de copropriété
- La taxe foncière et professionnelle
- Les frais de tenue comptable et les cotisations sociales
- les amortissements mobiliers et immobiliers.

Si l'ensemble des charges hors amortissement est supérieur aux loyers, le déficit s'impute sur les autres revenus. En revanche, l'amortissement ne peut s'imputer que sur des revenus de même nature ; l'excédent sera donc reporté ce qui permettra d'annuler la fiscalité sur les revenus futurs. ...



... Dans le cas de professions libérales dont les revenus font partis des BIC, l'amortissement engendrera un déficit imputable donc une économie d'impôt et de charges sociales.

Au delà de la période d'amortissement, le contribuable est assujéti à une imposition maximum de 14% grâce au régime du «Micro BIC», permettant un abattement de 70% si les revenus annuels ne dépassent pas 76300 €/an.

### **5. Protection sociale**

Des ayant-droits :

En cas d'invalidité, de décès, l'assurance du prêt rembourse le crédit. La famille dispose ainsi d'un patrimoine substantiel et de revenus immédiats.

Du loueur :

De part son statut, le loueur bénéficie d'une augmentation du nombre de trimestres de cotisations sociales pour le calcul du montant de sa retraite.

### **6. Plus values et ISF**

Exonération des plus-values : en cas de cession, il n'y a pas d'impôt sur les plus-values après 5 ans d'activité si les revenus n'excèdent pas 250 000 €/an.

Diminution de l'ISF en cas d'emprunt, et exonération totale si l'investisseur tire de cette activité plus de la moitié des revenus du foyer et qu'il est propriétaire de plus de 26% de la société.

### **7. Transmission du patrimoine**

Baisse des droits de succession de 20% (si société) et possibilité d'en démembrer les parts.



LES PROCESS DÉVELOPPÉS  
PAR LA MAISON  
DE L'INVESTISSEUR  
SONT CERTIFIÉS  
PAR L'AGENCE FRANÇAISE  
D'AMÉLIORATION  
DE LA QUALITÉ

