

Loueur en meublé professionnel

L'essentiel

Avantage fiscal :

- *Amortissement égal à 100% de l'investissement (hors foncier) sur une période de 20 à 50 ans,*
- *Amortissement égal à 100% de la valeur du mobilier sur une période de 5 à 10 ans,*
- *Amortissements reportables à l'infini sur des revenus de même nature,*
- *Possibilité d'exonération d'ISF (LMP)*
- *Transmission facilitée (LMP)*
- *Récupération de la TVA.*
- *Déduction sur le revenu global des frais d'ingénierie, de montage, de commercialisation et d'acquisition*

Investisseurs concernés :

- *Personnes désirant des revenus complémentaires défiscalisés ;*
- *Personnes désirant se constituer un complément de retraite ;*
- *Personnes désirant se constituer un capital ;*
- *Personne désirant alléger la transmission de son patrimoine ;*
- *Contribuables imposés. L'avantage est d'autant plus intéressant que la TMI est élevée (LMP)*

Logements concernés :

- *Logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;*
- *Logements anciens qui bénéficient de travaux de rénovation ;*
- *Logements meublés de tourisme destiné à la location saisonnière ;*
- *Les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux ;*
- *Logements situés dans des résidences avec services (résidence tourisme, EHPAD, Résidence étudiante, Résidence para-hôtelière)*

Obligations à respecter :

- *Acquisition d'un logement concerné ;*
- *Le logement doit être meublé*
- *Location à un exploitant professionnel par bail commercial de 9 ans ;*
- *Déclarer l'activité au Centre de Formalité de Entreprises (RCS);*
- *LMP : Recettes > 23000€ ou Recettes > 50% des revenus professionnels*

Les objectifs :

- *Bénéficier de revenus complémentaires défiscalisés ;*
- *Constitution d'un capital ;*
- *Diversification de son patrimoine ;*
- *Préparer la retraite ;*
- *Diminuer l'ISF (LMP)*
- *Transmettre son patrimoine à coût réduit (LMP)*

Notre avis :

Cet investissement immobilier touche toutes les personnes imposées ou pas qui souhaitent constituer un capital et profiter de revenus futurs défiscalisés. Les personnes cédant un bien professionnel sont une cible privilégiée. L'emplacement doit impérativement être le premier facteur de choix ainsi que la qualité de l'exploitant et du bail commercial. Il doit tenir compte du potentiel existant ou à venir. C'est un investissement à long terme. Le financement par un crédit augmente l'intérêt d'un tel placement.