



LA MONTAGNE ENTREPRENDRE

DÉGLON

Quatre générations
affûtées

ENTRETIEN

L'économie en reprise selon
le gouverneur de la Banque de France

SIGHOR

Recrutement
et déploiement

#1
Janvier - Février 2016
5,50€



AUVERGNE
DESTINATION
BUSINESS

LMT ENTREPRENDRE N°1 5,50 €



Le rendez-vous



Comment préparer sa retraite ?

Focus sur la location meublée en résidences de tourisme



L'investissement dans une résidence de tourisme fait partie des solutions permettant de se constituer un capital pour la retraite. Les objectifs du dispositif sont :

-La perception d'un revenu régulier par bail commercial,

-Un véritable confort en matière de gestion, l'exploitant de la résidence s'occupant de tout

-Une récupération de la TVA,

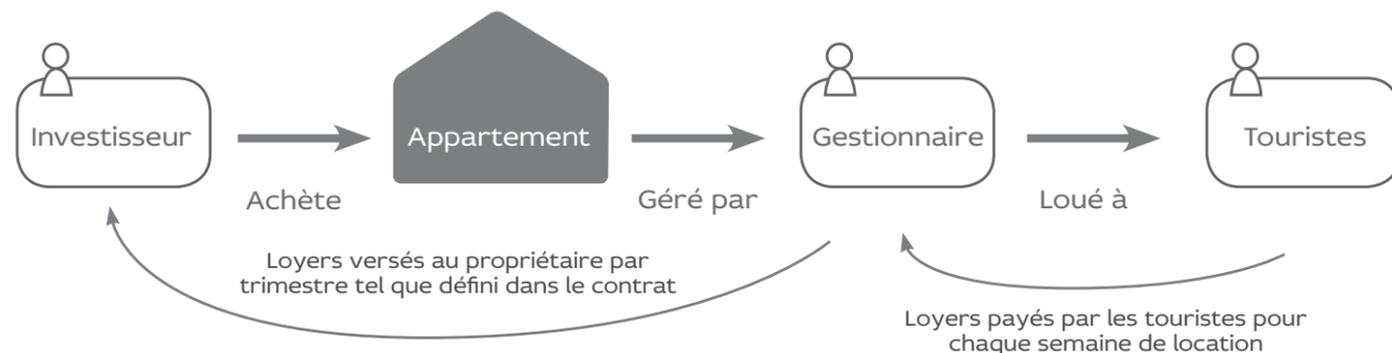
-L'accès à la fiscalité des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux). Deux dispositifs coexistent à ce jour :

- Une réduction d'impôt sur le revenu dans le cadre de la loi Censi-Bouvard,
- Une possibilité d'amortir le bien et le mobilier en cas d'option pour Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) classique.



Principe de fonctionnement : exemple d'une résidence de tourisme

Source : Cerenicimo



La fiscalité

1^{ère} option :

L'amendement Censi-Bouvard

L'investisseur bénéficie d'un avantage fiscal matérialisé par une réduction d'impôt sur le revenu de 11 % du montant de l'investissement, hors mobilier, et frais d'hypothèque, étalée sur neuf ans (dans la limite de 300 000 €). La réduction s'impute sur l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement du bien et au titre des années suivantes. Attention, cet avantage est à intégrer dans le plafonnement global des niches fiscales, actuellement de 10 000 €.

2^{ème} option :

Amortir le bien

Comme l'activité de location meublée est réputée commerciale et qu'elle relève par voie de conséquence des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'investisseur a la faculté de procéder à des amortissements dans un cadre bien précis. Cet amortissement du bien se fait par composantes (gros œuvre, façade, toiture, équipements...), en respectant les normes comptables IFRS ; le terrain, lui, n'est pas amortissable. Les meubles sont également amortissables mais pour une durée moindre, entre 7 et 10 ans. L'investissement dans une résidence de services en LMNP permet donc de s'assurer des revenus complémentaires nets d'impôt pendant une durée longue.

La sélection du bien et de l'exploitant

Pour investir dans la location meublée, il convient toutefois d'être vigilant à deux éléments :

- D'une part, la qualité et la pérennité du gestionnaire (exploitant) qui garantit les loyers pendant toute la durée du bail.
- D'autre part, la réalité économique de l'activité de la résidence en question.

Après avoir étudié ces différents éléments, la rentabilité réelle de l'investissement, la qualité du signataire du bail commercial (le gestionnaire de la résidence), le marché (tourisme, ...) en rapport à la demande locative, le type de revalorisation proposé, l'étape la plus importante à vérifier est l'emplacement. En effet, la location meublée au-delà du montage est comme tout investissement immobilier guidé par localisation du bien. Investir dans le meublé de tourisme peut se révéler une belle opportunité pour répondre à ses objectifs de revenus complémentaires à terme, voire de profiter de quelques semaines d'occupation.

Agréments :

Immatriculé à l'Orias sous le N°07024252, www.orias.fr, CIF membre de la CNCIF, 22 rue de Longchamp 75116 PARIS.
Courtier en Opérations de Banque et Services de Paiement (COBSP).
Courtier en assurances enregistré à l'ORIAS sous le N°07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR, 61 rue Taitbout PARIS 75346 Cedex 9).
Démarchage bancaire et financier - Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte T professionnelle enregistrée sous le N°T11968 délivrée par la Préfecture de Paris - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle (Covea Risks).



PLACEMENTS
IMMOBILIER
PREVOYANCE
RETRAITE



Eric Borias, associé

Laurent CORNET, associé

www.axynefinance.fr

La signature du conseil patrimonial

AXYNE FINANCE

Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
Bureaux : 28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Tél. : 04 69 98 10 10 / Fax : 04 69 98 10 11
Courriel : contact@axynefinance.fr
www.axynefinance.fr