

LETTRE N°03

TRIMESTRIELLE

LE PATRIMOINE DES PERSONNES VULNÉRABLES



NOVALFI

PATRIMOINE

CHIFFRES CLÉS
au 5 juin 2023

Taux OAT 10 France :
2.92%

Depuis le début de l'année

CAC 40 : +11.2%
Eurostoxx 50 : +13.2%
S&P 500 : +11.3%



VANESSA PRIN
THIELEMANN

07 89 81 13 36

vanessa.prin@novalfi.com

www.novalfi.com

LA LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE

Louer un logement meublé vous permet de bénéficier d'un régime fiscal avantageux, de diversifier un patrimoine et d'avoir des revenus complémentaires.

Moins répandue que la location vide, la location meublée permet de répondre à la demande de logement des étudiants, des personnes qui déménagent fréquemment pour des raisons professionnelles, des expatriés, et autres personnes mobiles qui ne souhaitent pas s'encombrer de meubles. Elle est aussi pratiquée en location saisonnière.

La location meublée peut porter sur un bien ancien comme neuf. Cela peut être un appartement ou une maison, qu'il ait déjà été loué vide ou non, dans la mesure où vous le meublez. Si un locataire est déjà dans les lieux, il faudra attendre son départ pour meubler le logement et signer un nouveau bail.

Eligibilité et fiscalité

Les recettes locatives du foyer fiscal ne doivent pas excéder 23.000€ par an et être inférieures à 50% des revenus annuels professionnels

Régime micro-BIC

- Le régime par défaut
- Respect de plafonds (77 700 € de revenus locatifs maximum)
- Abattement de 50%

Régime réel

- Sur option
- Déduction des charges
- Obligations comptables

Régime de TVA

Récupération de la TVA si achat d'une construction neuve dans une résidence de services

Plus-values : plus-values immobilières, soit 19% au titre de l'impôt sur le revenu + 17,2% de prélèvements sociaux

Schéma de l'investissement du LMNP Amortissement

LOCATION MEUBLÉE

RECETTES + DÉPENSES -

Loyer perçus
Charges
Intérêts d'emprunts
Amortissement

= loyers peu ou pas fiscalisés



IDÉAL POUR PERCEVOIR UN REVENU COMPLÉMENTAIRE PEU VOIRE PAS FISCALISÉ ET PRÉSERVER LES AIDES SOCIALES

A retenir

- Le régime LMNP classique (régime des Amortissements) permet de déduire de vos revenus locatifs une partie du prix d'achat tous les ans
- Les amortissements permettent ainsi de réduire significativement vos revenus locatifs

NOS EXPERTISES :

AUDIT PATRIMONIAL - PLACEMENTS FINANCIERS - IMMOBILIER - DOMMAGES CORPORELS - ACCOMPAGNEMENT FISCAL