



FIDELIS PATRIMOINE

FIDELIS PATRIMOINE

Spécialiste de l'investissement LMNP non géré

CRÉEZ VOUS UN PATRIMOINE NON FISCALISÉ





FIDELIS

PATRIMOINE



Pourquoi investir en LMNP non Géré ?

A - Une fiscalité très avantageuse

Le statut LMNP bénéficie d'un **CADRE FISCAL SPÉCIFIQUE TRÈS FAVORABLE** :

- **LE RÉGIME RÉEL : L'ATOUT MAJEUR**
- ↪ **AMORTISSEMENT DU BIEN** (*hors terrain*),
- ↪ **AMORTISSEMENT DU MOBILIER**,
- ↪ **DÉDUCTION DES CHARGES** :

intérêts d'emprunt, travaux, assurances, frais de gestion, taxe foncière...

Dans la plupart des cas, cela permet de **RÉDUIRE L'IMPOSITION À ZÉRO PENDANT PLUSIEURS ANNÉES**, même avec un bon rendement.

- **LE MICRO-BIC POUR CEUX QUI CHERCHENT LA SIMPLICITÉ**

- ↪ abattement forfaitaire de **50 %** des loyers perçus (vs 30 % en location nue).
- ↪ déclaration simplifiée.

Le LMNP reste, même après les ajustements législatifs, un **DES RÉGIMES IMMOBILIERS LES PLUS PROTECTEURS FISCALEMENT**.

B - Un marché locatif solide avec une demande naturelle

Le logement meublé répond à une **DEMANDE STRUCTURELLEMENT FORTE** :

- ↪ Étudiants,
- ↪ Jeunes actifs,
- ↪ Salariés en mobilité professionnelle,
- ↪ Personnes en transition (séparation, mutation, premier emploi), colocation.

CETTE DEMANDE EST PARTICULIÈREMENT FORTE DANS :

- ↪ Les grandes métropoles,
- ↪ Les villes étudiantes,
- ↪ Les bassins d'emploi dynamiques.

Le LMNP garantit **UNE VACANCE LOCATIVE RÉDUITE** et une **SOLVABILITÉ ÉLEVÉE DES LOCATAIRES**.

C - Un investissement accessible

LE LMNP PERMET D'INVESTIR AVEC UN TICKET D'ENTRÉE RAISONNABLE, SOUVENT COMPRIS ENTRE 100 000 € ET 250 000 €, GRÂCE AUX PETITES SURFACES COMME :

- ↪ studios,
- ↪ T1 bis,
- ↪ T2,

C'EST UN EXCELLENT CHOIX POUR UN PREMIER INVESTISSEMENT OU POUR OPTIMISER SA FISCALITÉ EN PHASE DE CONSTITUTION DE PATRIMOINE.

Pourquoi privilégier le LMNP NON GÉRÉ ?

1

Un actif immobilier souple, polyvalent et résilient

LE LMNP NON GÉRÉ consiste à investir dans un bien meublé *classique* (*studio, T2, etc.*), en dehors des résidences de services.

Ce modèle offre **UNE FLEXIBILITÉ TOTALE : VOUS N'ÊTES PAS DÉPENDANT D'UN GESTIONNAIRE NI D'UN BAIL COMMERCIAL – UN RISQUE FRÉQUEMMENT POINTÉ DANS LES RÉSIDENCES SERVICES.**

CONTRAIREMENT AU LMNP GÉRÉ, VOUS ÊTES MAÎTRE DE VOTRE BIEN.

2

Un meilleur emplacement et une meilleure rentabilité

UN LMNP NON GÉRÉ POURRA ÊTRE RÉALISÉ EN HYPER CENTRE VILLE, ALORS QUE LES BIENS EN LMNP GÉRÉ SONT SITUÉS DANS DES RÉSIDENCES EN PÉRIPHÉRIE DE VILLE.

Également il s'agit d'un achat dans l'ancien et non dans le neuf, donc à un prix au m² plus faibles

LE LMNP NON GÉRÉ PERMET UN EMPLACEMENT DE QUALITÉ.

3

Une grande flexibilité dans l'exploitation du bien

CONTRAIREMENT À UN APPARTEMENT EN RÉSIDENCE, VOUS AVEZ UNE GRANDE LIBERTÉ :

- ↪ Liberté de choisir son bien (emplacement, typologie, travaux, style) ;
- ↪ Liberté d'ajuster les loyers, le mobilier ou le type de locataire (étudiants, jeunes actifs, mobilité, colocation...) ;
- ↪ Liberté de garder le bien pour loger un enfant étudiant,
- ↪ Possibilité de basculer en location vide ou meublée selon les cycles du marché.

LE LMNP NON GÉRÉ EST UN INVESTISSEMENT PILOTABLE, ADAPTABLE AUX CYCLES DU MARCHÉ ET AUX OBJECTIFS DE L'INVESTISSEUR.

4

Un bien plus liquide et sans décote à la revente

Un bien LMNP est un logement classique, contrairement aux résidences de services. À la revente :

- ↪ Vous revendez à des investisseurs mais aussi à des occupants,
- ↪ Le marché est beaucoup plus liquide,
- ↪ La valeur du bien n'est pas liée à la santé d'un gestionnaire ou d'un bail **COMMERCIAL**.

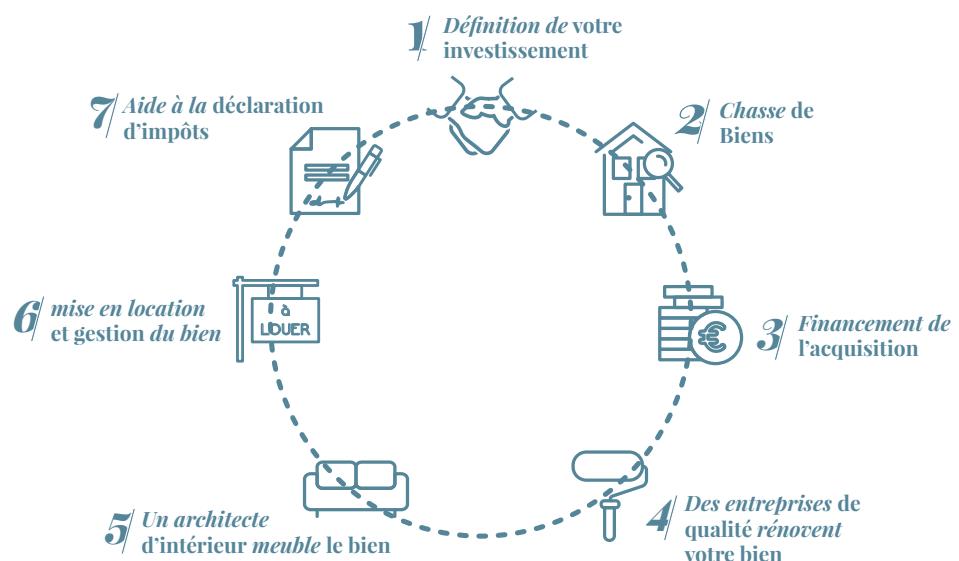
**LE LMNP EST UN PLACEMENT IMMOBILIER RÉSILIENT,
TRANSMISSIBLE ET PATRIMONIAL.**



Pourquoi réaliser votre investissement LMNP avec FIDELIS ?

**FIDELIS SPÉCIALISTE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER
DANS L'ANCIEN AVEC 650 LOTS LIVRÉS DEPUIS 2017**

**Fidelis vous aide à réaliser votre LMNP
avec un service complet**



AVANTAGES :

- **MEILLEUR RENTABILITÉ**
- **LIVRAISON RAPIDE**
- **GESTION LOCATIVE**



Exemples d'investissement

en LMNP avec FIDELIS

Achat T1 bis

Appartement avec mezzanine

LILLE, RUE D'ARTOIS

**BUDGET 143 000 €
RENDEMENT BRUT 4,8%**

Montant à financer

Prix : **90 000€**
Frais de notaire : **8 100€**
Meuble : **3 000€**
Ingénierie FIDELIS : **9 900€**
Travaux : **32 000€**
Frais de banque : **MÉMOIRE**

TOTAL À FINANCER : 143 000 €

Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu : **600 €**
Mensualité prêt : **1 180 €**
Taxe foncière : **30 €**
Assurance P.N.O : **10 €**
Mise en location / état des lieux : **18 €**
Gestion locative : **41 €**
Assurance loyer impayé : **12 €**
Quot-part charges copropriété : **19 €**
Expert-comptable et CFE : **33 €**
Effort d'épargne mensuel moyen de : **253 €**

**Montage financier
mensualité avec
apport de 25 000€**



T2 LMNP

BUDGET 09/22

230 000 €

LOYER

750 €/mois

RENDEMENT

BRUT

4 %



ÉCONOMIE
D'IMPÔT

*Pas d'impôt sur
les loyers
pendant 20 ans
grâce au régime
du LMNP actuel*

IMMEUBLE

7% de rentabilité

BUDGET 09/22

470 000 €

LOYER

2 710 €/mois

RENDEMENT

BRUT

6,9 %



ÉCONOMIE
D'IMPÔT

*Pas d'impôt sur
les loyers
pendant 25 ans
grâce au régime
du LMNP actuel*

Les étapes de votre investissement

Étape n° 1 : Gestion de votre offre d'achat par mail

- a** ↗ Réception de votre offre écrite par mail
- b** ↗ **FIDELIS** : Transmission de l'offre au vendeur.
- c** ↗ **FIDELIS** : Après accord sur le prix, envoi de votre état civil, descriptif et prix du bien au notaire.
- d** ↗ **FIDELIS** : Analyse et envoi d'une copie du projet de compromis.

Étape n° 2 : Réception du devis des travaux

VOTRE INTERLOCUTEUR FIDELIS DÉDIÉ

MISSIONS :

- a** ↗ Sélectionner l'entreprise partenaire en fonction de son agenda pour un démarrage des travaux après signature de l'acte
- b** ↗ Établissement du devis selon le cahier des charges **FIDELIS**
- c** ↗ Transmission du devis à l'établissement bancaire pour l'intégrer au besoin de financement

Étape n° 3 : Signature du compromis de vente

- a** ↗ **vous** : Choix du notaire qui vous représente en complément du notaire vendeur.
CHOIX N°1 - NOTAIRE PARTENAIRE FIDELIS;
CHOIX N°2 - VOTRE PROPRE NOTAIRE
- b** ↗ Signature à distance ou procuration.
- c** ↗ Transmission du compromis à l'établissement bancaire pour lancer le dossier de prêt.

Étape n° 4 : Signature de l'offre de prêt

- a** Vous êtes déjà en rapport avec votre banque et elle vous a fait une offre commerciale.
- b** Vous souhaitez une proposition de notre courtier bancaire partenaire :
 - ↗ **MISSIONS :**
 - Sélectionner les banques les plus compétitives du marché selon votre profil. - Négocier les meilleures conditions au meilleur taux.
 - Vous présenter la solution retenue la plus performante.
 - Suivre votre dossier jusqu'à la signature de l'offre de prêt finale.
 - ↗ **QUAND ?** Dès que votre dossier est complet.
 - ↗ **DÉLAI :** 7 à 15 jours pour recevoir un retour des banques.

Étape n° 5 : Préparation du rdv de signature notaire

- a** Signature à distance ou dans votre ville. Ou Prendre RDV avec le notaire pour signature d'une procuration.
- b** VOTRE NOTAIRE OU NOTAIRE partenaire FIDELIS : envoi de l'Appel de fonds à la banque afin qu'elle puisse effectuer le virement au notaire du programme AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE.
 - ↳ **MISSIONS** : Fixer la date de signature notaire en fonction de vos disponibilités.
 - ↳ **QUAND** ? Dès réception de l'offre de prêt signée.
 - ↳ **DÉLAI** : selon la date de réception du projet d'acte notarial.

DÈS RECEPTION
DES FONDS ET DE
VOTRE PROCURATION
EVENTUELLE

Étape n° 6 : Signature de votre acte de vente

REGULARISATION DE L'ACTE DE VENTE

et réception de l'attestation notariée qui fait foi avant réception du titre de propriété définitif.

(délai de 6 à 12 mois)

Étape n° 7 : Lancement des travaux

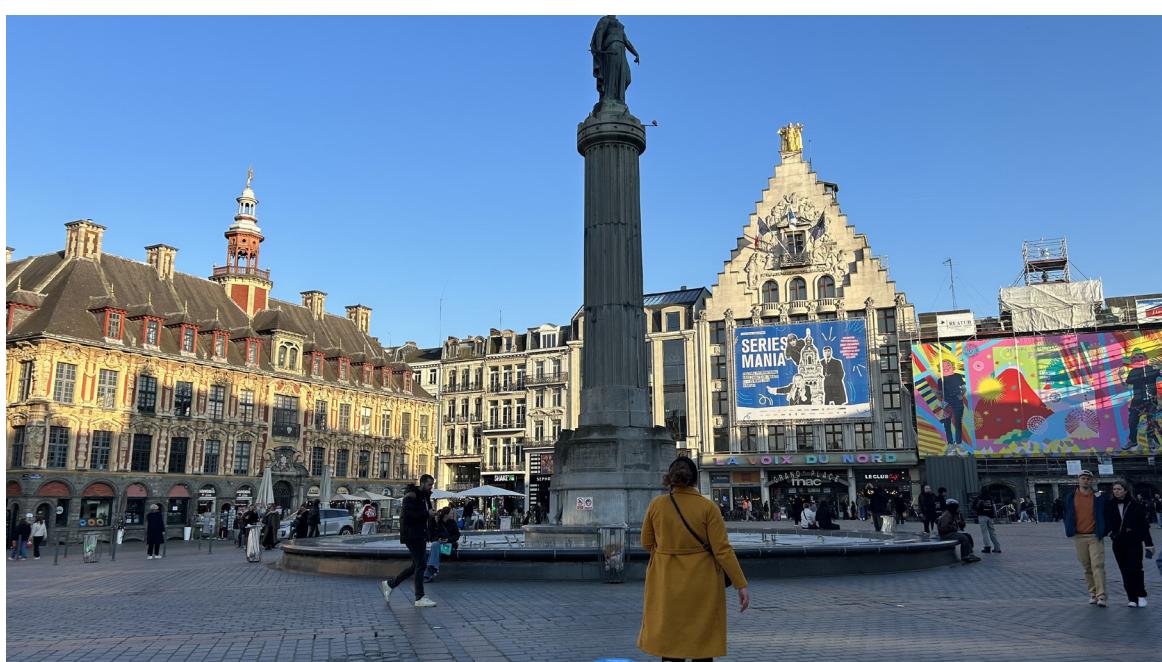
- ↳ **SUIVI** régulier
- ↳ **ENVOI** de reporting avec photo
- ↳ **RÉCEPTION** du chantier terminé

Étape n° 8 : Signature du mandat de gestion et mise en location

- ↳ **FIDELIS** envoi la signature électronique du mandat de gestion de votre bien
- ↳ Mise en location du bien par sélection rigoureuse du locataire assorti d'une garantie des loyers impayés

VOTRE INTERLOCUTEUR DÉDIÉ CHEZ
FIDELIS :
Axelle Capy

Directrice service gestion locative
06 39 67 89 76
ACAPY@FIDELIS-PATRIMOINE.EU



Excellence *& sur mesure*



LILLE-INVESTISSEMENT-LOCATIF.COM

979 av. de la République,
59700 Marcq-en-Baroeul

03 - 20 - 94 - 37 - 92