

LES CLÉS DE VOTRE INVESTISSEMENT

SE DISTINGUER DE LA CONCURRENCE SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Proposer un loyer supérieur au marché traditionnel : la qualité de l'appartement, sa décoration, ses meubles et équipements permettent de le mettre réellement en valeur et ainsi réduire le risque de vacance locative, qui peut amputer la rentabilité.

RÉPONDRE À DE NOUVEAUX USAGES

Des baux et une durée de préavis plus courts répondant aux nouveaux usages des locataires, notamment en matière de mobilité.

BÉNÉFICIER D'UN CADRE FISCAL TRÈS PERFORMANT

Une fiscalité plus attractive et moins pénalisante grâce à un statut fiscal spécifique.



Photo non contractuelle

IMPACT DES AMORTISSEMENTS SUR LA FISCALITÉ EN LOCATION MEUBLÉE

- Appartement T1 : 35 m²
- Immobilier : 120 000 €
- Mobilier : 5 000 €
- Frais acquisition : 3 000 €
- Loyer annuel : 5 000 €
- Rendement brut : 4 % mobilier inclus
- Charges : 700 €
- Amortissement : 3 % par an
- Financement à crédit sur 20 ans
- Taux d'emprunt : 1,35 %

	LOCATION MEUBLÉE	LOCATION NUE
Nature des revenus	BIC	revenus fonciers
Immobilier	120 000 €	120 000 €
Mobilier	5 000 €	0 €
Frais d'acquisition	3 000 €	3 000 €
Total acquisition	128 000 €	123 000 €
Loyers annuels	5 000 €	4 200 €
Rendement brut	4,00 %	3,50 %
Intérêts d'emprunts et assurance	1 700 €	1 600 €
Estimatif Charges	700 €	700 €
Total des charges	2 400 €	2 300 €
Revenus nets de charges	2 600 €	1 900 €
Amortissements	3 480 €	0 €
Base imposable	0 €	1 900 €
Fiscalité (TMI 30% + PS 17,2%) *	-	897 €
Revenus nets après impôts	2 600 €	1 003 €
Rendement net après impôts	2,0 %	0,8 %

Simulation non contractuelle - Pour toute étude personnalisée, demandez conseil à votre conseiller patrimonial REALITES
*Tranche marginale d'imposition + prélèvements sociaux

La location meublée by REALITES permet de vous constituer un patrimoine immobilier de qualité tout en générant des revenus complémentaires peu ou pas fiscalisés.*

*sous réserve du respect des dispositions fiscales en vigueur.



02 40 75 50 98

contact@realites.com

www.realites.com



REALITES RCS 451 251 623 - Siège social : Immeuble le Cairn - 103, route de vannes - CS 10333 - 44803 Saint Herblain Cedex - Illustrations et document non contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance

my INVEST
VOTRE INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN



La location meublée
by REALITES

LA LOCATION MEUBLÉE

C'est la mise à disposition d'un logement constituant la résidence principale ou secondaire du locataire disposant de meubles et équipements fournis par le propriétaire et nécessaires à la vie quotidienne du locataire à son entrée dans les lieux.



Pour la mobilité professionnelle

Pour répondre aux enjeux de la mobilité professionnelle et faciliter l'accès aux logements des personnes concernées, la loi du 6 juillet 1989 prévoit une période de location qui s'étend de 1 à 12 mois, sans tacite reconduction et qui peut être dénoncée par le locataire sous respect d'un préavis de 1 mois.



Pour une location saisonnière

En location saisonnière ou de courte durée, les conditions du bail et sa durée sont à la discrétion du propriétaire. Le bail de courte durée permet de contrôler plus régulièrement son bien immobilier et permettre des réévaluations de loyer plus fréquentes.

UN BAIL SOUPLE ET MODULABLE EN FONCTION DU LOCATAIRE



Pour une résidence principale

Le bail est d'une durée maximale d'un an. Il est renouvelable tacitement pour la même durée sauf dénonciation soit par le locataire après un préavis d'un mois, soit par le propriétaire après un préavis de trois mois avant échéance du terme.



Pour une location à un étudiant

Le bail peut être réduit à neuf mois maximum. Le contrat de location prend fin automatiquement à l'issue de cette période. Il peut être résilié à tout moment par le locataire sous réserve d'un préavis d'un mois.



La location meublée by REALITES

C'est l'opportunité de réaliser un investissement immobilier de qualité répondant aux nouveaux usages des locataires.



Photo non contractuelle

EN TOUTE SIMPLICITÉ

REALITES propose la gamme de produits et services : ESSENTIEL, permettant d'aborder de manière sereine et efficace la location de votre bien.

Notre gamme de mobilier et d'équipements répond aux exigences de vos locataires pour des logements meublés, chaleureux et conviviaux.

Cuisine et salle de bains équipées et meublées selon le type de logement, mobilier fourni à l'entrée dans les lieux de vos futurs locataires : tout est fait pour simplifier votre vie de propriétaire bailleur.

EN TOUTE SÉCURITÉ

Une gestion et un contrôle efficaces de votre bien

Vous pouvez confier la recherche de vos locataires, la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie, l'inventaire du mobilier, le suivi du paiement des loyers à un gestionnaire expert dans l'administration de biens, partenaire exclusif du groupe REALITES.

Grâce à des assurances et garanties locatives spécifiques, envisagez votre investissement en toute sécurité.

EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Le statut de loueur meublé répond à des exigences administratives spécifiques, notamment en matière de déclaration fiscale. Le recours à un comptable peut s'avérer judicieux.

REALITES vous accompagne en vous proposant les services d'une société d'expertise comptable, qui réalise pour vous toutes les formalités administratives et fiscales ainsi que le suivi comptable des revenus et charges générés par votre bien immobilier.

UN CADRE FISCAL ULTRA-PERFORMANT

La location meublée est considérée comme une activité commerciale dont les revenus entrent dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

LES AVANTAGES DU STATUT DU LOUEUR EN MEUBLÉ

Le propriétaire bailleur peut :



Opter pour le régime micro et profiter d'un abattement forfaitaire de 50 % sur ses revenus locatifs meublés (contre 30 % en location nue).



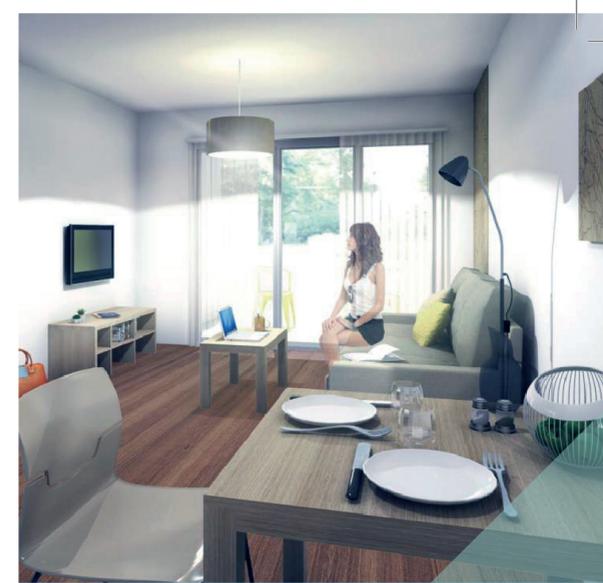
Préférer le régime réel pour profiter de la déductibilité de l'ensemble de ses charges et bénéficier du régime des amortissements.



Reporter les déficits issus de la déductibilité des charges et des intérêts d'emprunt sur les revenus BIC de même nature.

NOTE

Le régime général de la location meublée ne permet pas de récupérer la TVA grévante le bien immobilier lors de son achat, sauf pour le propriétaire à fournir 3 des 4 services prévus par l'article 261 D du Code Général des Impôts.



Le régime réel et le mécanisme des amortissements permettent en effet de réduire l'assiette imposable et de NEUTRALISER la fiscalité des revenus issus de la location meublée.

