

**Ne payez quasiment plus d'impôts ni de CSG grâce à votre Expert-Comptable**  
Devenez Loueur Meublé Non Professionnel



Le principe est simple : Vos biens immobiliers loués en meublé sont amortis comptablement.

**Ces amortissements sont des charges qui n'entraînent pas de sortie de trésorerie mais qui viennent réduire votre base imposable**

Vous déduisez donc fiscalement des charges non décaissables.

Vous déduisez également tous les autres frais liés à l'exploitation de votre bien locatif (assurances, travaux, intérêts d'emprunts, taxe foncière...)

Grâce à ce régime votre base imposable est généralement de 0 €; vous ne payez donc plus d'impôt ni de CSG sur vos biens loués en meublé.

## Exemple Chiffré

Valeur du bien	Montant de l'emprunt	Taux* marginal d'imposition	Valeur Mobilier
100 000,00 €	85 000,00 €	30,00%	1 000,00 €
Durée du prêt	Intérêts d'emprunt annuel	Revenu locatif annuel	Taux annuel du prêt
15 ans	2 000,00 €	7 000,00 €	3,50%

\*Cas les plus fréquent

	Bail vide		Bail meublé	
	Micro Foncier	Réel	LMNP Micro BIC	LMNP Réel avec CMF
<b>Loyers (recettes)</b>	7 000	7 000	7 000	7 000
Abattement forfaitaire	-2 100	Non applicable	-3 500	Non applicable
Charges déductibles	Non déductible	800	Non déductible	800
Amortissement comptable	Non déductible	Non déductible	Non déductible	4 500
Interets d'emprunts	Non déductible	2 000	Non déductible	2 000
<b>Résultat</b>	<b>4 900</b>	<b>4 200</b>	<b>3 500</b>	<b>-300*</b>
<b>IMPOTS + CSG</b>	<b>2 230</b>	<b>1 911</b>	<b>1 592</b>	<b>0</b>

\* Soit en pratique 0 car les amortissements ne peuvent créer de déficit pour les activités de locations

## Autres avantages de la location meublée

- Location possible pendant plusieurs années au même locataire (bail à renouveler tous les 2 ans)
- Possibilité de louer pour des périodes courtes (Airbnb, abritel), et en saisonnier
- Aucune restriction pour l'augmentation du loyer
- Possibilité de combiné location étudiant + saisonnier l'été
- Possibilité de mettre fin au bail au bout de 3 mois au lieu de 6 mois pour le propriétaire

## Nos missions LMNP

Le cabinet CMF Conseil & Expertise vous propose de vous accompagner en vous proposant notamment de :

- ✓ Nous occuper des formalités juridiques pour adhérer au régime LMNP ainsi qu'à un CGA
- ✓ Numériser et saisir vos factures, vos relevés bancaires liés à votre activité. Vous retrouverez l'ensemble de vos documents sur un espace dédié et sécurisé
- ✓ Nous calculons vos amortissements LMNP selon les normes en vigueur
- ✓ Réaliser votre bilan LMNP
- ✓ Remplir votre déclaration d'impôt LMNP (formulaire 2031, formulaire 2033 et l'annexe 2042C).



Vous bénéficierez de la compétence et de la réactivité de notre équipe



Nous travaillons sur la France entière. Tout se passe dans notre cabinet. Vous pouvez nous rencontrer ou également procéder à distance.

**Profitez d'une simulation gratuite personnalisée afin de comparer réellement le bénéfice du régime par rapport à votre situation actuelle.**

## Nos autres missions

Le cabinet CMF Conseil & Expertise vous propose de vous accompagner afin :

- D'étudier la qualité de votre investissement ou votre futur investissement
- De vous conseiller dans la prise de décision stratégique pour votre investissement dans le but d'optimiser votre rendement locatif (définition du loyer optimal, impact de la négociation de prix....)
- Calculer le rendement net après impôts de votre investissement
- Calculer l'écart entre ce que vous coûte votre investissement et ce qu'il vous rapporte réellement
- Comparer son investissement en simulant le même effort financier (cash flow négatif mensuel) sur des placements sans risques.
- Trouver le meilleur régime fiscal

**Pour plus de détail sur nos autres missions, n'hésitez pas à nous contacter.**

**CMF Conseil et Expertise**  
Cabinet d'Expertise Comptable

524 Chemin du Colonel Picot  
83160 LA VALETTE DU VAR

Téléphone : 06.79.12.74.13  
Messagerie : jllorens@cmfconseil.com



ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES

