

## INVESTIR EN LMNP CENSI-BOUVARD

Il s'agit d'un dispositif permettant de développer par des investisseurs privés les établissements d'accueil pour étudiants, personnes âgées dépendantes et de tourisme d'affaires.

### Pourquoi investir dans ce dispositif ?

Car il permet d'avoir des revenus sécurisés prédéterminés, constituant ainsi un complément de revenu non négligeable au moment de la retraite. Particularité fiscale, la location d'un bien immobilier meublé constitue une activité commerciale dépendant du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

### Comment faire ?

Il faut acheter un appartement au sein soit :

- D'une résidence services pour étudiants,
- D'une résidence de tourisme classée,
- D'un établissement proposant des soins médicaux
- Ou d'une résidence avec services pour personnes âgées.

Le bien devra être loué meublé par bail commercial avec un engagement de conservation de 9 ans minimum.

### Les avantages du dispositif ?

- Une réduction d'impôts de 11%, du prix de revient plafonné à 300 000 € (plafond de la réduction : 33 000 €) en 2016 répartie sur 9 ans.
- La perception d'un loyer pendant toute la durée du bail, au minimum égale à 9 ans.
- Et la récupération de la TVA (jusqu'à 20%) sur votre acquisition.

*Posez vos questions à notre Conseiller Imax Consulting pendant un rendez-vous dans l'une de nos agences Imax... Prenez rendez-vous, par téléphone au 06 27 56 39 07 ou par courriel : [consulting@imax.fr](mailto:consulting@imax.fr)*

Exemple d'investissement LMNP Censi-Bouvard\*  
M et Mme Léon, 2 parts fiscales, paient 5500€  
d'impôt par an et seront à la retraite dans 15 ans.

Apport uniquement les « frais de notaire », frais de  
cautionnement ou hypothèque et les frais de dossier...

Prix du bien TTC	165 000 €
Frais de notaire	4 200 €
Total de l'investissement	169 200 €
Loyer mensuel environ 4,5% HT sur HT par an	515 €
Economie d'impôts mensuelle (15 125 € sur 9 ans)	140 €
Mensualité du crédit (1,7% sur 20 ans)	812 €
Charges et taxes mensuelles (21% du loyer )	108 €
Epargne moyenne mensuelle	265 €
<i>Récupération de la TVA</i>	<i>27 500 €</i>
Capital restant dû sur le prêt dans 15 ans	46 644 €
Valeur du bien dans 12 ans revalorisation 0,5% par an	177 848 €
<b>GAIN TOTAL DE L'OPERATION</b>	<b>150 840 €* </b>

### I M P O R T A N T

\*Simulations et projections de rentabilité de  
l'investissement ci-dessus présentées n'ont pas de  
caractère contractuel.

Un crédit vous engage et doit être remboursé.

Tout placement ou investissement immobilier comporte  
une part de risque tenant, notamment, aux contraintes et  
délais de réalisations de l'ouvrage, à la modification de  
l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi  
qu'à l'évolution du marché immobilier.

### BOURGES – RESIDENCE SENIORS



### CRETEIL – RESIDENCE ETUDIANTS



### RESIDENCES DE TOURISME



*Nos avons plus de 1 000 lots LMNP  
auprès de nos partenaires, il y aura  
donc toujours un bien pour vous....*

*Prenez rendez-vous, par téléphone au 06 27 56 39 07 ou par courriel : [consulting@imax.fr](mailto:consulting@imax.fr)*