



# RÉALISEZ AVEC SUCCÈS UN INVESTISSEMENT LOCATIF À PARIS ET EN RÉGION PARISIENNE

**DES MURS**  
 **PARIS**

---

<https://www.desmursaparis.com/>

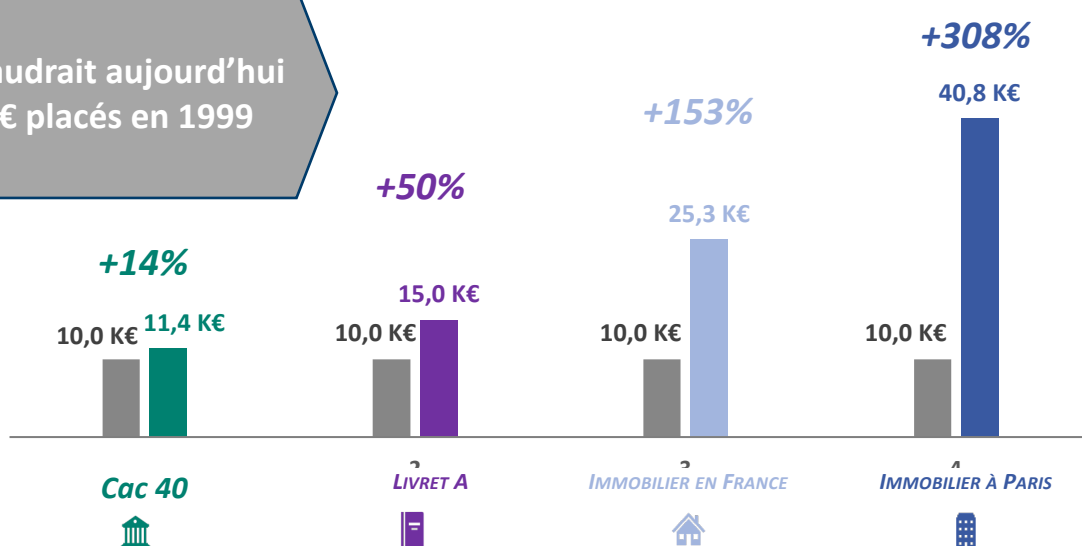


## SOMMAIRE

|     |                                                                                             |        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1.  | L'immobilier restera toujours une valeur refuge.....                                        | P3     |
| 2.  | Pourquoi investir dans l'immobilier ? .....                                                 | P4     |
| 3.  | Quel budget et comment financer votre projet ? .....                                        | P5     |
| 4.  | Dans quel type de bien investir ? .....                                                     | P6     |
| 5.  | Quels sont les points cruciaux à retenir pour choisir<br>un bien ? .....                    | P7     |
| 6.  | Comment éviter les mauvaises surprises ? .....                                              | P8-10  |
| 7.  | Où investir ? .....                                                                         | P11-12 |
| 8.  | Comment favoriser la rentabilité de votre investissement<br>immobilier ? .....              | P13    |
| 9.  | Statut LMNP ( <i>loueur en meublé non professionnel</i> ) .....                             | P14    |
| 10. | Statut LMNP : un avantage fiscal avant tout.....                                            | P15    |
| 11. | Le mobilier et les équipements obligatoires d'un meublé.....                                | P16    |
| 12. | Les conditions d'éligibilité au LMNP et l'impact fiscal.....                                | P17    |
| 13. | Confiez votre projet à des professionnels pour un investissement<br>locatif optimisé! ..... | P18    |

# 1. L'IMMOBILIER RESTERA TOUJOURS UNE VALEUR REFUGE

Ce que vaudrait aujourd'hui  
10 000 € placés en 1999



L'immobilier parisien  
enregistre toujours une forte  
demande pour plusieurs  
raisons



Taux d'intérêt ont été historiquement bas jusqu'il y a 2 ans (mi-2022)



Difficulté d'accession à la location



Peu de construction de logements neufs (Cf. élections et retard de construction)



Vieillesse de la population qui diffère la libération de logements



Taux de divorce -> besoin de logement X 2



Retours probables de familles d'expatriés



Paris est une ville « horizontale » - Pas d'immeubles très hauts -> donc moins de logements

## 2. POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?



L'investissement immobilier locatif a la cote. La pierre a toujours été un actif tangible considéré comme « valeur refuge » et plus encore en temps de crise. Les investisseurs savent bien que sur le long terme, la valeur des biens progresse, même s'il existe des cycles immobiliers. Et les demandes de location sont très nombreuses à Paris et en région parisienne.

### Les principales motivations sont :

- Préparer sa retraite et anticiper une baisse de revenus
- Générer des revenus complémentaires
- Sécuriser sa famille
- Bénéficier d'une défiscalisation
- Constituer un capital



### 3. QUEL BUDGET ET COMMENT FINANCER VOTRE PROJET ?



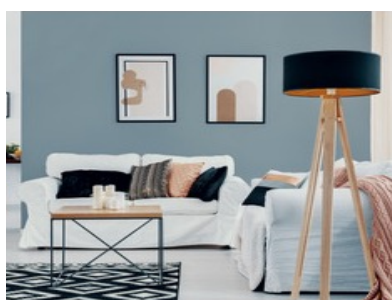
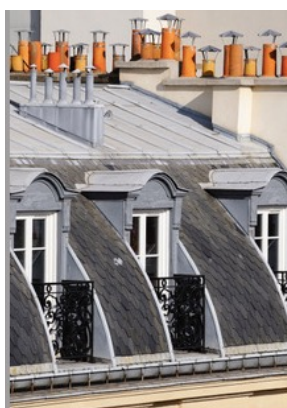
- Votre **capacité de financement** est la 1ère question à se poser. Elle va définir le type de bien auquel vous pouvez prétendre (localisation, surface, critères, travaux...) ; toutes ces informations sont des composantes du prix.
- Evaluer votre **apport personnel** (minimum 10% à 15% du prix global sont conseillés par les banques) est un point essentiel. Votre apport peut être constitué de vos économies et placements, de prêts ou de dons familiaux, la participation aux bénéfices de votre entreprise ou votre intéressement, PEL... L'importance de votre apport personnel représente un argument de poids auprès des banques, en plus de la bonne tenue de vos comptes et du niveau de votre épargne.

▪ Un **courtier** peut être aussi un bon allier car il sera en mesure de vous fournir une « **lettre de confort** » (accord de principe chiffré). Celle-ci vous donnera une longueur d'avance sur d'autres acquéreurs intéressés par le même bien. Mais aussi il mettra les banques en concurrence et pourra vous proposer un taux d'intérêt d'emprunt optimisé.

▪ Ne pas oublier d'intégrer **l'enveloppe travaux** (rafraichissement ou rénovation)



## 4. DANS QUEL TYPE DE BIEN INVESTIR ?



### LE TYPE DE BIEN

Certains types de biens sont plus rentables que d'autres :

- Les **petites surfaces** sont à favoriser car le rendement locatif est plus élevé. Nous préconisons donc d'investir dans un studio ou un deux pièces. L'idéal se trouve entre 15m2 et maximum 40m2 selon la configuration, le budget alloué et la localisation.
- Si vous optez pour **plus grand** :
  - Visez alors **la colocation**, de plus en plus prisée par les jeunes étudiants ou travailleurs pour lesquels le prix est intéressant individuellement et la surface globale plus confortable.
  - Vous pouvez aussi viser **le co-living**, à mi-chemin entre la colocation et le séjour de courte durée dans un hôtel. Une maison en co-living, permet aux locataires de disposer de leur espace privatif, tout en se partageant des espaces communs. Les logements loués en co-living (pour un mois minimum par exemple) associent qualité et confort pour le grand plaisir des locataires, dont certains sont dans une période transitoire de leur vie.
  - **Les appartements plus grands** loués meublés, intéressent aussi des familles de cadres en mobilité.

### LE TYPE D'IMMEUBLE

Choisir **l'ancien** (parquet, moulures, cheminée) :

- Coûte moins cher que le neuf.
- Permet de mieux maîtriser son potentiel actuel de location, et donc de sécuriser votre patrimoine immobilier.
- De plus, les français ont un goût prononcé pour l'ancien. Ainsi, la revente si elle était nécessaire prématurément, sera facilitée. Son charme est très apprécié contrairement aux constructions des années 60/70, dites semi-récentes, dont les copropriétés sont souvent très grandes, avec plusieurs accès et des charges onéreuses (entretien jardin, gardien, chauffage collectif par le sol...)

Pour ce qui est du **neuf** et les dispositifs qui s'y rapportent (Pinel, Denormandie...), il comporte des risques :

- Les promoteurs vendent avant tout une « promesse de défiscalisation » mais les biens vendus sont souvent localisés dans des secteurs éloignés des centres villes ou pôles attractifs, ce qui peut entraîner des vacances de location importantes et donc une perte de l'avantage fiscal.
- Le montant des loyers y est plafonné en fonction de la surface et de la situation géographique, et ces programmes de défiscalisation vous imposent de louer pour une durée minimum de 6 ans, 9 ans ou 12 ans.
- Le taux de réduction d'impôts est variable selon la durée du bail.

Par conséquent, beaucoup de contraintes !



## 5. QUELS SONT LES POINTS CRUCIAUX À RETENIR POUR CHOISIR UN BIEN ?



- **Ne pas confondre résidence principale et investissement locatif. Il ne faut donc pas cumuler trop de critères qui pousseraient le prix d'acquisition à la hausse sans pour autant obtenir un loyer en corrélation.**

- **Quel étage ?**

- Du rez-de-chaussée au dernier étage sans ascenseur, l'affaire peut être intéressante. Tout se loue et le loyer demandé sera en rapport avec la qualité du bien proposé et de son aménagement.
- Un dernier étage sans ascenseur mais avec une vue dégagée trouvera rapidement son locataire, tout comme un rez-de-chaussée sur une cour entretenue.

- **Un bien déjà loué ?** Les biens déjà loués sont intéressants car parfois moins chers à l'acquisition. Cependant il est important de vérifier le bail (meublé ou non), le prix mensuel annoncé, et analyser la qualité du locataire.

- **Les critères décisifs.** Pour un investissement locatif, l'affect ou le coup de cœur ne doivent pas entrer en ligne de compte.

En effet ce bien ne sera jamais habité par son propriétaire et l'objectif principal doit rester la facilité à le louer, la rentabilité qu'il dégagera et la valeur qu'il prendra.

Sa destination finale est uniquement la location.

➔ En conséquence il sera important de limiter la liste des critères au minimum afin de rester ouvert à tous types d'opportunités. Ceci est particulièrement vrai pour Paris intra-muros et certaines banlieues où les loyers sont plafonnés et ne prennent pas en compte les critères tels que : l'étage, l'ascenseur, l'exposition, un balcon, ...

Preuve en est : pour estimer le montant d'un loyer au m<sup>2</sup>, la ville de Paris et les communes de banlieue concernées ne prennent en compte que l'adresse, le bail meublé ou vide, l'époque de construction de l'immeuble et le nombre de pièces.

### Pour plus d'informations sur le plafonnement des loyers :

- <https://www.paris.fr/pages/l-encadrement-des-loyers-parisiens-en-vigueur-le-1er-aout-2712>
- <http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>



## 6. COMMENT ÉVITER LES MAUVAISES SURPRISES ?

### LE JUSTE PRIX

Nombreuses sont les sources d'informations sur les prix du marché immobilier localement.

Pour exemples : les différents sites d'annonces, les sites spécialisés en estimations immobilières et leurs algorithmes, la plateforme gratuite « DVF » (demande de valeur foncière) développée à partir de la base de données de l'administration fiscale, qui recense toutes les transactions enregistrées en France et fournit le prix de vente, la date de transaction, le descriptif du bien et sa localisation.

### Les critères impactant le prix

|                                                                |   |                |
|----------------------------------------------------------------|---|----------------|
| Rez-de-chaussée                                                | ↘ | 15 à 20%       |
| 1er étage                                                      | ↘ | 7 à 10%        |
| Du 2ème au 6ème étage avec ascenseur                           | ↗ | 2,5% par étage |
| Vue sur cour sombre                                            | ↘ | 10%            |
| Vis-à-vis de moins de 10 mètres                                | ↘ | 10%            |
| Double orientation favorable (Sud-Ouest ou Sud-Est)            | ↗ | 3 à 5%         |
| Orientation plein Nord                                         | ↘ | 5%             |
| Belle vue dégagée (parc, place, monument)                      | ↗ | 5 à 20%        |
| Nuisances sonores (circulation, restaurant)                    | ↘ | 5 à 10%        |
| Terrasse                                                       | ↗ | 15 à 20%       |
| Logement à rénover entièrement                                 | ↘ | 20%            |
| Mauvaise distribution (trop de couloirs, chambres en enfilade) | ↘ | 10%            |

### L'ÉTAT DU BÂTI ET DU LOGEMENT

Lorsque le bien est en mauvais état, fissures (murs et façade), traces de fuites d'eau ou taches d'humidité se repèrent aisément. C'est l'occasion de s'enquérir de leur origine auprès du propriétaire ou de l'agent immobilier, voire du syndic.

Une fuite d'eau peut provenir du logement lui-même ou du voisin. Dans ce cas, il faut vérifier si une déclaration a été faite auprès de l'assurance et si la cause de la fuite a été identifiée. Le manque de ventilation peut provoquer des moisissures. Un artisan pourra vous rassurer grâce à un détecteur d'humidité.

Mais l'humidité peut aussi provenir d'un problème plus global au sein de l'immeuble (défauts d'étanchéité par exemple); auquel cas la décision de réparation peut prendre beaucoup plus de temps.

Par ailleurs, un taux d'humidité élevé peut révéler une construction effectuée sur un ancien marais ou en bordure d'un étang.

S'il y a **90% de taux d'humidité** (tâches très brunâtres), dites-vous bien qu'il **faudra attendre environ 6 mois** pour que ça sèche et donc enduire et repeindre !

Prenez aussi le temps d'inspecter les parties communes, dont le sous-sol où se trouvent les caves. Ainsi vous aurez une idée précise du niveau d'entretien par les copropriétaires et de l'état des fondations.

L'état des plafonds et des planchers doit aussi être vérifié. L'état des sols peut révéler une irrégularité, signe probable d'un problème de structure. Cela se constate dans les vieux immeubles construits notamment sur des carrières.

Il est aussi crucial de valider l'état de la chaudière, de la plomberie et de l'installation électrique (au niveau du tableau électrique, vérifiez la présence de disjoncteurs différentiels ainsi que l'étiquetage de chaque départ).

## 6. COMMENT ÉVITER LES MAUVAISES SURPRISES ?

### LES CHARGES ET TAXES

Un montant de charges trop élevé peut être dissuasif surtout en cas de revente mais aussi pour un locataire dont le loyer se verra gonflé.

C'est souvent le cas dans les grandes tours d'immeubles qui demandent plusieurs ascenseurs, du gardiennage renforcé et des contraintes de sécurité.

Pour information, un **montant de charges** considéré comme recevable se situe **entre 3€ et 5€ par m2** (tout dépend si les charges comprennent le chauffage et l'eau chaude, un ascenseur, une gardienne...).

Il est également important de connaître le montant de la taxe foncière pour intégrer ce coût dans votre budget annuel.

### L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

Il faut contrôler avant tout les fenêtres qui ont un impact sur la qualité de vie (isolation thermique et phonique). Simple, double ou triple vitrage ?

→ Vérifier aussi les joints. L'isolation a un impact direct sur la facture énergétique.

Chauffage individuel (on le règle selon ses besoins) ou collectif ? Electrique (attention aux grille-pains !) ou au gaz ? Un chauffage individuel au gaz est à privilégier, tout comme l'électrique, dans le cadre d'un investissement locatif car c'est le locataire qui le prendra en charge à 100%

→ Vérifier l'état des radiateurs et leur bonne répartition dans toutes les pièces.

### LA DÉPENSE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de moins de dix ans doit obligatoirement figurer dès la parution de l'annonce immobilière.

La première lettre du DPE correspond à l'estimation de la consommation énergétique, la deuxième au taux d'émission de gaz à effet de serre. La meilleure note, A, concerne presque toujours un logement neuf récemment livré et labellisé BBC (bâtiment basse consommation).

Dans l'ancien, les notes vont de B à G, cette dernière lettre caractérisant un logement qualifié de « **passoire thermique** ».

Mais ces données sont à considérer avec un peu de recul. En effet, certaines personnes chauffent plus que d'autres ou s'absentent plusieurs fois dans l'année.

## 6. COMMENT ÉVITER LES MAUVAISES SURPRISES ?

### LE BUDGET DES TRAVAUX D'EMBELLEMENT

L'agent immobilier ou votre chasseur immobilier peut vous donner une première estimation par expérience, mais mieux vaut demander 2 ou 3 devis à des entrepreneurs.

Le niveau de prestation doit dépendre de l'objet de l'acquisition :

- Environ 1 500€ à 2 500€ par m2 pour une résidence principale,
- Près de 800€ à 1 000€ par m2 pour un investissement locatif.
- Ces budgets concernent la rénovation totale du bien.

Dernier étage sans ascenseur, difficultés de stationnement ou nécessité de louer un engin de levage, relèvent la note.

### LA COPROPRIÉTÉ

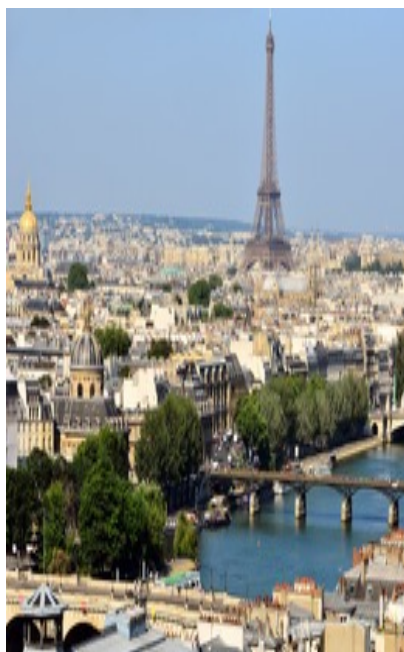
Les procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales (A.G.) vous renseigneront sur l'ambiance de la copropriété et les décisions prises quant à l'entretien de l'immeuble.

Les travaux nécessaires sont-ils systématiquement reportés ou pas ? En règle générale, s'il y a une majorité de locataires, il s'agit plutôt d'un immeuble de rapport pour lequel les propriétaires ne sont pas pressés de procéder aux réparations.

**NB** : les travaux votés en assemblée générale avant la signature de la promesse de vente seront à la charge du vendeur, même si les travaux sont effectués lorsqu'il ne sera plus copropriétaire.

Entre la promesse de vente et l'acte authentique notarié, s'il y a une assemblée générale et que le vendeur ne vous transmet pas la convocation, alors les travaux votés seront également à sa charge.

## 7. OÙ INVESTIR ?



En tant que spécialistes de Paris et de sa banlieue, le cabinet de chasse immobilière DES MURS A PARIS attire votre attention sur la question principale à vous poser: **investir dans Paris ou en Ile-de-France ?**

Le lieu de l'investissement dépend du type de population que vous allez viser. Retenez une localisation à fort potentiel à proximité des universités ou dans une zone géographique en plein essor comme certaines villes de banlieue bien desservies par les transports.

Une population estudiantine sera sensible à la proximité des écoles ou universités. A Paris Intramuros, la rentabilité est impactée par des prix au m<sup>2</sup> élevés, doublés du plafonnement des loyers. Ce qui n'est pas le cas pour la plupart des communes de petite et grande couronne.

Il est aussi important de considérer le déploiement des lignes de transport en Ile-de-France en vue du Grand Paris (Grand Paris Express), surtout que d'autres pôles universitaires se sont ouverts récemment dans certaines banlieues comme Cergy Paris Université (95), Pôle Universitaire Léonard de Vinci à Courbevoie (92), Campus de Saclay (91), Pôle Condorcet Aubervilliers (93).

Si vous visez une population de jeunes cadres, locataires ou colocataires, la demande sera plus forte à l'Est parisien ou se rapprochant des quartiers d'affaires à l'Ouest comme La Défense. Vous aurez le choix entre Paris et des communes qui se « gentrifient » ou en cours de « gentrification » comme :

- A l'Est : Montreuil, Pantin, Les Lilas,
- A l'Ouest : Puteaux, Asnières, Colombes,
- Au Nord : Clichy, Saint-Ouen, Aubervilliers,
- Au Sud : Issy-les-Moulineaux, Montrouge, Ivry-sur-Seine...

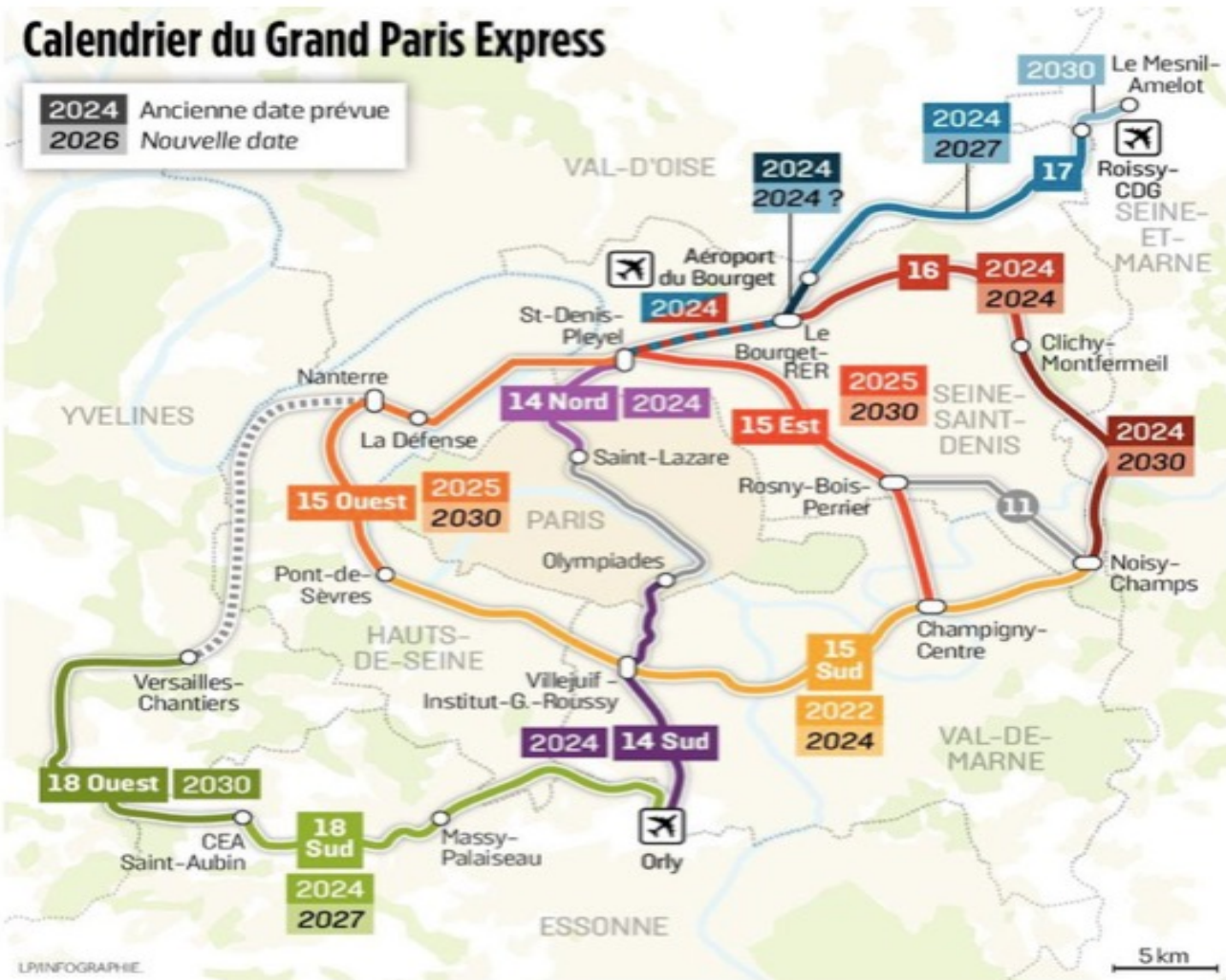
Cette liste n'est pas exhaustive puisque l'Île-de-France va connaître de grands bouleversements grâce à la création de la **Métropole du Grand Paris** (future mégapole mondiale qui compte aujourd'hui plus de 7 millions d'habitants). Il s'agit d'un grand projet de développement régional qui a vu le jour au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et qui intègre **Paris et 131 communes** comprenant l'intégralité de la petite couronne (92, 93, 94) et quelques-unes de la grande couronne.

Investir dans des communes « en devenir » est un gage d'une meilleure rentabilité et d'une plus-value à la revente.



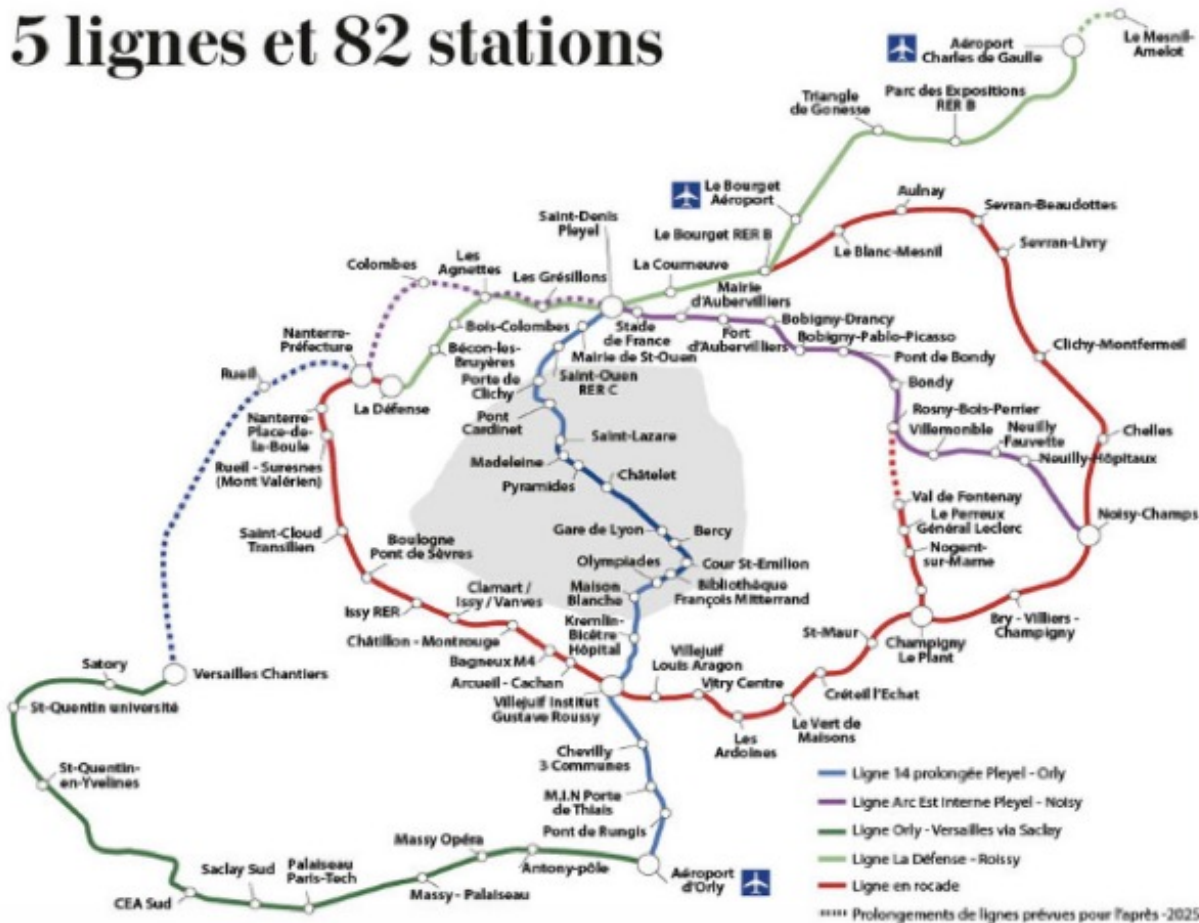
# Calendrier du Grand Paris Express

2024 Ancienne date prévue  
2026 Nouvelle date



## LES LIGNES ET GARES DU GRAND PARIS EXPRESS

### 5 lignes et 82 stations



## 8. COMMENT FAVORISER LA RENTABILITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?



**Choisissez un logement avec des travaux pouvant aller jusqu'à la rénovation complète, tout en vous assurant que la structure de l'immeuble est en bon état. Le bien sera ainsi décoté et vous bénéficierez d'une défiscalisation optimisée.** Dans l'ancien les prix d'achat sont moins élevés et les rendements locatifs meilleurs que dans le neuf.

Les diagnostics donnent un état des lieux global de l'état du bien, plomb, termites, amiante, gaz à effet de serre, métrage et l'installation électrique.

**Ne lésinez pas quant à la qualité des travaux et de la décoration pour que le locataire ait un coup de cœur. Faites du beau sans luxe mais avec des matériaux résistants.**

Il est important de favoriser un plan fonctionnel afin de bien faire circuler la lumière, surtout dans les petits espaces.

Il faut une entreprise générale qui pourra faire l'ensemble des travaux, plus simples à suivre.

Un architecte DPLG peut intervenir en cas d'ouverture de murs porteurs ou travaux soumis à l'accord de la copropriété.

Pour l'aménagement d'un logement meublé, il est conseillé de le confier à un professionnel qui connaîtra la liste exacte des meubles et accessoires obligatoires à mettre en place. Tout doit être standard mais de bon goût et de bonne qualité. Pour une rénovation complète du bien il faudra compter **entre 800€ et 1000€/m<sup>2</sup>** (hors mobilier et équipements).

## 9. STATUT LMNP (LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL)

Incontestablement plus intéressant que la location vide, un investissement en LMNP est un investissement de type immobilier locatif, c'est-à-dire consistant à acheter un bien exclusivement dans le but de le louer meublé.

Le statut LMNP s'adresse à tous les contribuables résidents ou non résidents souhaitant se constituer un patrimoine immobilier et générer, **à long terme**, des ressources complémentaires (sous forme de loyers), surtout en vue de leur retraite. Le meublé permet un prix de location au m<sup>2</sup> d'environ + 10 à 15% de plus que la location nue.

Les revenus locatifs font l'objet d'une fiscalité indépendante de l'impôt sur le revenu. Le dispositif LMNP est donc intéressant pour tout particulier; et notamment ne payant pas beaucoup d'impôts.

Pour bénéficier des avantages fiscaux du statut LMNP, les revenus locatifs ne doivent **pas dépasser la valeur de 23.000 € ou la valeur de 50% des revenus globaux du foyer fiscal**.

Fiscalement, il y a 2 régimes : **forfaitaire ou au réel** (voir tableau p.17 « *Les conditions d'éligibilité au LMNP et l'impact fiscal* »).

**Le bail** d'un appartement en meublé **est d'1 an maximum**, avec tacite reconduction, ou **de 9 mois si le locataire est un étudiant** ; le renouvellement du bail n'étant pas dans ce cas automatique.

L'intérêt d'un tel investissement en LMNP est généralement conseillé sur une durée d'au moins 15 ans (cf. Valorisation du bien et amoindrissement de la plus-value).

## 10. STATUT LMNP : UN AVANTAGE FISCAL AVANT TOUT

Ce statut fiscal permet de créer du déficit foncier :

**1. Les charges récurrentes dédiées à l'exploitation du bien**, sont déductibles des loyers perçus sur une période de 10 ans. Il faut normalement que ces factures aient une date égale ou postérieure à votre date de début d'activité. **NB :** pour les dépenses de travaux ou mobilier supérieures à 600€, il convient de les passer en dépenses amortissables.

### **Quelles sont ces charges ?**

- *intérêts d'emprunt et les frais de dossier*
- *frais d'assurance emprunteur*
- *charges de copropriété*
- *frais d'entretien et de réparations*
- *assurance bailleur et éventuellement l'assurance loyers impayés*
- *frais de syndic et de gestion locative*
- *taxe foncière et cotisation foncière des entreprises*
- *honoraires d'agence, de chasse immobilière*
- *Frais de de notaire*
- *frais d'annonce*

**2. Les dépenses amortissables sont des dépenses en général supérieures à un montant de 600€ :**

- *Travaux effectués dans le bien*
- *Mobilier acheté pour meubler votre bien*

Afin de les comptabiliser, il faut veiller à ce que les factures aient une date égale ou postérieure à votre date de début d'activité (faites les démarches auprès d'Infogreffe dès que vous achetez votre bien).

**L'amortissement en LMNP correspond à la perte de valeur pour une période donnée** (en moyenne une période de 3 à 10 ans). Il permet ainsi, chaque année, de déduire le montant de cette perte de valeur de vos recettes.

### **Pour exemples :**

*Literie : 6 ans*  
*Table de séjour : 10 ans*  
*Canapé : 10 ans*  
*Travaux de peinture : 10 ans*  
*Parquet : 15 ans*

### **3. L'amortissement LMNP de la valeur du bien.**

**C'est l'un des postes principaux** vous permettant de ne pas payer d'impôts sur vos recettes de location meublée (ou dans 85% des cas moins d'impôts qu'au régime forfaitaire Micro-Bic).

La durée moyenne d'amortissement réaliste d'un bien se situe entre 20 et 40 ans.

Il est à noter que l'amortissement de la valeur d'acquisition du bien, n'est pas possible dans le cas d'une location nue.

### **NB :**

- Les amortissements pourront se cumuler et se reporter sans date limite, lorsque vous serez en bénéfice après déduction des charges récurrentes d'exploitation.
- Il faut savoir que le déficit foncier n'est pas une niche fiscale classique. C'est un dispositif institué depuis 1993 et la loi Balladur, qui relève donc du droit commun et qui n'est pas près de disparaître. Le déficit foncier est très intéressant sur les logements anciens qui présentent une rentabilité plus élevée que le neuf.

## 11. LE MOBILIER ET LES ÉQUIPEMENTS OBLIGATOIRES D'UN MEUBLÉ



Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La liste des éléments que doit comporter le bien locatif est fixée par décret. Ce décret 2015-981 du 31 juillet 2015 stipule le mobilier nécessaire, ainsi que les éléments de confort nécessaires pour pouvoir louer en meublé non professionnel.

### Sont ainsi énumérés :

- Literie comprenant couette ou couverture
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- Plaques de cuisson
- Four ou four à micro-ondes
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Etagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement



**Depuis le décret du 30 janvier 2002, un logement doit satisfaire à plusieurs conditions. Il doit disposer d'une pièce ayant soit une surface habitable d'au moins 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m ; soit un volume habitable égal à 20m<sup>3</sup>.**

Le chauffage, l'électricité, l'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux usées, doivent être assurés.

Doivent aussi être présents, l'installation sanitaire avec WC séparés des pièces de jour, un coin toilette corporelle, un coin cuisine pour recevoir un appareil de cuisson et un évier.

Les WC peuvent être à l'extérieur s'ils sont accessibles.



## 12. LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU LMNP ET L'IMPACT FISCAL

|                            | Régime forfaitaire            | Régime réel                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Revenus locatifs           | <u>Micro BIC</u><br><70 000 € | <u>BIC</u><br><236 000 €<br>Sur demande auprès du Fisc si les revenus locatifs sont <70 000 € et avant le 1 <sup>er</sup> février de l'année. |
| Abattement forfaitaire     | 50%                           | Non applicable                                                                                                                                |
| Charges déductibles        | Forfaitaires                  | Réelles                                                                                                                                       |
| Amortissements déductibles | Non                           | Oui au réel                                                                                                                                   |
| CFE                        | Oui                           | Oui                                                                                                                                           |
| Régime de plus-value LMNP  | Celui des particuliers        | Celui des particuliers                                                                                                                        |
| Achat en indivision        | Pas possible                  | Possible                                                                                                                                      |
| Cession                    | Clôture d'activité sans frais | Clôture d'activité sans frais                                                                                                                 |
| Imprimé fiscal             | 2042 CPro                     | 2031, 2033 et 2042 CPro                                                                                                                       |

## 13. CONFIEZ VOTRE PROJET A DES PROFESSIONNELLS POUR UN INVESTISSEMENT LOCATIF OPTIMISÉ !



- Il est important de bien travailler sur votre budget d'acquisition afin de parfaitement cerner le type de bien qui est à rechercher. Et pour chaque étape, nous vous conseillons de vous adresser à des professionnels pour être bien accompagné et ne pas commettre d'erreurs. Déléguez au maximum : chacun son métier !
- Favorisez le service « Clé en Main » !
  - Le courtier ou votre banque qui sont les partenaires financiers,
  - Un cabinet de chasse immobilière qui saura vous dénicher le bien idéal et vous accompagner jusqu'à l'installation,
  - Un notaire qui saura défendre vos intérêts au moment de la rédaction du compromis de vente et de l'acte authentique,
  - Un bon architecte d'intérieur pour optimiser l'espace, meubler et aménager le bien,
  - Une entreprise de travaux fiable, au budget raisonnable et qui sait respecter les délais,
  - Un cabinet de gestion locative qui prendra en charge la gestion de votre bien et le choix du locataire,
  - Un expert-comptable spécialisé dans les déclarations fiscales LMNP si votre choix se porte sur le régime fiscal au réel.



**Pour découvrir nos services :**

<https://www.desmursaparis.com/>



**Une équipe de chasseurs immobiliers pour sécuriser votre investissement !**



**Catherine de Lembeye**  
*Associée fondatrice*  
+33(0)6 83 87 45 17



**Isabelle Tison**  
*Associée fondatrice*  
+33(0)6 73 32 95 23