



FIDELIS
PATRIMOINE

FIDELIS PATRIMOINE

Spécialiste de l'investissement

DÉFICIT FONCIER

TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN PATRIMOINE IMMOBILIER



Qu'est-ce que le déficit foncier ?

Le déficit foncier : un levier fiscal puissant pour l'investisseur immobilier

LE DÉFICIT FONCIER est un dispositif fiscal permettant aux propriétaires de biens loués nus de **RÉDUIRE LEUR IMPÔT SUR LE REVENU** en déduisant certaines charges et travaux de rénovation.

Un principe simple

Lorsque les **CHARGES (TRAVAUX, TAXES, INTÉRÊTS D'EMPRUNT...)** **DÉPASSENT LES LOYERS PERÇUS**, le déficit généré peut être imputé sur le revenu imposable du foyer et sur les loyers d'autres biens.

Un avantage fiscal immédiat

Jusqu'à **10 700 € PAR AN** peuvent être déduits du **REVENU GLOBAL**

L'excédent est reportable sur les **REVENUS FONCIERS PENDANT 10 ANS**

↳ **RÉSULTAT : UNE BAISSÉ IMMÉDIATE DE L'IMPÔT** sans plafonnement global des niches fiscales.

Un outil de valorisation patrimoniale

Le déficit foncier permet de :

- ↳ **FINANCER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION** avec l'aide de vos impôts
- ↳ **AMÉLIORER LA QUALITÉ DU BIEN** et sa valeur
- ↳ **OPTIMISER LA RENTABILITÉ NETTE** de l'investissement

Pour qui ?

Ce dispositif s'adresse principalement aux **CONTRIBUABLES** souhaitant investir dans l'immobilier ancien et adopter une **STRATÉGIE PATRIMONIALE DURABLE**, et à ceux ayant déjà des revenus fonciers

En résumé

- ↳ **RÉDUCTION D'IMPÔT**
- ↳ **RÉNOVATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE**
- ↳ **REVENUS LOCATIFS OPTIMISÉS**

LE DÉFICIT FONCIER EST UNE SOLUTION EFFICACE POUR PAYER MOINS D'IMPÔT TOUT EN CONSTRUISANT UN PATRIMOINE DE QUALITÉ.



FIDELIS
PATRIMOINE

Pourquoi investir en déficit foncier ?

LE DÉFICIT FONCIER est l'un des dispositifs fiscaux les plus efficaces et sécurisés pour réduire fortement son imposition tout en **VALORISANT UN PATRIMOINE IMMOBILIER ANCIEN**.

Il s'adresse en priorité aux investisseurs déjà imposés, notamment en revenus fonciers, ou à ceux souhaitant se créer un patrimoine immobilier non imposé.

Un levier fiscal direct et puissant

Le déficit foncier permet de **DÉDUIRE JUSQU'À 10 700 € DU REVENU GLOBAL L'ANNÉE DES TRAVAUX**, hors plafonnement des niches fiscales.

Les travaux génèrent un déficit qui **RÉDUIT IMMÉDIATEMENT L'IMPÔT SUR LE REVENU**, et non uniquement la fiscalité immobilière.

Idéal pour les propriétaires déjà taxés en revenus fonciers

Le déficit foncier permet de **GOMMER LES REVENUS FONCIERS EXISTANTS**, jusqu'à 10 ans, supprimant à la fois :

- ↳ **L'IMPÔT SUR LE REVENU**,
- ↳ **LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX**.

L'économie d'impôt cumulée peut atteindre **PLUSIEURS DIZAINES DE MILLIERS D'EUROS**

Exemple :

VOUS AVEZ

10.000 € de revenus fonciers annuels :

Impôt du : **4.720 €** par an,

soit une économie d'impôt possible de **47.200 €**



Un double avantage : fiscalité et patrimoine

LES TRAVAUX FINANCÉS :

- ↳ Augmentent **LA VALEUR DU BIEN**,
- ↳ Améliorent **SA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**,
- ↳ Sécurisent **SA LOCATION ET SA RENTABILITÉ**.

On réduit ses impôts tout en créant de la valeur patrimoniale.

Une solution stable et sans contrainte

DISPOSITIF ANCIEN ET ÉPROUVÉ, LE DÉFICIT FONCIER EST :

- ↳ **NON PLAFONNÉ** au titre des niches fiscales,
- ↳ **SIMPLE À METTRE EN ŒUVRE**,
- ↳ **FIABLE ET PÉRENNE** dans le temps. il convient particulièrement aux contribuables cherchant à se créer un patrimoine non imposé, ou aux contribuables ayant déjà des revenus locatifs.

Une liberté totale d'investissement

CONTRAIREMENT À D'AUTRES DISPOSITIFS :

- ↳ Aucune contrainte géographique,
- ↳ Aucune condition de ressources des locataires.
- ↳ Seule obligation : louer le bien pendant 3 ans après l'imputation du déficit sur le revenu global.

Une réponse aux enjeux énergétiques

LE DÉFICIT FONCIER EST UN OUTIL CLÉ POUR :

- ↳ Financer les rénovations énergétiques,
- ↳ Remettre les biens aux normes,
- ↳ Pérenniser les revenus locatifs.

En résumé

- ➔ **RÉDUCTION D'IMPÔT** immédiate
- ➔ **HORS PLAFONNEMENT** des niches fiscales
- ➔ **FORTE VALORISATION DU PATRIMOINE**
- ➔ **LIBERTÉ LOCATIVE TOTALE**
- ➔ **SOLUTION IDÉALE POUR L'IMMOBILIER ANCIEN**

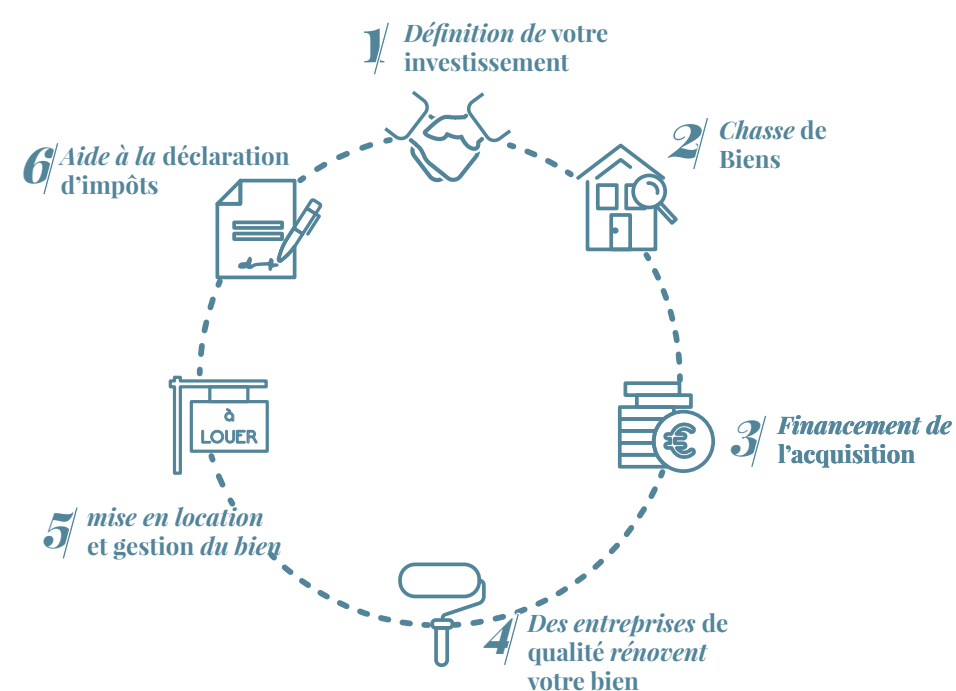
Le déficit foncier est aujourd'hui **L'UN DES MEILLEURS OUTILS POUR PAYER MOINS D'IMPÔT, RÉNOVER INTELLIGEMMENT ET CONSTRUIRE UN PATRIMOINE RENTABLE ET DURABLE**.

L'investissement

Déficit foncier avec FIDELIS

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

Fidelis vous aide à réaliser votre
Denormandie avec un service complet



AVANTAGES :

- **MEILLEUR RENTABILITÉ**
- **LIVRAISON RAPIDE : 6 MOIS DONC DÉFISCALISATION IMMÉDIATE**
- **GESTION LOCATIVE**



Exemples d'investissement

EN DÉFICIT FONCIER

Une maison

225 000€

TOURCOING, RUE DAMPIÈRE

Total à financer : **222 300€**
Prix : **90 000€**
Frais de notaire : **11 900€**
Travaux : **112 000€**
Ingénierie FIDELIS : **9 900€**
Frais de banque : **2 500€**
Réduction d'impôt : **3 210€** l'année des travaux
Réduction d'impôts sur revenus fonciers existants : **28 320 €**

Montage financier avec apport de 23 000€

Total à financer : **222 300€**
Apport : **23 000€**
A emprunter : **191 300€**
Mensualités estimées sur 20 ans : **1 180€**



Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu sur 9 ans : **900 €**
+ réduction d'impôt sur loyers existant* : **+ 236 €**
Mensualité prêt : **1 180 €**
Taxe foncière : **45 €**
Assurance P.N.O : **13 €**
Mise en location / état des lieux : **31 €**
Gestion locative : **65 €**
Assurance loyer impayé : **18 €**
Effort d'épargne mensuel moyen de : **216 €**

*Hypothèse 6 000 € revenus fonciers et TMI à 30%



Une maison

270 000€

CROIX, RUE DE L'AMIRAL COURBET

Montant à financer

Total à financer : **268.860 €**
Prix : **140 000€**
Frais de notaire : **11 900€**
Travaux : **95 000€**
Ingénierie FIDELIS : **11 760€**
Frais de banque : **2 500€**
Réduction d'impôt : **3 210€** l'année des travaux
Réduction d'impôts sur revenus fonciers existants : **28 320 €**

Montage financier avec apport de 30 000€

Total à financer : **268 860 €**
Apport : **30 000€**
A emprunter : **238 860 €**
Mensualités estimées sur 20 ans : **1 400 €**

Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu sur 9 ans : **1 050 €**
+ réduction d'impôt : **+ 251 €**
Mensualité prêt : **1 400 €**
Taxe foncière : **45 €**
Assurance P.N.O : **12 €**
Mise en location / état des lieux : **32 €**
Gestion locative : **75 €**
Assurance loyer impayé : **21 €**
Impôt sur le loyer : **27 €**
Effort d'épargne mensuel moyen de : **311 €**

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



FIDELIS
PATRIMOINE

FIDELIS PATRIMOINE

Spécialiste de l'investissement

DENORMANDIE





Qu'est-ce que la loi Denormandie ?

LA LOI DENORMANDIE EST UN DISPOSITIF FISCAL DESTINÉ À
ENCOURAGER **l'investissement locatif dans
l'immobilier ancien à rénover, SITUÉ DANS DES
VILLES ÉLIGIBLES**

(notamment celles du programme Action Cœur de Ville).

L'investisseur achète un logement ancien et réalise **DES TRAVAUX REPRÉSENTANT AU MINIMUM 25 % DU COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION**. Après rénovation, le bien est loué **NON MEUBLÉ EN RÉSIDENCE PRINCIPALE**, dans le respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires, **POUR UNE DURÉE D'ENGAGEMENT DE 6, 9 OU 12 ANS**.

En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'**UNE RÉDUCTION D'IMPÔT** calculée sur le prix d'achat du bien et le montant des travaux, **POUVANT ATTEINDRE 21 %**, répartie sur la durée de l'engagement locatif.

Le dispositif **VISE À RÉNOVER LE PARC IMMOBILIER ANCIEN**, améliorer la performance énergétique des logements et **REDYNAMISER LES CENTRES-VILLES**, tout en offrant aux investisseurs un cadre fiscal attractif et sécurisé.



Pourquoi investir en loi Denormandie ?

La loi Denormandie est aujourd'hui l'un des dispositifs fiscaux les plus pertinents pour investir dans l'immobilier locatif, tout en participant activement à la revitalisation des centres-villes



1 Un avantage fiscal puissant

La loi Denormandie permet UNE RÉDUCTION D'IMPÔT ATTRACTIVE

RÉSULTAT :

un levier fiscal parmi les plus efficaces pour réduire la pression fiscale tout en se constituant un patrimoine.

POURCENTAGE DU MONTANT DE L'OPÉRATION SELON LE NOMBRE D'ANNÉES D'ENGAGEMENT.

- 12 % pour 6 ans
- 18 % pour 9 ans
- 21 % pour 12 ans

2 Un investissement dans l'ancien avec un fort potentiel de valorisation

Contrairement aux programmes neufs traditionnels, la loi Denormandie cible des biens situés dans des CŒURS DE VILLES HISTORIQUES, avec du charme, un attrait patrimonial et une forte demande locative.

RÉSULTAT :

Cela favorise une revente facilitée et plus rentable.

APRÈS RÉNOVATION, LE BIEN BÉNÉFICIE DE :

- Une valorisation immédiate grâce aux travaux,
- Une meilleure performance énergétique,
- Un positionnement premium dans son quartier.

3 Des villes sélectionnées pour leur attractivité et leur potentiel de rebond

Le dispositif se concentre sur plus de 200 villes éligibles, souvent intégrées au programme ACTION CŒUR DE VILLE ou reconnues pour leur besoin de revitalisation.

Cela crée le cadre idéal pour un investissement sécurisé et rentable.

CE SONT GÉNÉRALEMENT DES VILLES :

- Avec une démographie stable ou en croissance,
- Une activité économique dynamique,
- Des besoins locatifs importants,
- Et des **prix attractifs**.

4 Des travaux obligatoires qui sécurisent le bien et son attractivité

LA LOI DENORMANDIE **IMPOSE AU MOINS 25 % DU MONTANT TOTAL DU PROJET EN TRAVAUX**, CE QUI GARANTIT :

RÉSULTAT :

Un bien rénové se loue mieux, plus vite, et à un meilleur prix.

- Un logement rénové,
- Une performance énergétique améliorée

5 Un rendement souvent supérieur au neuf

Les prix d'achat dans l'ancien, même avec des travaux, restent bien **PLUS ACCESSIBLES** que dans le neuf. Associés à :

RÉSULTAT :

C'est l'un des rares dispositifs où rendement, fiscalité et localisation sont alignés.

- Une demande forte en centre-ville,
- Et une fiscalité avantageuse,

Les rendements nets supérieurs à ceux obtenus dans l'immobilier neuf.

Conclusion : un dispositif complet et particulièrement pertinent

LA LOI DENORMANDIE OFFRE

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ÉQUILBRÉE, COMBINANT :

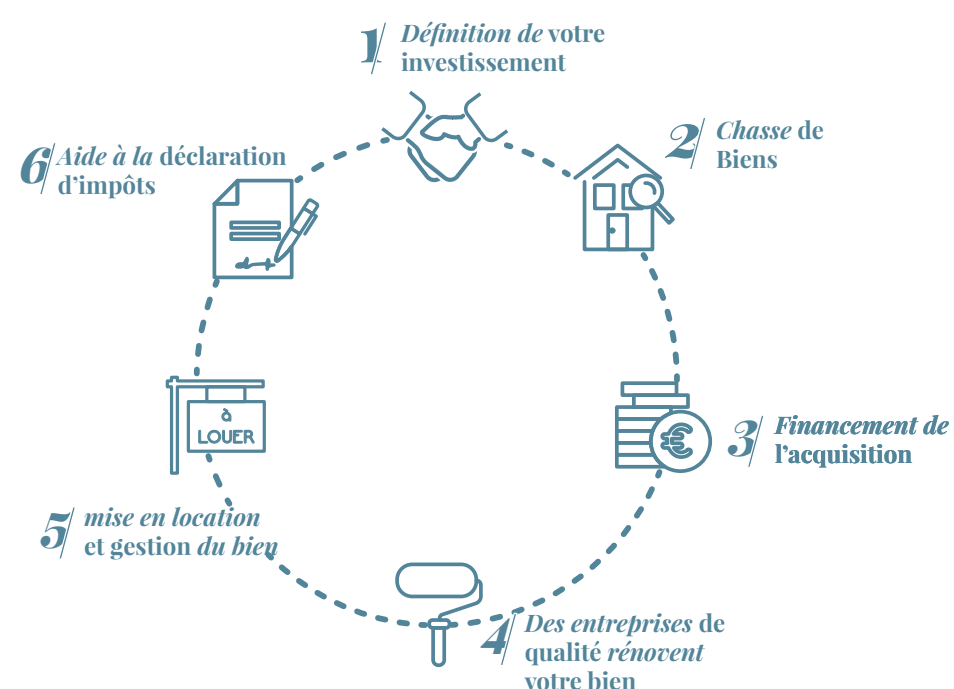
- Réduction d'impôt importante,
- Potentiel de valorisation élevé,
- Rendements attractifs,
- Sécurisation grâce aux travaux,
- Demande locative solide en centre-ville.

C'est aujourd'hui l'un des meilleurs compromis entre avantage fiscal, valorisation patrimoniale et impact urbain positif.

L'investissement Denormandie avec FIDELIS ?

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

Fidelis vous aide à réaliser votre
Denormandie avec un service complet

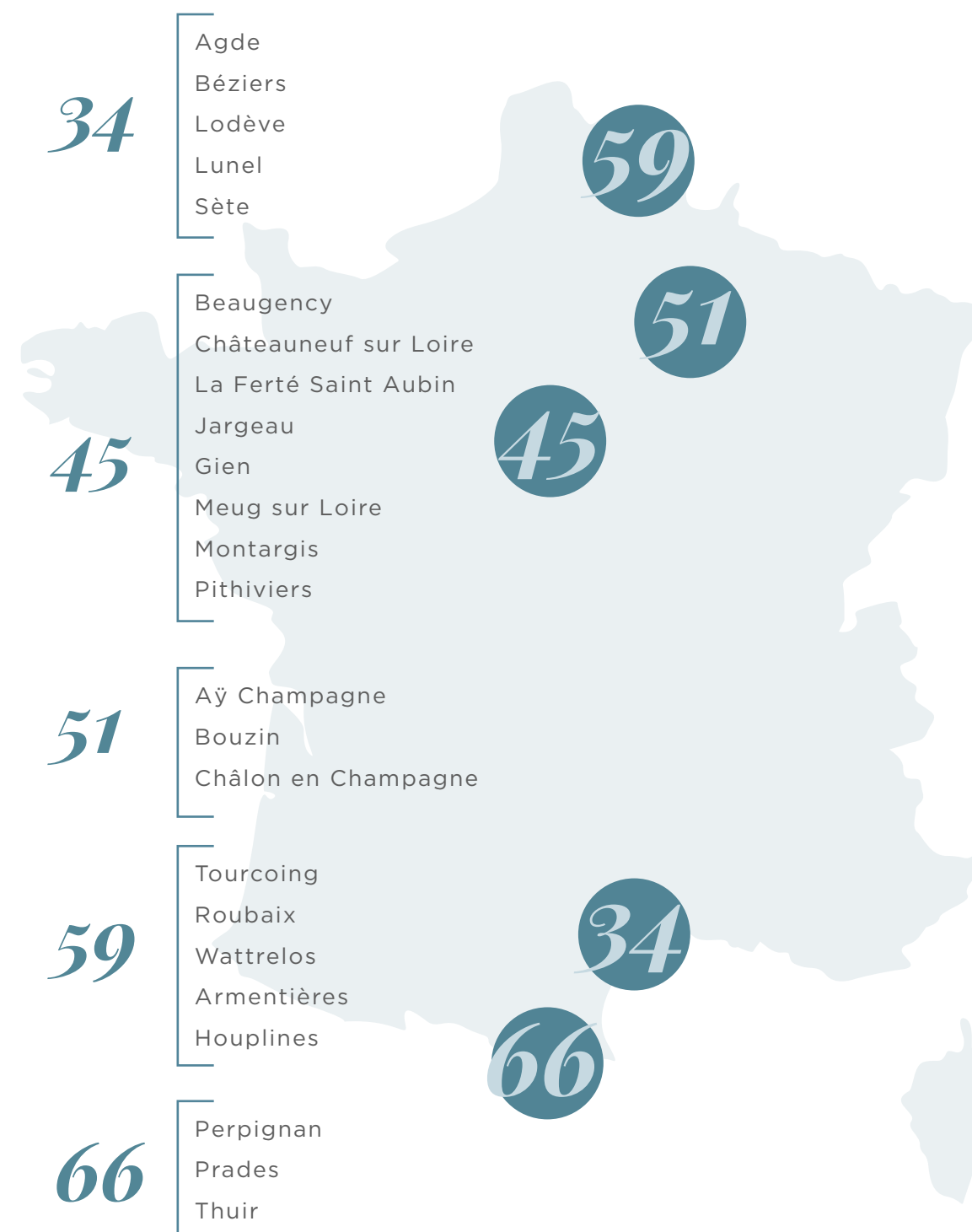


AVANTAGES :

- MEILLEUR RENTABILITÉ
- LIVRAISON RAPIDE : 6 MOIS DONC DÉFISCALISATION IMMÉDIATE
- GESTION LOCATIVE



Villes éligibles au Denormandie :



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



Exemples d'investissement



Une maison

Montant à financer

Total à financer : **232 300€**
Prix : **94 000€**
Frais de notaire : **7 900€**
Travaux : **118 000€**
Ingénierie FIDELIS : **9 900€**
Frais de banque : **2 500€**
Réduction d'impôt : **4 500€** par an pendant 9 ans
Effort d'épargne mensuel moyen de : **239€** par mois

Montage financier/Mensualité avec apport de 20 000€

Total à financer : **232 300€**
Apport : **20 000€**
A emprunter : **212 300€**
Mensualités avec apport de : **20 000€**

Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu sur 9 ans : **875€**
+ réduction d'impôt : **+ 375€**
Mensualité prêt : **1 230€**
Taxe foncière : **45 €**
Assurance P.N.O : **13 €**
Mise en location / état des lieux : **31 €**
Gestion locative : **65 €**
Assurance loyer impayé : **18 €**
Impôt sur le loyer* : **87 €**
Effort d'épargne mensuel moyen de : **239€**

*TMI 30% - impôt pouvant être supprimé par un investissement en déficit foncier ultérieur



Un appartement

Montant à financer

Total à financer : **139 200€**
Prix : **74 200€**
Frais de notaire : **7 200€**
Travaux : **46 000€**
Ingénierie FIDELIS : **8 700€**
Frais de banque : **2 500€**
Réduction d'impôt : **2 700€** par an pendant 9 ans
Effort d'épargne mensuel moyen de : **115€** par mois

Montage financier/Mensualité avec apport de 15 000 €

Total à financer : **139 200€**
Apport : **15 000€**
A emprunter : **124 200€**
Mensualités estimées sur 20 ans : **730€**

Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu sur 9 ans : **540€**
+ réduction d'impôt : **+ 225€**
Mensualité prêt : **730€**
Taxe foncière : **35 €**
Assurance P.N.O : **12 €**
Mise en location / état des lieux : **18 €**
Gestion locative : **39 €**
Assurance loyer impayé : **11 €**
Impôt sur le loyer* : **35 €**
Effort d'épargne mensuel moyen de : **115€**

*TMI 30% - impôt pouvant être supprimé par un investissement en déficit foncier ultérieur

Excellence
& sur mesure



LILLE-INVESTISSEMENT-LOCATIF.COM

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

03 - 20 - 94 - 37 - 92



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 décôte 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**.

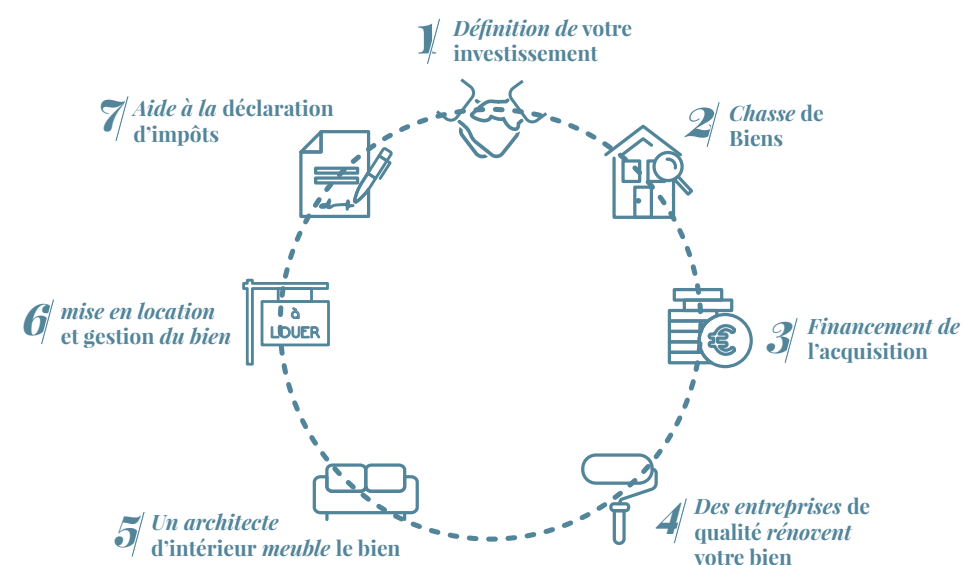
LE LMNP EST UN PLACEMENT IMMOBILIER RÉSILIENT, TRANSMISSIBLE ET PATRIMONIAL.



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 08/22
130 000 €

LOYER
700 € / mois

RENDEMENT
BRUT
4,8%

**ÉCONOMIE
D'IMPÔT**

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

IMMEUBLE

7% de rentabilité



BUDGET 08/22
170 000 €

LOYER
1 200 € / mois

RENDEMENT
BRUT
7,06%

**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

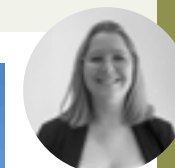
FIDELIS :

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