

# *La solution fiscale* des loueurs en meublé



*Faites des économies en profitant d'avantages fiscaux !*

STATUT LMP / LMNP

[www.compta-loueur-meuble.com](http://www.compta-loueur-meuble.com)



Société inscrite à l'Ordre des Experts Comptables de Rhône-Alpes

# LA SOLUTION FISCALE INELYS

Inelys Expertise est une société inscrite à l'Ordre des Experts Comptables, spécialisée dans la gestion fiscale des loueurs en meublé. Notre vocation est d'accompagner les investisseurs dans leurs démarches administratives et de satisfaire à leurs obligations comptables et fiscales.



Plus de 4 000 biens immobiliers gérés chaque année en France entière



Un savoir-faire reconnu dans la gestion fiscale des loueurs en meublé



L'esprit libre et tranquille grâce à nos équipes dédiées et spécialisées

## ***Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier ?***

### Choisissez le régime fiscal le plus avantageux !

LOCATION NUE, LOCATION MEUBLEE, LOCATION SAISONNIERE



### Optez pour le régime Réel BIC

Ce régime consiste à déduire les charges réelles de vos biens (intérêts d'emprunt, taxe foncière, amortissement ...), et vous permet ainsi de réaliser des gains financiers significatifs !

Présentation du régime Réel BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

Vous êtes imposés sur le résultat réel de l'activité de la location meublée soit :

LOYERS	- Ensemble des charges de l'activité	- Amortissement du bien immobilier
	<i>Intérêt d'emprunt, Assurance</i>	<i>Amortissement sur 25 ans</i>
	<i>Publicité, Taxe foncière... etc</i>	<i>(= valeur du bien/25)</i>

## ***Vous souhaitez investir dans une résidence de services ?***

### Récupérez la TVA et optimisez votre investissement !

RESIDENCES DE SERVICES, RESIDENCES ETUDIANTES, EPHAD, RESIDENCES DE TOURISME, RESIDENCES AFFAIRES



### Les étapes de notre mission

Nous intervenons pour le compte de l'investisseur dès l'acquisition du bien immobilier et l'accompagnons à chaque étape de la construction. Après la livraison, nos équipes assistent et conseillent le loueur en meublé dans l'établissement de ses déclarations fiscales.

1

#### A l'acquisition du bien

+ Remise d'un kit fiscal comprenant notamment notre lettre de mission et le mandat fiscal  
+ Déclaration de l'activité de loueur en meublé

2

#### De l'acquisition du bien à la livraison

Demandes de remboursement de TVA tous les semestres en fonction des appels de fonds réglés.

3

#### Après la livraison du bien

+ Collecte et saisie des pièces comptables  
+ Etablissement des déclarations fiscales annuelles (TVA, liasse fiscale)  
+ Aide à la préparation de la déclaration d'impôt sur le revenu.

# NOS ENGAGEMENTS

## Sécurité

Inelys Expertise est une société inscrite à l'Ordre des Experts-comptables.

## Compétences

Nos collaborateurs sont formés et dédiés à l'activité LMP / LMNP.

Nous assurons la mise à jour de leurs compétences par des formations régulières et par une veille permanente sur les évolutions fiscales.

## Réactivité

Les procédures mises en place chez Inelys Expertise garantissent le respect des délais, la disponibilité de vos interlocuteurs et le suivi personnalisé de votre dossier.



## Exemple

### Hypothèses

- Vous possédez un bien immobilier d'une valeur estimée de 200 000 €, acquis en 2010.
- Vous percevez chaque année 10 000 € de loyers.
- Vos charges annuelles, hors emprunt sont de 2 000 €.
- Vous avez emprunté 200 000 € pour financer votre bien, sur une durée de 15 ans au taux d'intérêt de 3%.
- Votre Taux Marginal d'Imposition (tranche maximum du barème qui vous est applicable) est de 30%.
- La valeur du mobilier est de 5 000 €.

	<b>1</b> <b>Vous louez</b> <b>votre bien «nu»</b>	<b>2</b> <b>Vous louez</b> <b>votre bien meublé</b> <b>au régime Micro BIC</b>	<b>3</b> <b>Vous louez</b> <b>votre bien meublé</b> <b>au régime Réel BIC</b>
	Revenus fonciers	Revenus Régime Micro BIC	Revenus Régime Réel BIC
Loyers encaissés	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Abattement forfaitaire	-	5 000 €	-
Charges locatives	2 000 €	-	2 000 €
Intérêts d'emprunt	4 121 €	0 €	4 121 €
Honoraires	0 €	0 €	500 €
Amortissements (1)	-	-	7 914 €
Revenus imposables	3 879 €	5 000 €	- 4 535 € (2)
Impôt annuel à payer CSG / CRDS incluses	1 765 €	2 275 €	0 €
<b>Impôt à payer sur 10 ans</b>	<b>26 051 €</b>	<b>22 731 €</b>	<b>0 €</b>

(1) Immobilier sur 25 ans, Mobilier sur 7 ans  
(2) Déficit reportable

Avec la solution fiscale INELYS,  
**Vous économisez jusqu'à 26 051 € sur 10 ans !**

## DES HONORAIRES COMPTABLES PRIS EN CHARGE

Vous adhérez par notre intermédiaire à un centre de gestion agréé (CGA) et bénéficiez d'une réduction d'impôt pour frais de comptabilité.

L'adhésion à un Centre de Gestion Agréé permet de bénéficier d'une réduction d'impôts annuelle correspondant aux 2/3 des dépenses engagées (honoraires comptables + cotisation au Centre de Gestion Agréé), plafonnée à 915 € par an (selon l'article 199 quater B du CGI).



Faites une **SIMULATION !**

[www.simulateur-location-meublee.com](http://www.simulateur-location-meublee.com)

Gratuit et sans engagement, calculez vos économies d'impôts

En savoir +

[www.compta-loueur-meuble.com](http://www.compta-loueur-meuble.com)

Trouvez les réponses à toutes vos questions avec notre blog !

**inelys expertise**  
**Tél. 04 81 11 01 00**

152 grande rue de Saint Clair, Le Portant  
69300 CALUIRE-ET-CUIRE LYON  
Fax 04 81 11 01 01  
[inelys@inelys.fr](mailto:inelys@inelys.fr)

**Nos équipes répondent  
à vos questions !**

*Pourquoi dois-je m'inscrire au  
Service des Impôts des  
Entreprises ?*

*Quelles sont les pièces  
comptables à fournir pour la  
mise en place de mon dossier  
et l'établissement de ma déclara-  
tion annuelle de résultat ?*

