



## AVIS D'EXPERT

**Jean de Balincourt,**

expert en immobilier locatif depuis plus de 15 ans.  
Fondateur de **LOKIZI** - location meublée longue durée



## Et si vous preniez la bonne option fiscale ?

### Location meublée : une meilleure rentabilité locative

Avec un loyer plus élevé, la rentabilité brute d'un bien meublé est supérieure à celle d'un bien loué nu, ainsi à surface égale, emplacement et prestations équivalentes, un logement meublé se loue 20 à 30 % de plus que le même logement loué nu.

### Location meublée : une fiscalité beaucoup plus favorable

L'immobilier est depuis toujours le placement préféré des français. Il permet de se constituer un patrimoine tout en empruntant mais attention à bien se renseigner en amont et notamment à anticiper l'impôt sur son investissement immobilier pour éviter les soucis de trésorerie.

**Lorsque l'on investit dans un bien immobilier, deux types de location sont possibles :**

- La location nue, soumise à la catégorie des revenus fonciers
- La location meublée, soumise à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Dans les deux cas, les loyers perçus sont imposables et les charges courantes sont déductibles, mais grâce à la location meublée, vous pouvez, en plus, déduire des amortissements.

C'est pour cette raison que le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) est actuellement le plus plébiscité par les propriétaires-bailleurs. En choisissant ce régime d'imposition au réel ils déduisent les charges et pratiquent l'amortissement : **un dispositif qui réduit fortement la base imposable et donc les impôts !**

Avec l'option du régime « réel simplifié » qui permet de déduire de nombreuses charges comme par exemple les factures d'entretien et de réparations, la taxe foncière, les frais d'assurance, les frais de gestion, les abonnements et consommations divers (téléphone, internet...), les intérêts d'emprunt, les frais de notaire... Et également de déduire les amortissements suivants : L'amortissement des locaux, l'amortissement du matériel et du mobilier, l'amortissement des travaux...

### Location meublée longue durée, vous y avez déjà pensé ?

Très souvent quand on pense location meublée on pense d'abord location courte durée, temporaire et/ou saisonnière mais l'option de louer en longue durée apporte à la fois la rentabilité et la sérénité :

- Des loyers réguliers garantis tous les mois (moins de vacance locative)
- Moins d'usure du logement (respect de son « chez-soi »)
- Moins de logistique : gestion du calendrier, entrées/sorties, ménage...
- Un profil de locataire rassurant : professionnels en mobilité, étudiants.

5 cours de Gourgue  
33000 BORDEAUX

05 56 15 07 07

[www.lokizi.fr](http://www.lokizi.fr)  
contact@lokizi.fr

152 rue Montmartre  
75002 PARIS

01 40 20 16 35