



OPTIMISATION PATRIMONIALE & FISCALE INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS & FINANCIERS ASSURANCES de PRETS, AUTO, HABITAT - PROTECTION SOCIALE - RETRAITE

LETTRE D'INFORMATIONS ETE 2025

Comme promis dans notre dernière newsletter de ce printemps, nous dédions cette édition sur les évolutions du statut de loueur meublé :

- Le régime micro-BIC est particulièrement affecté : le seuil d'exonération est abaissé, tout comme l'abattement forfaitaire
- Les pouvoirs des maires sont renforcés pour encadrer l'offre locative de courte durée
- Suppression de la réduction d'impôt des 2/3 des frais de comptabilité, en adhérant à un Centre de Gestion Agréé (CGA)
- TVA sur la location saisonnière : Dès lors que la location remplit 3 ou 4 de ces conditions, le législateur considère qu'elle constitue un service hôtelier. Vous devez donc la soumettre au taux de TVA de 10 % :
 -  Accueil personnalisé (physique ou à distance)
 -  Fourniture de linge de maison (à l'entrée et durant le séjour)
 -  Petit-déjeuner (sur place ou service en ligne)
 -  Nettoyage régulier (A l'entrée et durant le séjour)
- Enfin, la mesure la plus importante concerne la réintégration des amortissements dans le calcul des plus-values de cession (détail en 2^{ème} et 3^{ème} page ci-après)



Bonnes vacances !

Profitez de cette période pour vous ressourcer et passer du temps avec ceux que vous aimez. Revenez en pleine forme pour réaliser de nouveaux projets à votre retour.

Nous marquons ici et là des pauses également, mais nous demeurons toujours joignables par mail et nous vous répondrons toujours avec plaisir : contact@nbconseil.net



FISCALITE : Evolutions du statut de loueur meublé : Quels changements, qu'en reste-t-il ?

Entre les nouvelles restrictions pesant sur la location meublée et la fin du dispositif Pinel, les investisseurs sont malmenés. Initialement envisagée en vue de remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue, la loi de finances pour 2025 entérine **la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value en cas de revente**. Mais est-ce un motif suffisant pour revoir son modèle, vendre ou arrêter de louer ? A notre sens, certainement pas ! La situation s'analyse au cas par cas, mais pour la plupart, les avantages liés à la déduction des amortissements en cours de location compensent largement la majoration de la plus-value en cas de vente.

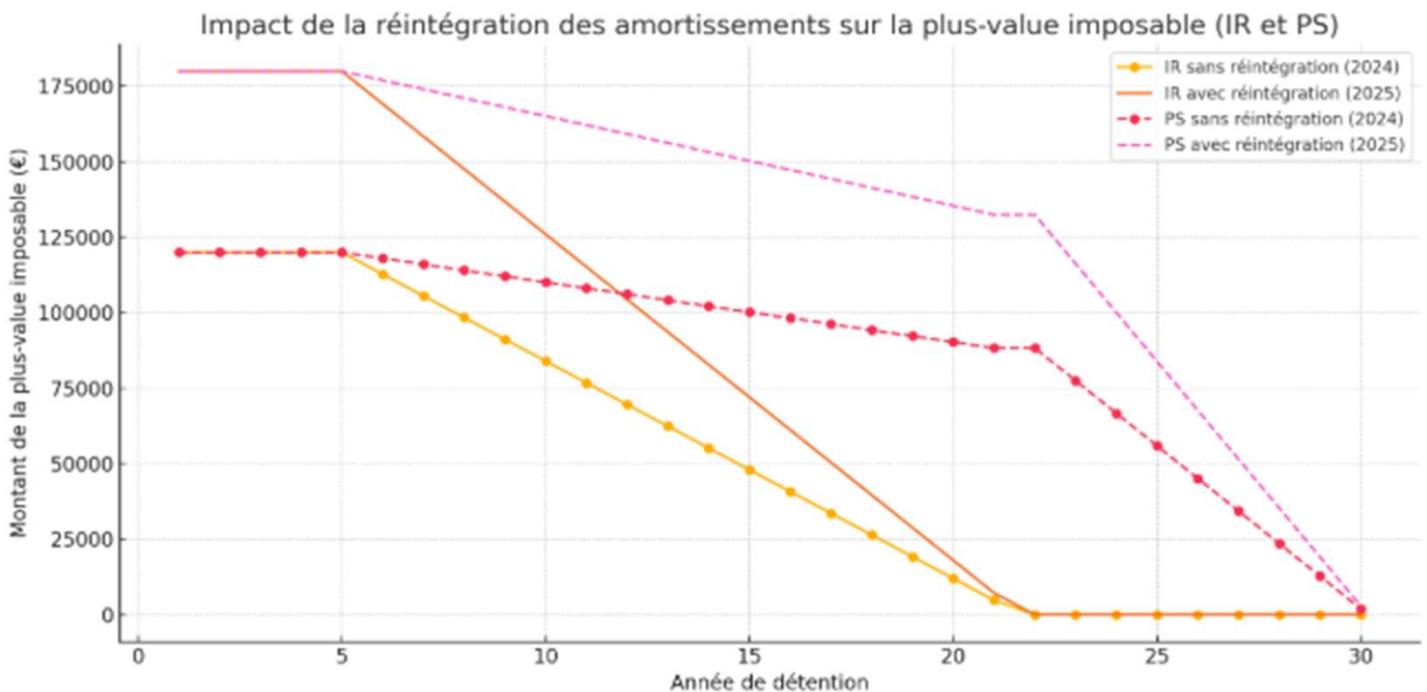
Comparaison entre revenus fonciers et location meublée :

	Vente à 20 ans		Vente à 30 ans	
	LMNP	Fonciers	LMNP	Fonciers
Revente	360 000	360 000	400 000	400 000
Achat	240 000	240 000	240 000	240 000
Amortissements déduits	147 200	-	168 800	-
Base de plus value	267 200	120 000	-	-
Impôt et prélèvements sociaux sur la plus value (a)	43 465	16 592	-	-
Loyers (14 400 € / an)	288 000	288 000	432 000	432 000
Fiscalité sur les loyers (b)	-	95 155	-	142 732
Impôt total	43 465	111 747	-	142 732

(a) En tenant compte de l'abattement progressif à partir de la 6^{ème} année pour durée de détention

(b) Après abattement de 30% pour frais et charges, Impôt sur le revenu à 30% + prélèvements sociaux à 17,2%

Grâce à l'abattement pour durée de détention, l'écart AVANT et APRES cette réforme diminue au fil des années:



Sachant que le plus souvent on achète un bien immobilier locatif pour compléter ses revenus à la retraite, et/ou que statistiquement on le conserve en général au moins 15 ans, l'impact de cette réforme sera mineur dans la réalité

Si vous le souhaitez, nous pouvons évoquer votre situation personnelle sur demande :
Demandez un Rendez-vous par mail à Contact@nbconseil.net

IMMOBILIER: Un nouvel avantage pour la location meublée en résidence gérée !

Il existe 3 exceptions au principe de la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value à la revente :

- En cas de transmission à vos enfants
- Si vous cessez de louer meublé pour le louer nu ou bien l'occuper vous-même, par exemple
- S'il s'agit d'une résidence services : **EHPAD + RESIDENCES SENIORS + RESIDENCES ETUDIANTES**

Le LMNP géré, un modèle qui coche toutes les cases

Face aux incertitudes actuelles, le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) assorti d'un bail commercial, basé sur une gestion déléguée à un exploitant, se démarque comme une alternative intéressante et tire son épingle du jeu dans les comparaisons des couples rendements/risques :

- Prévisibilité des revenus locatifs : Grâce au bail commercial, l'investisseur perçoit un loyer fixe indépendamment du taux d'occupation du bien
- Optimisation du rendement par le transfert de tout ou partie des charges d'entretien et de rénovation habituellement à charge du propriétaire, sur le locataire. Non seulement cela réduit les imprévus financiers, mais on va mécaniquement arriver à des taux de rendement net de 4,20% pour une Résidence Service Séniors dans le neuf, 4,60% pour les résidences étudiantes dans l'ancien et jusqu'à 5,50% pour les EHPAD.
- Ce modèle permet d'investir dans des secteurs en croissance répondant à une demande sociétale forte telle que les EHPAD (marché stable et régulé, concentré autour d'acteurs solides), les résidences séniors (demande croissante due au vieillissement de la population, les résidences étudiantes (offrant une forte résilience économique)
- Contrairement à la location meublée traditionnelle, le LMNP sous bail commercial allège considérablement la charge de gestion pour le propriétaire : recherche de location, états des lieux, maintenance, recouvrement des loyers... sont entièrement prises en charge par l'exploitant.
- Récupération de la TVA lors de l'achat du bien, réduisant ainsi le coût à l'acquisition
- **Enfin, nouvel avantage : Ils ne sont pas visés par la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value !**

	Géré	classique
Rendement attendu	4,00%	4,00%
Taxe foncière	0,17%	0,50%
Charges de copropriété		0,45%
Frais de remise en location		0,15%
Garantie de loyers impayés (GLI)		0,30%
Frais de gestion locative	0,12%	0,35%
Taux d'impayé et carence locative		?
Rendement net	3,71%	2,25 ?
Réintégration des amortissements dans la plus-value	Non	Oui

Exemple : Résidence Etudiante à Annecy le Vieux

Géré par Les Belles Années (70 résidences en France)

Livraison prévisionnelle pour l'été 2026

Budget à partir de 123 350 euros HT.

Loyer garanti par bail commercial de 10 ans

Aucun souci de gestion



Nous disposons d'une offre diversifiée en EHPAD, Résidences Séniors, Résidences étudiantes : Faites-nous part de vos souhaits !

EVERLAKE
2 rue des Carillons
74940 ANNECY-LE-VIEUX

UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE
À proximité immédiate de l'hyper centre et de l'Université Savoie Mont Blanc

- Coiffeur, boulangerie 2 min
- Pizzeria 3 min
- Arrêt de bus « BUISSON » 4 min
- La Poste 5 min
- Supermarché 5 min
- Dentiste 5 min
- Parc Vignières-Pommaries 6 min
- Centre d'Annecy-le-Vieux 6 min
- Plage d'Albigny 7 min
- Annecy centre 10 min
- Gare 14 min



PLACEMENT : Intégrer les produits structurés dans votre assurance-vie

Un bon portefeuille consiste combiner plusieurs facteurs : disponibilité des capitaux, diversification des secteurs d'investissement et rentabilité. C'est pourquoi il est nécessaire de construire une allocation financière en sélectionnant les bons supports plus ou moins risqués et plus ou moins rentables :

- **Une poche de trésorerie** : fonds euros ou fonds monétaires pour faire face à un besoin de liquidités immédiat : c'est la disponibilité qui est recherchée et non la rentabilité.
- **Une quote-part d'actions**, en titres vifs ou sous forme de fonds, qui viendra booster votre contrat d'assurance-vie, avec un potentiel plus ou moins élevé de gain selon le secteur et le niveau de risque choisis.
- **Une quote-part en produits structurés**, qui allient un couple rendement/risque intéressant puisque leur objectif est de rechercher la performance tout en alliant une protection du capital

Produit structuré = solution intermédiaire et complémentaire

Il résulte de la combinaison de 2 facteurs :

- **Facteur Protection du capital investi** : Selon les produits, la protection sera totale ou partielle. Très souvent, c'est une banque qui assure ce rôle de protection
- **Facteur Rendement du capital investi** : La performance sera générée en s'exposant à un actif risqué, appelé aussi « sous-jacent ». Cet indice de référence qui sera le moteur de performance peut reposer sur différentes thématiques (le taux d'intérêt, les indices boursiers, les actions, les devises, les énergies...). C'est la valeur de cet indice qui sera déterminante pour atteindre la performance.

L'objectif du produit structuré est donc de rechercher la performance des marchés financiers tout en bénéficiant d'une protection. La rentabilité espérée est donc supérieure à celle du fonds euros, et le risque pris est inférieur par rapport à des actions ou fonds actions, grâce à la protection du capital.

La durée d'investissement du produit structuré est définie contractuellement dès l'origine, et limitée dans le temps (entre 1 et 12 ans en général). L'investisseur connaît donc la durée maximale, en revanche il ne sait pas quelle sera la durée exacte : En effet, il est fort probable que le produit structuré prenne fin avant l'échéance, dès lors que les conditions de remboursement anticipé sont réunies : la condition d'une condition définie à l'origine, Soit par exemple lorsque l'indice du sous-jacent dépasse un certain niveau, et dès lors l'investisseur récupère le capital investi + les coupons (intérêts définis au départ)



Agap'Sélection

AGAP MENSUEL NVIDIA JUILLET 2025



AGAPAN
SOLUTIONS

Structurons ensemble
des solutions d'avenir.



Club Elite Patrimoine Privé

GWS TAUX FIXE CALLABLE PLUS
SEPTEMBRE 2025



GENERALI
WEALTH
SOLUTIONS



SOCIETE
GENERALE



Morgan Stanley



QUARTZ 46 ENI

Il est primordial de connaître votre profil de risque et vos objectifs à court et plus long terme, avant de vous engager dans un placement financier, quel qu'il soit : Nous sommes à votre disposition pour vous conseiller et vous orienter vers les solutions les mieux adaptées à votre situation : contactez-nous par mail à contact@nbconseil.net