

Maison des Propriétaires



N°2 - Septembre 2017
Brochure Propriétaire



LES AVANTAGES FISCAUX DE LA RENOVATION

Revenus locatifs & travaux de rénovation

Savez-vous que les travaux de rénovation peuvent être déductibles de vos revenus locatifs ? Savez-vous que ces avantages peuvent s'étendre sur plusieurs années après l'année de réalisation des travaux ?

Investir dans la rénovation de votre appartement peut vous permettre de payer moins d'impôts sur les revenus locatifs en bénéficiant de certains avantages fiscaux. Faut-il choisir les bons outils et ne pas hésiter à se faire accompagner.

La Maison des propriétaires de Valmorel dans le cadre de son partenariat avec Affiniski et MG Conseil, vous propose d'y réfléchir et de réaliser une étude personnalisée gratuite.



Optimiser fiscalement ses travaux de rénovation

Les travaux de rénovation, tout comme le changement du mobilier ou l'agencement de votre bien peuvent vous permettre, si vous optez pour le bon régime, d'optimiser votre fiscalité.

En effet seul le régime de la location meublée, option BIC réel simplifié vous permettra de déduire tous les frais liés à la rénovation de votre appartement et donc de gommer tout ou partie de votre fiscalité locative.

Comment ça marche ? Le principe :

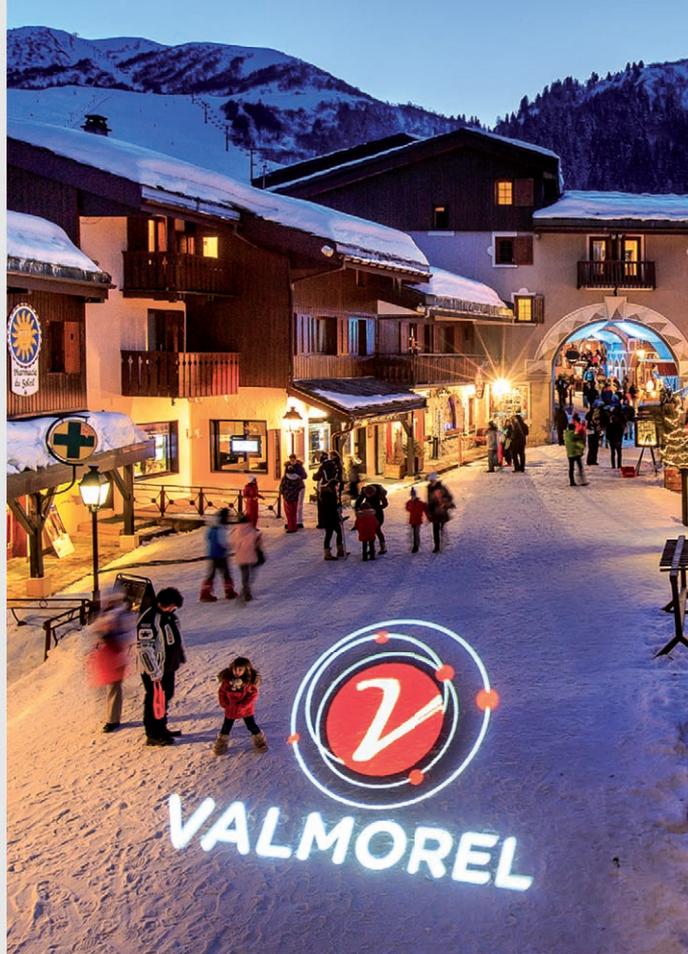
Vous déclarez le montant de vos travaux de rénovation **en charge ou en immobilisation**. Cette déclaration crée un **résultat déficitaire**.

En charge, vous déduisez les travaux en **une seule fois sur la déclaration de l'année de réalisation des travaux**.

En immobilisation, vous déduisez les travaux **de façon linéaire sur toute la durée d'amortissement définie**.

Le choix de l'imputation en charges ou en immobilisation dépendra du montant des travaux, de la valeur du bien, de la durée d'amortissement du bien, etc...

Le résultat déficitaire n'est imputable qu'aux seuls revenus locatifs meublés, **mais il sera reporté d'une année à l'autre jusqu'à complète utilisation**.



• Démonstration avec : 4000€ de revenus locatifs annuels

COMPARATIF MICRO BIC / MEUBLE REEL SIMPLIFIE



Régime Micro BIC		
de plein droit, si loyers annuels < 33200 €		
	Meublé non classé Abattement 50%	Meublé classé abattement 71 %
Locations	14 000 €	14 000 €
Abattement	7 000 €	9 940 €
Résultat	7 000 €	4 060 €
Impôt sur le revenu 30%	2 100 €	1 218 €
CSG 15,50%	1 085 €	629 €
IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS	3 185 €	1 847 €
% d'imposition sur les revenus locatifs	22,75%	13,20%

Valeur de l'immobilier	250 000 €
Valeur du mobilier	10 000 €
Amortissement 90 % de l'immobilier	25 ans
Amortissement du mobilier	10 ans

Régime meublé Réel simplifié		
Sur option, de plein droit pour les indivisions et couples mariés sous la séparation de bien ou pacésés		
	année N	année N+1
Locations (1)	14 000 €	14 000 €
Assurance habitation	120 €	120 €
Honoraires comptables	370 €	370 €
frais de déplacement	375 €	375 €
Taxe foncière	900 €	900 €
Intérêts d'emprunt	2 967 €	2 744 €
Assurance sur prêt	600 €	600 €
Eau / EDF	550 €	550 €
Charges de copropriété	2 500 €	2 500 €
Travaux d'entretien	850 €	850 €
Travaux de rénovation	10 000 €	
Amortissement immobilier	9 000 €	9 000 €
Amortissement mobilier	1 000 €	1 000 €
Résultat Déficitaire *	-15 232 €	-5 009 €
Impôt sur le revenu 30%	0 €	0 €
CSG 15,50%	0 €	0 €
IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS	0 €	0 €
% d'imposition sur les revenus locatifs	0%	0%

(1)- Montant estimé pour
6 semaines haute saison Hiver
4 semaines moyenne saison hiver
2 semaines location été
sans semaine d'occupation du propriét

* Les déficits de la location meublée ne sont imputables qu'à des revenus de même nature. Ils sont reportables et pourront être imputés aux futurs bénéficiaires

Document non contractuel. Les informations contenues dans le présent document sont délivrées exclusivement à titre d'exemple et ne sauraient engager juridiquement MG ou AFFINISKI
Informations délivrées selon textes en vigueur au 01/08/2017.

• Démonstration avec : 14 000€ de revenus locatifs annuels

COMPARATIF MICRO BIC / MEUBLE REEL SIMPLIFIE



Régime Micro BIC		
de plein droit, si loyers annuels < 33200 €		
	Meublé non classé Abattement 50%	Meublé classé abattement 71 %
Locations	14 000 €	14 000 €
Abattement	7 000 €	9 940 €
Résultat	7 000 €	4 060 €
Impôt sur le revenu 30%	2 100 €	1 218 €
CSG 15,50%	1 085 €	629 €
IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS	3 185 €	1 847 €
% d'imposition sur les revenus locatifs	22,75%	13,20%

Valeur de l'immobilier	250 000 €
Valeur du mobilier	10 000 €
Amortissement 90 % de l'immobilier	25 ans
Amortissement du mobilier	10 ans

Régime meublé Réel simplifié		
Sur option, de plein droit pour les indivisions et couples mariés sous la séparation de bien ou pacésés		
	année N	année N+1
Locations (1)	14 000 €	14 000 €
Assurance habitation	120 €	120 €
Honoraires comptables	370 €	370 €
frais de déplacement	375 €	375 €
Taxe foncière	900 €	900 €
Intérêts d'emprunt	2 967 €	2 744 €
Assurance sur prêt	600 €	600 €
Eau / EDF	550 €	550 €
Charges de copropriété	2 500 €	2 500 €
Travaux d'entretien	850 €	850 €
Travaux de rénovation	10 000 €	
Amortissement immobilier	9 000 €	9 000 €
Amortissement mobilier	1 000 €	1 000 €
Résultat Déficitaire *	-15 232 €	-5 009 €
Impôt sur le revenu 30%	0 €	0 €
CSG 15,50%	0 €	0 €
IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS	0 €	0 €
% d'imposition sur les revenus locatifs	0%	0%

(1)- Montant estimé pour
6 semaines haute saison Hiver
4 semaines moyenne saison hiver
2 semaines location été
sans semaine d'occupation du propriét

* Les déficits de la location meublée ne sont imputables qu'à des revenus de même nature. Ils sont reportables et pourront être imputés aux futurs bénéficiaires

Document non contractuel. Les informations contenues dans le présent document sont délivrées exclusivement à titre d'exemple et ne sauraient engager juridiquement MG ou AFFINISKI
Informations délivrées selon textes en vigueur au 01/08/2017.



Et vous, où en êtes-vous ? MG, partenaire d’AFFINISKI, vous offre l’étude personnalisée de votre situation fiscale.

Gratuite et sans engagement, cette étude vous permettra de bénéficier de l’expertise d’un professionnel de la fiscalité immobilière.

Il vous suffit de vous rapprocher de **la Maison des Propriétaires**.

PERMANENCES :
Lundi, Mardi et Jeudi après-midi
de 13h30 à 17h00 ou sur rdv.

Les informations sont transmises à MG en toute confidentialité qui vous contactera directement sous 48 heures (jours ouvrés).

Le saviez-vous ? Les honoraires comptables pour une déclaration en meublé non professionnel sont adaptés à une clientèle de particuliers



Ces informations vous sont communiquées par MG, expert-comptable spécialiste de la fiscalité des particuliers et de la location meublée, partenaire d’Affiniski.

Pourquoi se faire classer ?

Le classement n’est pas obligatoire pour louer, mais il est fortement recommandé car il présente plusieurs avantages :

- Une fiscalité plus intéressante : **un abattement forfaitaire de 71 %** en « micro BIC » et une exonération de la Cotisation Foncière des Entreprises si vous adoptez le régime « meublé réel simplifié ».

- **Un gage de qualité** de votre hébergement pour vos clients au niveau national et international,

- **Une promotion et une commercialisation plus efficaces** sur les brochures hébergement et sur les sites internet des Offices de Tourisme auxquels vous adhérez,

- **Une affiliation gratuite à l’Agence Nationale pour les Chèques-Vacances (ANCV)**, vous avez alors la possibilité d’accepter un moyen de paiement sûr et avantageux pour les locataires : les chèques-vacances.



Un référent Immobilier de loisirs est présent à vos côtés à votre écoute et service à la Maison des propriétaires :

Tél. 04.79.07.15.83 - Port : 06. 37.60.93.58 Mail : bmercanti@valmorel.com - VALMOREL

Opération cofinancée dans le cadre du Contrat Espace Valléen « Valmorel - Vallées d’Aigueblanche »