



LE GUIDE DU dispositif LLI

Logement Locatif Intermédiaire

L'immobilier locatif moins cher
qu'une résidence principale

Logement Locatif Intermédiaire : *Les avantages*



Loyers exonérés de TVA

pour toute location en LLI.



TVA réduite à 10 %

sur l'achat du bien éligible au dispositif. Baisse immédiate du prix d'achat.

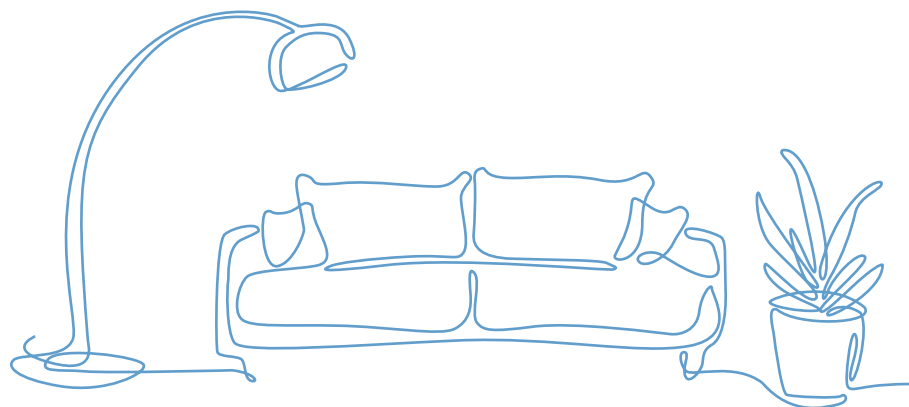


Crédit d'impôt

sur le montant de la taxe foncière pendant 20 ans.

Sommaire

<u>Qu'est-ce que le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ?</u>	P.4
<u>Qui peut investir dans le LLI ?</u>	P.5
<u>Pourquoi choisir le LLI ?</u>	P.6
<u>Comment investir dans le LLI ?</u>	P.7
<u>Investir en location meublée avec le LLI</u>	P.8
<u>Investir dans la location nue avec le LLI</u>	P.9
<u>Vous êtes intéressé(e) par l'investissement en LLI ?</u>	P.10



Le dispositif LLI

Qu'est-ce que le

Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ?



Définition

Il s'agit d'un dispositif mis en place par l'État pour **favoriser l'investissement locatif dans les zones à forte tension immobilière**. Réservé aux acteurs institutionnels jusqu'en 2023, le LLI est désormais accessible aux investisseurs privés depuis la loi de finances de 2024.

Principales caractéristiques

- **Un loyer limité**, généralement inférieur à ceux du marché privé.
- Des **critères de ressources** spécifiques pour les locataires.
- Un objectif de développement de l'offre de logements dans les **zones tendues** (où la demande est supérieure à l'offre).

Objectifs

- **Faciliter l'accès au logement abordable** pour les classes moyennes en offrant des loyers encadrés.
- **Encourager l'investissement locatif** en garantissant une rentabilité attractive aux investisseurs privés.

Qui peut investir dans le LLI ?

L'investissement en Logement Locatif Intermédiaire (LLI) est désormais **accessible aux investisseurs particuliers**, Ils peuvent ainsi profiter d'avantages fiscaux et contribuer à la revitalisation de l'offre locative.

L'investisseur devra s'engager à **certaines conditions** :



Acheter un **logement neuf** ou ancien à rénover

- Acquisition d'un logement neuf ou en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement),
- Réhabilitation d'un logement respectant les normes de construction récentes, en particulier les normes thermiques RE 2025
- Réaménagement d'un local à usage commercial ou professionnel avec travaux de rénovation à neuf.



Dans une **zone éligible** au dispositif

- Le bien doit être localisé en zone tendue (A bis, A, B1) ou dans des secteurs spécifiques (territoires de réindustrialisation, grandes opérations d'urbanisme, opérations de revitalisation de territoire).



Le mettre en location au minimum **15 ans***

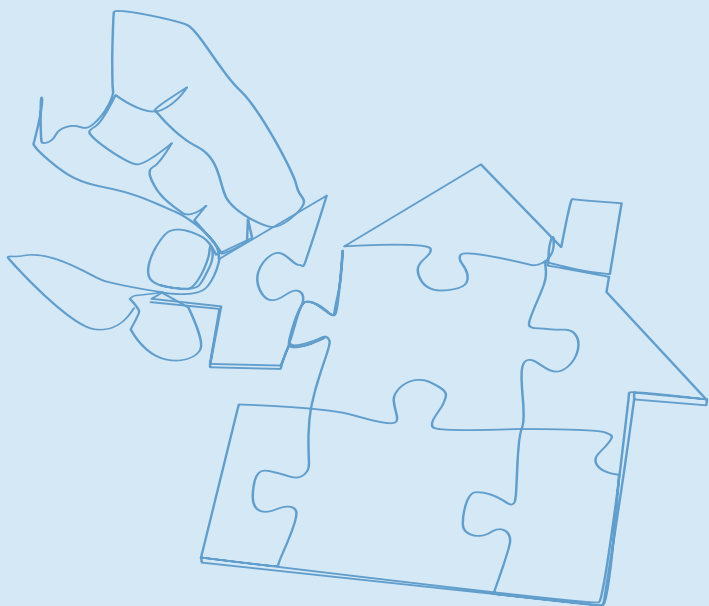
- Louer en tant que résidence principale. Respecter des plafonds de loyers et de ressources déterminés par le législateur chaque année.
- * Période minimum de 15 ans si une revente est prévue par le propriétaire, sinon durée de location de 20 ans



Créer une personne morale

- Le bien doit être acquis via une société, par exemple une SCI (société civile immobilière).
- Le régime fiscal de la SCI peut être celui de impôt sur le revenu (IR) ou de l'impôt sur les sociétés (IS).

Pourquoi choisir le LLI ?



Les atouts du LLI

✓ **Avantages fiscaux attractifs**

- **TVA réduite à 10 % :** L'acquisition d'un bien en LLI bénéficie d'un taux de TVA réduit à 10 %, contre 20 % pour un logement neuf classique, ce qui diminue le coût d'achat initial.
- **Crédit d'impôt sur la taxe foncière :** Les investisseurs peuvent obtenir un crédit d'impôt équivalent au montant total de la taxe foncière pendant une période de 20 ans.

✓ **Stabilité locative**

Engagement de location de 15 ans minimum, garantissant des revenus locatifs réguliers sur le long terme.

✓ **Réduction des frais de notaire**

Lors de l'achat d'un bien dans le neuf, les frais de notaire sont réduits (entre 2,5 à 3,5 % dans le neuf contre 7 à 8 % dans l'ancien).

✓ **Diversification du portefeuille immobilier**

Le LLI est une nouvelle opportunité de diversification pour les investisseurs.

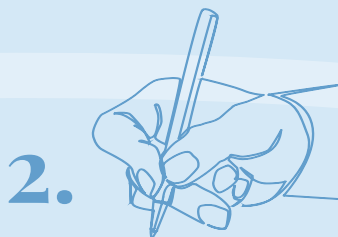
Comment investir dans le LLI ?

Exemple des étapes d'investissement en SCI



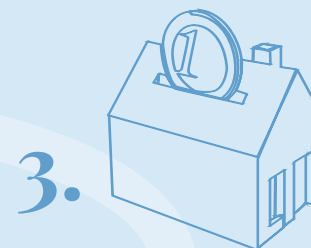
1.

Réservation du bien : bien neuf respectant les critères du dispositif LLI.



2.

Rédaction des statuts de la SCI : Première étape pour créer la société.



3.

Obtention du financement Prêt immobilier classique, apport personnel ou possibilité d'emprunter via la SCI.



4.

Publication de la SCI dans le JAL
(journal d'annonces légales)



5.

Déclaration de la SCI et obtention du Kbis : document qui permet de prouver qu'une entreprise est immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS)



6.

Offre de prêt & signature de l'acte authentique de vente chez le notaire. dispositif LLI.

Investir en location meublée avec le LLI



Le LLI est également éligible à la location meublée

La loi de finances 2024 a élargi l'investissement dans le logement locatif intermédiaire à la location meublée. Le décret n°2024-1144 du 4 décembre 2024 vient la compléter avec la définition des plafonds de loyers applicables pour les propriétaires de biens meublés.

Les revenus en LLI meublé entrent dans le régime des bénéfices industriels et commerciaux et, de ce fait, peuvent bénéficier du micro-BIC ou régime réel simplifié. Il est possible de faire un investissement en LLI et de le mettre en location meublé classique ou de faire l'acquisition d'un bien meublé situé dans une résidence de services. De plus, les loyers sont supérieurs à ceux de la location nue du fait d'une majoration par typologie de biens. Les parties communes et services non individualisables sont également compris dans le calcul des loyers des résidences de services.

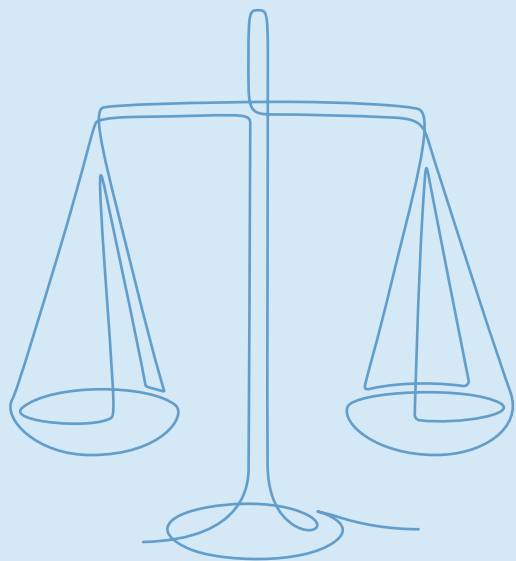
Les conditions d'investissement dans les résidences de service restent les mêmes que pour la location nue :

- Respect des plafonds de loyer selon la zone géographique où est implanté le bien.
- Le locataire doit respecter les plafonds de ressources en vigueur pour être éligible.
- Engagement locatif sur 15 ans minimum et avantage fiscal sur 20 ans.
- Création d'une SARL de famille (impôt sur le revenu) ou d'une SCI à l'IS (impôt sur les sociétés).

Certaines conditions propres à la location meublée viennent s'ajouter, comme le fait de louer un bien avec un certain nombre de meubles inscrits dans le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015.

Investir dans la location nue avec le LLI

Les logements nus sont éligibles au dispositif du LLI, les investisseurs doivent cependant **respecter des plafonds de loyer et de ressources**.



Plafonds de ressources à respecter en 2025

ZONES*			
Abis	A	B1	B1 et C (sur dérogation)
19.51 €/m ²	14.49 €/m ²	11.68 €/m ²	10.15 €/m ²

Plafonds de ressources à respecter en 2025

	ZONES*			
	Abis	A	B1	B1 et C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
...2 personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
...3 personnes à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
...4 personnes à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
...5 personnes à charge	15 335 €	14 039 €	10 273 €	9 243 €

* toutes les communes dans les zones indiquées ne sont pas éligibles, les conditions de mixité sociale de 25 % de logements sociaux sur le territoire ou 25 % de logements sociaux dans un ensemble immobilier doivent être respectées.

Vous êtes intéressé(e) par l'investissement en LLI ?



De la définition de votre projet à la mise en location du bien, un(e) conseiller(ère) expert vous guide à chaque étape de votre investissement.

Investir en LLI avec notre accompagnement vous permet de réaliser un projet en toute sérénité :

- ✓ **Choisir les meilleures zones et opportunités d'investissement :** Bénéficiez de notre expertise pour optimiser votre choix de localisation et maximiser votre rendement.
- ✓ **Maximiser les avantages fiscaux :** Profitez des conseils pour tirer parti des dispositifs fiscaux liés au LLI et réduire vos impôts.
- ✓ **Sécuriser votre investissement :** Obtenez des recommandations sur les meilleures stratégies juridiques et financières pour protéger votre capital à long terme.
- ✓ **Gagner du temps :** Laissez un expert gérer les démarches administratives et la recherche de biens, pour vous concentrer sur l'essentiel.
- ✓ **Respecter la réglementation en vigueur :** Assurez vous que votre investissement respecte toutes les exigences légales et fiscales, avec un suivi constant des évolutions réglementaires.



Le groupe Valority

+ **11 000**

Biens gérés en résidence classique

+ **500**

millions d'euros d'actifs financiers

+ **3**

milliards d'actifs immobiliers sous gestion

WWW.VALORITY.COM

Présent pour l'avenir

Depuis plus de 40 ans, le Groupe Valority vous propose des solutions d'investissement et des stratégies patrimoniales globales, pour vous aider à concrétiser vos projets de vie.

Notre approche, centrée autour du client et de ses projets, nous a permis de développer un modèle ouvert à toutes les spécialités de la gestion de patrimoine pour vous proposer un accompagnement solide et qui dure, bien au-delà de la signature.

Comme vous pouvez le constater, le LLI est un dispositif complexe qui nécessite les conseils et suivis d'un expert. [Contactez-nous](#) dès aujourd'hui pour vous faire accompagner !

NOS AGENCES
*à votre écoute,
partout en France*

