

BAIL MOBILITÉ UN NOUVEAU CONTRAT DE LOCATION

CONGÉ DE PATERNITÉ
COMMENT ÇA MARCHE ?

IMPÔTS
DÉLAI PROLONGÉ POUR
LA DÉCLARATION D'IFI



à la une



BAIL MOBILITÉ
UN NOUVEAU
CONTRAT DE LOCATION

Le projet de loi pour l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) est actuellement en discussion au Parlement. Parmi les mesures prévues par ce texte, figure la création d'un bail mobilité. Les explications sur ce nouveau dispositif.

→ page 3

dossier

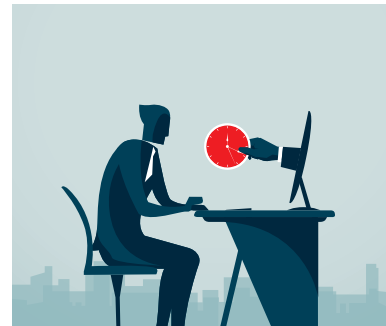


CONGÉ DE PATERNITÉ
COMMENT ÇA
MARCHE ?

S'ils le souhaitent, les jeunes pères peuvent prendre des jours de congé à la suite de la naissance d'un enfant. Le gouvernement réfléchit à allonger la durée légale de ce droit facultatif. Présentation de son mode de fonctionnement.

→ page 6

pratique



IMPÔTS DÉLAI
PROLONGÉ POUR
LA DÉCLARATION D'IFI

Finalement, la date-limite de dépôt des déclarations d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour cette année sera le vendredi 15 juin à minuit. La Direction générale des finances publiques (DG-FiP) a en effet décidé d'accorder un délai supplémentaire pour les foyers fiscaux redevables de l'IFI en fixant une nouvelle date limite.

→ page 9

vosre patrimoine

→ page 11

à la une

BAIL MOBILITÉ

UN NOUVEAU CONTRAT DE LOCATION



Le projet de loi pour l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) est actuellement en discussion au Parlement. Parmi les mesures prévues par ce texte, figure la création d'un bail mobilité. Les explications sur ce nouveau dispositif.

Bientôt du nouveau pour les propriétaires bailleurs. L'article 34 du projet de loi Elan prévoit la création d'un bail mobilité. D'après l'étude d'impact du texte, l'objectif de ce dispositif est de « répondre à un besoin temporaire de logement ». Le but est aussi de faire face à une demande accrue de logements meublés et « de mobiliser un parc de logements qui n'auraient pas été loués sans ce nouvel outil », précise l'article. Ce nouveau contrat de location, qui pourrait voir le jour dès le 1^{er} octobre 2018, sera encadré par des règles strictes. Les propriétaires ne pourront pas louer leur bien à n'importe qui, ni dans n'importe quelle condition.

UNE LOCATION ENCADRÉE

Seuls les biens meublés pourront être loués dans le cadre d'un bail mobilité. Les logements-foyers et ceux qui ont une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modali-

tés d'attribution ne s'inscrivent pas dans ce nouveau dispositif contractuel.

Autre contrainte, la liste des locataires est réduite. Il s'agit d'étudiants et de salariés qui, pour les besoins de leur activité, doivent régulièrement changer de lieu de résidence. Entrent notamment dans cette catégorie : les étudiants et les apprentis qui effectuent un stage, une formation professionnelle ou un contrat d'apprentissage, les salariés en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle (formation de plusieurs mois, mutation professionnelle pour un temps donné...). Les locataires devront présenter un justificatif (convention de stage, attestation de l'employeur d'une mission temporaire...) au propriétaire.

En revanche, aucune condition de ressources, ni de limite d'âge ne sont fixées pour obtenir ce bail mobilité. ►

LES CONDITIONS DU CONTRAT

Le bail mobilité a une durée précise, comprise entre un et dix mois. Elle est définie à l'avance et ne peut pas être modifiée. Actuellement pour un logement meublé, le bail est d'un an, reconductible tacitement. Si le locataire est étudiant, ce délai peut être réduit à neuf mois. L'étude d'impact du projet de loi souligne que cette durée de contrat « est jugée trop rigide pour tenir compte des mobilités professionnelles ».

Dans le cas où le propriétaire et le locataire souhaiteraient, d'un commun accord, renouveler le bail, il est obligatoire que le nouveau contrat signé soit un contrat classique de location en meublé. Un amendement au projet de loi a toutefois été ac-

cepté pour permettre de cumuler les baux mobilité, à condition que la durée totale de l'ensemble de ces contrats ne dépasse pas 10 mois.

Contrairement aux autres contrats existants, la location via un bail mobilité ne devrait pas faire l'objet d'un dépôt de garantie. Le loyer est déterminé librement par le bailleur et ne peut pas être révisé en cours de bail.

« Le bail mobilité pourrait voir le jour dès le 1^{er} octobre ».



Trois questions à Jean-Marc Torrollion

Président de
la Fédération nationale
de l'immobilier (Fnaim)

Quel est l'enjeu de ce nouveau bail ?

Le bail mobilité peut encourager des propriétaires à remettre sur le marché des biens qu'ils ne mettaient plus en location car ils n'avaient pas pris de décision patrimoniale. C'est par exemple le cas pour ceux qui envisagent de vendre dans l'année ou encore qui ont réservé le logement à leur enfant alors que ce dernier est parti étudier une année à l'étranger. Ce nouveau contrat pourrait permettre dans ces situations de continuer à le louer et ainsi d'éviter une période de latence. Il toucherait principalement les habitations situées dans les grandes villes et les zones touristiques.

Cette mesure peut redynamiser le marché de la location ?

Oui, mais cette nouveauté ne concerne qu'une petite partie des bailleurs, ceux qui louent en meublé. Paradoxalement, nous constatons qu'il n'y existe pas de telles mesures d'encouragement à la location pour les propriétaires d'un bien vide. Pour soutenir cette activité, il serait indispensable de reconsidérer le statut du bailleur de façon globale.

Quels peuvent être les écueils de ce bail mobilité ?

Le fait de ne pas demander de dépôt de garantie peut représenter un frein pour certains bailleurs. Cette somme est une réelle sécurité en cas de dégradation du bien. Cette absence est voulue par le gouvernement qui souhaite que ce contrat soit simple, rapide et sans un engagement financier trop important à l'entrée. Nous serons aussi attentifs sur la façon dont vont se comporter les loyers. En principe, entre deux contrats, ils ne pourront pas augmenter plus que ce que permet la loi.

Les autres mesures pour les propriétaires bailleurs

Dans le projet de loi Elan, plusieurs autres mesures concernent directement les propriétaires bailleurs

- La généralisation des observatoires des loyers dans les zones tendues avec la possibilité d'expérimenter l'encadrement des loyers. Ce qui signifie qu'une commune pourra décider ou non, à partir du moment où un observatoire existe, d'appliquer l'encadrement des loyers. Il n'y aura aucune obligation que cet encadrement ait lieu sur l'ensemble de la zone concernée par l'observatoire, contrairement à ce qui avait été mis en place précédemment

- Apparition d'amendes administratives en cas de non-respect de l'encadrement des loyers. Leur montant sera fixé par décret

- La suppression de la mention manuscrite pour les actes de cautionnement. Jusqu'à présent, il fallait écrire un paragraphe à la main assez long et en cas d'erreur, le cautionnement était considéré comme nul. La loi prévoit que ce processus soit dématérialisé pour gagner du temps et sécuriser le bailleur

- Création d'un bail digital avec la mise en place de la signature électronique pour faciliter les démarches



Le bail mobilité ne concernera que les logements meublés.

Afin de sécuriser cette nouvelle catégorie de location, les propriétaires bailleurs seront protégés par la garantie Visale, un dispositif gratuit permettant d'éviter les impayés de loyer. A l'origine, la garantie Visale s'adresse uniquement aux jeunes jusqu'à 30 ans et aux salariés de plus de 30 ans embauchés depuis moins de 6 mois et ne bénéficiant pas encore d'un CDI confirmé, c'est-à-dire encore en période d'essai. Le dispositif devrait prochainement être étendu à toutes les personnes éligibles au bail mobilité.

Enfin, les mêmes mentions que dans un bail classique devront être inscrites dans le bail mobilité : noms du

locataire et du bailleur, date d'entrée dans les lieux, durée du contrat, destination du bien, surface habitable, énumérations des pièces et des équipements fournis, montant du loyer et modalités de paiement. Ce document devra bien préciser qu'il s'agit d'un bail mobilité. En cas de colocation, il ne devrait pas être demandé de solidarité entre les colocataires pour le paiement du loyer, contrairement à ce qui existe dans le cadre d'une location traditionnelle. ■

Vous êtes perdu dans votre déclaration de revenus ?



Les clients Valority bénéficient d'un accompagnement privilégié avec leur conseiller



Échanges avec
votre conseiller



Analyse de
nos experts



Réponses à vos
questionnements

dossier

CONGÉ DE PATERNITÉ COMMENT ÇA MARCHE ?



S'ils le souhaitent, les jeunes pères peuvent prendre des jours de congé à la suite de la naissance d'un enfant. Le gouvernement réfléchit à allonger la durée légale de ce droit facultatif. Présentation de son mode de fonctionnement.

Instauré en 2002 par Ségolène Royal, alors ministre déléguée à la Famille, le congé de paternité et d'accueil de l'enfant ne doit pas être confondu avec le congé de naissance. Ce dernier, réservé aux salariés, fonctionnaires et agents publics (SNCF, RATP...), correspond à trois jours de congé qui doivent être pris dans les 15 jours suivant la naissance de l'enfant et qui sont entièrement payés par l'employeur qui ne peut les refuser. Il existe un équivalent en cas d'adoption de l'enfant (le congé d'adoption).

Le congé de paternité est, lui, nettement plus long puisqu'il dure 11 jours calendaires (samedi, dimanche et jours fériés compris). La durée est portée à 18 jours calendaires pour les naissances multiples (jumeaux, triplés, quadruplés...). Le bénéficiaire peut opter pour moins de jours. Dans tous les cas, le congé de paternité n'est pas « fractionnable » : les jours doivent être pris consécutivement, hormis pour les fonctionnaires titularisés qui peuvent les utiliser en deux fois (à condition que l'une des périodes dure au moins sept jours).

Autre impératif : le congé doit débuter dans les quatre mois suivants la date de naissance de l'enfant. En revanche, il peut se poursuivre au-delà de ce délai. Le congé de paternité étant cumulable avec le congé de naissance, le nouveau père peut bénéficier des deux congés de manière consécutive.

PAS RÉSERVÉ AUX SALARIÉS

Contrairement aux idées reçues, les salariés ne sont pas les seuls à pouvoir bénéficier d'un congé de paternité. Les fonctionnaires, mais aussi les demandeurs d'emploi (sous certaines conditions), les exploitants agricoles, les travailleurs indépendants (artisans, commerçants, chefs d'entreprise) et les professions libérales (médecins, notaires, avocats, experts-comptables...) y ont droit. Idem pour les micro-entrepreneurs, la nouvelle appellation des autoentrepreneurs depuis 2016.

Autre faux préjugé : le congé paternité n'est pas accessible uniquement au père légal (celui qui a reconnu l'enfant devant les autorités). La personne qui vit maritalement avec la mère peut aussi en profiter. Il peut s'agir du conjoint marié, du partenaire de Pacs ou du concubin. Le bénéficiaire peut être une femme dans le cas d'un couple homosexuel.

DES IJ PENDANT LE CONGÉ

Durant le congé de paternité, le bénéficiaire ne doit pas travailler ou rechercher un emploi afin de pouvoir s'occuper du nouveau-né. Pour compenser l'absence de rémunération (sauf dans le cas des fonctionnaires qui continuent de percevoir l'intégralité de leur traitement), il perçoit des indemnités journalières (IJ) versées par son organisme de protection sociale obligatoire. Les conditions et les montants de l'indemnisation varient en fonction du statut professionnel du bénéficiaire.

Pour percevoir des IJ au titre du congé de paternité et d'accueil de l'enfant, le salarié doit être affilié depuis au moins 10 mois à l'Assurance maladie, la branche maladie et prévoyance du régime général de la Sécurité sociale. En outre, il doit avoir effectué au moins 150 heures de travail salarié ou assimilé au cours des trois mois civils ou des 90 jours précédant le début du congé ou avoir cotisé sur un salaire au moins égal à 1.015 fois le montant du

Smic horaire (soit 10.028,20 euros bruts en 2018) au cours des six mois civils précédant le début du congé.

Le montant de l'IJ correspond au gain journalier de base qui équivaut au total des salaires des trois mois (ou des 12 mois en cas d'activité saisonnière ou discontinue) précédant le congé dans la limite du plafond mensuel de la Sécurité sociale (PMSS) auxquels on retire un taux forfaitaire de cotisations et de contributions sociales de 21% et que l'on divise par 91,25. Sachant que le PMSS a été fixé à 3.311 euros au 1^{er} janvier 2018, le montant de l'indemnité journalière ne peut excéder 86 euros par jour et ne peut être inférieur à 9,29 euros par jour. Les indemnités sont versées par la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) tous les 14 jours.

A noter : la convention collective, l'accord d'entreprise ou de branche professionnelle du salarié peut prévoir de meilleures conditions d'indemnisation pouvant aller jusqu'au maintien intégral du salaire. Dans ces cas-là, l'employeur complète les IJ de l'Assurance maladie. Deux systèmes sont alors possibles : soit le bénéficiaire perçoit les indemnités de la Sécurité sociale et un complément de la part de son employeur, soit c'est l'employeur qui perçoit les IJ de la Sécu et c'est lui qui verse le revenu de remplacement (dont son complément) au salarié (procédure dite de « subrogation »).



Le congé de paternité n'est pas accessible uniquement au père légal.

UNE INDEMNISATION QUI VARIE POUR LES INDÉPENDANTS

Les chefs d'exploitation agricole doivent être affiliés depuis au moins 10 mois à l'Assurance maladie des exploitants agricoles (Amexa), la branche maladie et prévoyance de la Mutualité sociale agricole (MSA). Durant le congé de paternité, l'agriculteur doit se faire remplacer pour être indemnisé. S'il existe un service de remplacement dans son département de résidence, il doit en priorité faire appel à ce service. Le montant de l'allocation de remplacement correspond au coût des journées facturées par le service de remplacement auquel sont retranchées les contributions sociales (CSG et CRDS) qui demeurent à la charge de l'exploitant agricole. La MSA verse directement l'allocation au service de remplacement.

En l'absence d'un tel service dans le département, le chef d'exploitation est autorisé à embaucher un salarié pour le remplacer durant son absence. La MSA rembourse à l'exploitant agricole les frais engagés, sur présentation de la copie du contrat de travail et du bulletin de salaire. L'allocation est plafonnée au salaire conventionnel correspondant à l'emploi.

« La durée du congé de paternité pourrait passer de 11 à 14 jours ».

Les artisans, commerçants, entrepreneurs et professionnels libéraux doivent justifier d'au moins 10 mois d'affiliation au Régime social des indépendants (RSI), remplacé depuis le 1^{er} janvier 2018 par la Sécurité sociale des indépendants, pour percevoir des IJ au titre du congé de paternité. Si le travailleur non salarié (TNS) déclare plus de 3.862,80 euros de revenus annuels, le montant de l'indemnisation est fixé à 54,43 euros par jour. En deçà de 3.862,80 euros de revenus annuels (un cas de figure possible chez les micro-entrepreneurs), il perçoit 10% de l'IJ, soit 5,443 euros par jour.

Des indemnités peuvent également être versées si le conjoint collaborateur (l'époux ou le partenaire de Pacs qui travaille pour le chef d'entreprise sans être rémunéré, ni associé) prend un congé de paternité. Il doit là-aussi cotiser au régime des indépendants depuis au moins 10 mois et être impérativement remplacé. Les règles de calcul et les montants forfaitaires versées aux conjoints collaborateurs sont identiques à ceux des TNS. ■

Allongement de la durée en vue

Les ministres Gérald Darmanin (Action et comptes publics), Muriel Pénicaud (Travail) et Agnès Buzyn (Solidarités et Santé) ont demandé à l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) de rédiger un rapport sur le congé de paternité.

Cette mission vise à « étudier toutes les possibilités d'allongement, mais aussi de meilleure rémunération et de meilleure information du congé paternité », a indiqué Marlène Schiappa, secrétaire d'État chargée de l'Égalité entre les femmes et les hommes.

« L'idée est d'avoir un meilleur partage des tâches parentales (car) (...) si les femmes passent moins de temps aux tâches domestiques, elles pourront passer plus de temps à développer leur carrière », a-t-elle ajouté.

Un allongement du dispositif de 11 à 14 jours pour les naissances simples (18 jours maintenus pour les naissances multiples) a déjà été voté en première lecture à l'Assemblée nationale en février 2017. Suite aux élections législatives de juin qui ont débouché sur une nouvelle majorité parlementaire, une seconde lecture n'a pas eu lieu. La mesure n'a donc pas été adoptée.

pratique

IMPÔTS

DÉLAI PROLONGÉ POUR LA DÉCLARATION D'IFI



Enfin, la date-limite de dépôt des déclarations d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour cette année sera le vendredi 15 juin à minuit. La Direction générale des finances publiques (DGFiP) a en effet décidé d'accorder un délai supplémentaire pour les foyers fiscaux redevables de l'IFI en fixant une nouvelle date limite.

A l'origine, les délais d'envoi des déclarations d'IFI devaient être plus courts, soit le jeudi 17 mai minuit pour les déclarations papier et au plus tard le 5 juin en cas de déclaration sur Impots.gouv.fr, le site de l'administration fiscale. On notera à ce propos que le report a été annoncé le 16 mai, veille de la date-butoir pour la déclaration papier...

QUI EST CONCERNÉ ?

Le nouveau délai concerne tous les contribuables redevables de l'IFI : qu'ils aient déjà rempli leur déclaration préalablement (auquel cas il faut déposer une déclaration rectificative) ou non, quel que soit leur lieu de résidence (le délai variable selon le département ne s'applique pas) et les modalités de déclaration (dématérialisée ou papier).

Ce délai supplémentaire est valable aussi bien pour l'IFI que pour l'impôt sur le revenu, les obligations déclaratives de ces deux impôts étant désormais liées entre elles, le formulaire 2042 IFI étant une annexe de la déclaration principale. Il s'applique aussi aux non-résidents et aux enfants majeurs rattachés au foyer fiscal de leur parents qui ne déclarent pas de revenus. Précision importante, la DGFiP a pris soin d'indiquer que ce délai supplémentaire est octroyé « *sans que cela n'entraîne l'application d'une sanction pour retard déclaratif* ». Une souplesse également applicable aux foyers ayant déjà déposé leur déclaration d'IFI, qui ont la possibilité de déposer une déclaration rectificative sans pénalités, dans les mêmes nouveaux délais.



Précision sur les biens exonérés

La lecture attentive des formulaires de déclaration d'IFI a pu émouvoir plus d'un contribuable lors de la découverte de certaines cases à remplir dans le formulaire, qui pouvaient s'attendre à un choc de simplification, symbolisé entre autres par la suppression de l'ISF et la mise à nu du patrimoine personnel vis-à-vis des fonctionnaires de Bercy qu'il occasionnait. Exemple avec la case 9GI du formulaire 2042 IFI, récapitulant la valeur totale des biens détaillés en annexe 1, correspondant... aux biens affectés à l'activité professionnelle exonérés d'IFI ! Dans sa communication du 16 mai dernier, le fisc a rectifié le tir en précisant que le renseignement de la case 9GI « n'est pas obligatoire ».

Ministère de l'Economie et des Finances.



ZONES D'OMBRES

Pourquoi ce nouveau délai ? D'abord parce que l'IFI est un nouvel impôt résultant du programme présidentiel d'Emmanuel Macron, dont le texte de loi comporte plusieurs subtilités et zones d'ombres quant à son application pratique. Un brouillard qui n'était pas encore dissipé au moment où le fisc mettait ses formulaires de déclaration à disposition par voie postale ou numérique.

De fait, à l'heure où nous écrivons ces lignes, la position de l'administration sur les questions relatives à l'impôt sur la fortune immobilière n'est pas officiellement connue, en l'absence de publication par la Direction de la législation fiscale (DLF) au bulletin officiel des finances publiques (BOFiP). A cet égard, la DGFIP a averti que ses commentaires sur l'IFI devaient être mis à disposition « au plus tard le 8 juin ». Dans le même esprit, certains décrets d'application n'étaient toujours pas parus au moment de l'annonce du report, et non des moindres : le décret de l'article 982 du CGI relatif aux obligations déclaratives n'a en définitive été publié au Journal officiel que le 26 mai ! Mieux vaut se rapprocher de son conseiller ou de son avocat fiscaliste pour prendre les décisions appropriées, à la lumière des éléments nouveaux communiqués par l'administration ou à paraître.

Ce sursis a plusieurs conséquences pratiques. Outre le délai supplémentaire pour déclarer, il permet de bénéficier d'un temps additionnel bienvenu pour profiter du seul dispositif de réduction d'impôt qui subsiste dans l'IFI depuis la disparition de la défiscalisation ISF-PME, le don à un organisme d'intérêt général éligible, également jusqu'au 15 juin inclus. Soit un avantage fiscal maximum de 50.000 €, représentant 75% des sommes versées. Inutile de dire que les fondations reconnues d'utilité publique, principales bénéficiaires de cette générosité, n'ont pas manqué de relayer l'information.■

Formulaire 2042 IFI

2042-IFI
cerfa
N°15798/01

REVENUS 2017
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

18

Direction Générale
DES FINANCES PUBLIQUES

Nom
Prénom
Adresse

Si vous déclarez vos revenus en ligne, déclarez en même temps votre patrimoine soumis à l'IFI et ne renvoyez pas cette déclaration.
Si vous déposez une déclaration de revenus papier, joignez impérativement cette déclaration à votre déclaration de revenus.

SITUATION FAMILIALE PARTICULIÈRE

En cas de concubinage, cochez la case 9GI

Nom et prénom du concubin

Nom de naissance

Date et lieu de naissance

9GM

Erratum

Contrairement à ce qui a été écrit le mois dernier, la taxe foncière est bien déductible au passif de l'IFI. C'est la taxe d'habitation qui ne l'est pas, cet impôt local étant afférent à l'occupation du bien et non à sa propriété.

• Impôts

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2017 imposables en 2018)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 16.571 €	revenu net imposable 14.918 €	10.000 €	18.000 €

• Emploi

Smic : 9,88 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2018)</small>	Inflation : +2% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (mai 2018)</small>
RSA : 545,48 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 8,9% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) au 4^{ème} trimestre 2017</small>

• Épargne

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1^{er} août 2015)</small>	
Taux de rémunération : 0,75%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 1% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} août 2016</small>	Plafond : 150.000 € <small>au 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 1,80% <small>(FFA) Rendement fonds euros (2017)</small>	

• Retraite

Âge légal : 62 ans <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
Point retraite <small>au 1^{er} novembre 2017</small>	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €

• Immobilier

Loyer : 127,22 points (+1,05%) <small>Indice de référence (IRL) 1^{er} trimestre 2018</small>	Loyer au m² : 12,7 € <small>France entière (Clameur février 2018)</small>
Prix moyen des logements au m² <small>(mai 2018 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : 4.138 €	dans l'ancien : 3.684 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.120 € <small>(février 2018 - Notaires de Paris)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,65% <small>(24 mai 2018 - Empruntis)</small>	

• Taux

Taux de base bancaire : 6,60%	Intérêt légal : 0,89%
--------------------------------------	------------------------------

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : 3% (moins de 10 ans) 3,03% (10 à 20 ans) 3,28% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 2,69%
Prêts-relais : 3,23%	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

Montant inférieur à 3.000 € : 21,07%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 12,99%
Montant supérieur à 6.000 € : 5,89%



LA COUR
DES GRANDS
CLERMONT-FERRAND

Investissez en résidence étudiante **une démarche simple et avantageuse**

Le statut Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)
permet de :



- +** De récupérer la TVA sur votre acquisition
- +** De percevoir un loyer par le biais d'un bail commercial
- +** De déduire les charges d'exploitation des recettes locatives

www.valority.com

*Exemple d'acquisition sur la résidence « LA COUR DES GRANDS » à CLERMONT FERRAND d'un montant de 102 000 € TTC (mobiliier inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI 2018 ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 88 774 € après provision sur frais d'acquisition de 3 774 € et sur la base d'un achat HT de 85 000 €.

Hypothèse d'apport personnel de 4 000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 438,11 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 1,7 % + assurance (Taux moyen constaté par la société de courtage Optiméa Crédit auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 01/02/2018), coût total du crédit de 20 372,57 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires).

Épargne moyenne mensuelle de 76 € ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 402 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1 % par an), soit un loyer mensuel moyen de 292 € ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière).

VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon

Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372

Tél. : 0969 320 686

e-mail : contact@valority.com