

Les reventes de LMNP explosent sur Le Coin du LMNP !

Depuis un lancement remarqué et remarquable en Octobre 2013, Le Coin du LMNP est devenu une référence en matière de revente de biens LMNP.

Durant 15 ans, avec un pic notable en 2009, les investisseurs français et internationaux ont été nombreux à investir dans les biens neufs en LMNP via le dispositif LMNP Censi Bouvard. Ce dispositif permettait de défiscaliser fortement les revenus, jusqu'à 25% du montant de l'opération, en plus de la récupération du montant de la TVA (19.6%) sur immobilier et mobilier. Cet avantage fiscal a été diminué au fil des années à 20% pour atteindre finalement 11% en 2014. Malgré cette chute d'avantage fiscal, le marché de la revente LMNP ne devrait pas connaître de changements radicaux durant les prochaines années et Le Coin du LMNP devrait continuer d'offrir des rentabilités légèrement au-dessus de celles du marché du neuf soit entre 4.5 et 6.5%.

L'un des facteurs principaux du succès du Coin du LMNP dans la revente de biens vient de sa justesse dans l'estimation des biens commercialisés. Sextant s'applique pour proposer ses biens au prix du marché afin que le délai entre la prise de mandat et la vente n'excède pas 4 mois.

La réussite de Sextant dans la revente de LMNP depuis le 1^{er} janvier 2014 témoigne de la qualité de l'équipe en place, tant dans de sélection des biens rigoureuse que dans le marketing autour de ces biens. En effet, Sextant via Le Coin du LMNP a déjà réalisé 42 ventes en 2014 avec des prix moyens de 95.000€ !

Les estimations des biens ne sont ni le fruit d'une incantation, d'une équation à 50 inconnues ou d'une simple indexation au prix du m² fourni par les notaires.

Le Coin du LMNP prend en compte de nombreux critères afin de proposer des biens attractifs au juste prix. Et qui de mieux que la Directrice des Mandats de Revente LMNP chez Sextant, Madame Monika Antoniak pour nous en parler.

En plus de prendre en compte différents critères des plus pertinents dans l'établissement du prix tels que :

- Le gestionnaire (fiabilité et qualité)
- L'emplacement
- Le loyer annuel HT
- Le bien (type, qualité et rentabilité)

Sextant France

SARL au capital de 10 000 €. R.C.S Paris n° 522 780 014, Code APE : 6831Z
N° de TVA intracommunautaire : FR16522780014.

Siège social: Sextant France, 1 rue de Stockholm - 75008 PARIS - France

Carte professionnelle Transaction sur immeuble et fonds de commerce N° T13639 délivrée par la Préfecture de Paris.

Absence de garantie financière, aucun manquement de fonds.

RCP: QBE Insurance Limited n° 66512-286, Etoile Saint-Honoré, 21 rue Balzac 75406 Paris Cedex 08



- Le bail (qualité et durée restante)
- La répartition des charges entre le propriétaire et la société de gestion
- L'indexation des loyers

Elle souligne l'importance d'un facteur clé, l'expérience : « Grâce grâce à notre forte activité en revente LMNP, nous sommes au plus près de l'actualité des résidences qui nous permet d'estimer les prix au plus proche du marché »

Cette précision dans l'estimation permet de rencontrer une demande de plus en plus nombreuse et de plus en plus exigeante !

En effet, de nombreux investisseurs choisissent l'option du LMNP pour compléter leur retraite d'état. Ils sont donc à la recherche de la rentabilité la plus élevée possible. L'achat de biens LMNP faisant l'objet d'une revente, offrant des taux FAI entre 5% et 6.5%, sont plus avantageux que :

- Les comptes d'épargne
- Les comptes d'assurance vie
- Les biens neufs en LMNP (communément entre 3% et 5%)

Et si les avantages de l'investissement dans la revente de LMNP ne s'arrêtaient pas là ?

Le dispositif Censi Bouvard offre un avantage fiscal pour une durée de 9 ans pour tout achat de bien neuf en LMNP. Ce qui est fort intéressant. Cependant il convient de noter la défiscalisation qui entoure l'achat de bien offert dans le cadre de la revente LMNP. En effet, dans le cadre d'un investissement dans une revente de LMNP, le propriétaire bénéficie d'un avantage fiscal permettant de ne pas payer d'impôts sur les revenus locatifs pendant une période de 20-23 ans !

Si vous cherchez un complément de revenu pour votre retraite, l'achat de revente de LMNP est donc bien plus profitable que l'achat de bien neuf.

L'amortissement fiscal suit la logique de Warren Buffet: « Our favorite holding period is forever » ce qui signifie que lorsque les 3 éléments du marketing mix :

- Prix : prix d'achat du bien
- Place : emplacement du bien
- Produit : rendement (rentabilité, occupation)

Sont satisfaisant, il n'y a aucune raison de vendre ce bien.

Pourquoi la revente de LMNP et Le Coin du LMNP existent-ils dans ce cas ?



La revente de LMNP devient intéressante à la fin de l'amortissement comptable, qui peut s'étaler sur 30 ans. Passé cette période, il est conseillé de le vendre pour en acheter un autre et recommencer le processus d'amortissement des intérêts d'emprunt, frais comptables, charges et travaux de rénovation éventuels et ainsi profiter de nouveaux de l'avantage fiscal sur les revenus engendrés.

Une société comme Sextant France, spécialisée dans la revente de LMNP, possède l'expérience nécessaire en matière immobilière, financière et fiscale pour offrir un service de qualité. Grâce à des partenariats avec des conseillers en gestion de patrimoine, mais aussi via son réseau d'agents mandataires et son approche marketing direct sur les marchés immobilier français et international, il touche tous types d'investisseurs.

Ce positionnement permet à Sextant et au Coin du LMNP de vous accompagner au mieux dans la revente ou la recherche de votre bien LMNP.

Pour plus d'informations :

Monika Antoniak
01 70 61 27 15
info@lecoindulmnp.fr
www.lecoindulmnp.fr

Sextant France

SARL au capital de 10 000 €. R.C.S Paris n° 522 780 014, Code APE : 6831Z
N° de TVA intracommunautaire : FR16522780014.

Siège social: Sextant France, 1 rue de Stockholm - 75008 PARIS - France

Carte professionnelle Transaction sur immeuble et fonds de commerce N° T13639 délivrée par la Préfecture de Paris.

Absence de garantie financière, aucun maniement de fonds.

RCP: QBE Insurance Limited n° 66512-286, Etoile Saint-Honoré, 21 rue Balzac 75406 Paris Cedex 08