



LE GUIDE DU dispositif LLI

Logement Locatif Intermédiaire

+

Achat en VEFA

Maslow

Le dispositif LLI

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) est un dispositif mis en place par l'État pour favoriser l'accès au logement des ménages aux revenus trop élevés pour prétendre au logement social, mais insuffisants pour se loger facilement sur le marché privé, notamment dans les zones où la demande locative est forte.

Pour en bénéficier, le propriétaire bailleur doit répondre à 4 conditions :



Acheter un
logement neuf
en VEFA

Pour tout comprendre de
l'achat en VEFA, consultez
la page 6



Dans une **zone**
éligible au
dispositif

Un zonage a été effectué par le
gouvernement pour déterminer
les zones en manque de loge-
ments.



Le mettre en
location au
minimum **16 ans**

Le propriétaire bailleur doit
mettre le logement en location
pour une durée minimale de
16 ans.



Créer une Société
Civile Immobilière
(SCI)

Le propriétaire bailleur doit
créer une Société Civile
Immobilière (**SCI**) avant
l'achat du logement.

Les avantages fiscaux

proposés par l'offre Maslow



Il existe de plusieurs régimes fiscaux et possibilités de montages financiers pour réaliser un investissement en location nue. Pour vous éviter de longues démarches et recherches sur le sujet, **Maslow a packagé son offre pour vous offrir la solution la plus intéressante au niveau fiscal.** Voici détaillé ci-dessous les avantages que nous vous proposons lors de la réalisation d'un investissement en Pinel sur notre plateforme.

TVA réduite et crédit d'impôt

Pour répondre à la crise du logement et compléter le parc immobilier ancien, le gouvernement incite les propriétaires bailleurs à investir dans l'immobilier neuf.

Les investisseurs bénéficient des avantages suivants :

- **TVA réduite** permettant ainsi une économie de 10% sur le prix d'achat.
- **Crédit d'impôt sur la taxe foncière.** Remboursement chaque année du montant de la taxe foncière sous la forme d'un crédit d'impôt.



Des frais de notaire réduits

Dans le neuf, les frais de notaire liés à l'acquisition d'un bien immobilier sont moins élevés que dans l'ancien.

Pour un achat d'un bien neuf il faut compter entre **2,5% et 3,5% du prix de vente**, contre à 7,5% à 8,5% dans l'ancien.

Le dispositif LLI

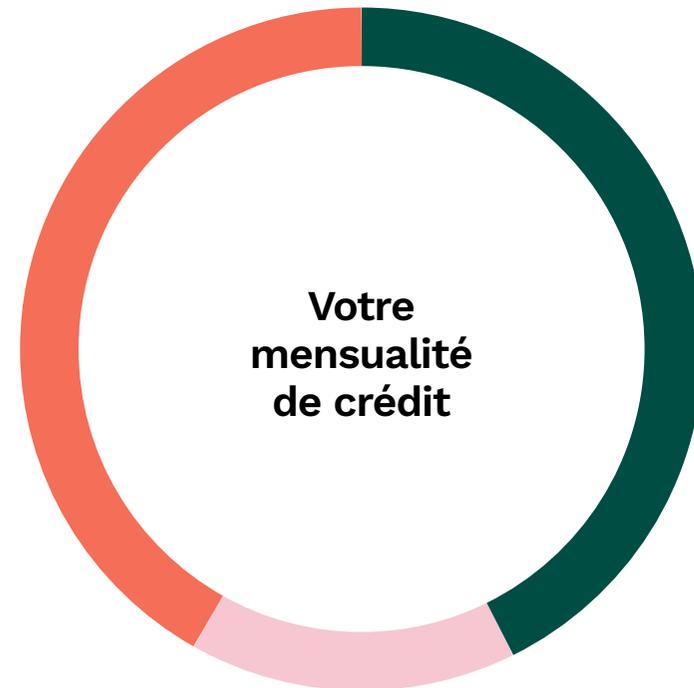
Répartition du financement

de votre investissement

Lorsque vous réalisez un emprunt pour acheter un appartement pour investir, la mensualité de votre crédit est en partie couverte par le loyer payé par votre locataire, mais aussi par l'économie d'impôt que vous allez réaliser.

La proportion qu'il reste à votre charge dépend du montant de remboursement de vos mensualités de crédit.

Par exemple :



- Loyers encaissés
- Votre crédit d'impôt (taxe foncière)
- Votre épargne mensuelle

Tableau comparatif des dispositifs d'investissement locatifs proposés sur Maslow

	Statut LMNP en résidence étudiante	Statut LMNP neuf	Revente LMNP avec bail commercial	Statut LMNP ancien	Dispositif LLI	Denormandie
TVA sur l'achat	100% remboursée	20%	Exonérée sous conditions*	20%	Réduite à 10%	20%
Location nue ou meublée	 Meublée	 Au choix	 Meublée	 Meublée	 Au choix	 Nue
Frais de notaire	2,5% à 3,5%	2,5% à 3,5%	7,5% à 8,5%	7,5% à 8,5%	2,5% à 3,5%	7,5% à 8,5%
Type de bail	Bail commercial	Bail classique	Bail commercial	Bail classique	Bail classique ou bail commercial***	Bail classique
Durée de location minimale	Selon bail commercial	Selon le bail d'habitation	Selon bail commercial	Aucune	15 ans	6 ans
Imposition sur les loyers	Faible à nul grâce à l'amortissement	Faible à nul grâce à l'amortissement	Faible à nul grâce à l'amortissement	Faible à nul grâce à l'amortissement	En fonction du type de location choisie	Imposition classique
Crédit d'impôt	×	×	×	×	Crédit d'impôt équivalent au montant de la taxe foncière****	×
Imposition de la plus-value à la sortie	Exonérée**	Oui	Exonérée**	Oui	En fonction du type de location choisie	Oui

* L'exonération de TVA s'applique en cas de reprise du bail commercial

** Pour les résidences étudiantes, seniors et Ehpad

*** Si le bien est situé en résidence étudiante

**** Le crédit d'impôt sera applicable pendant une période de 20 ans maximum

VEFA

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Définition

La Vente en l'État futur d'Achèvement désigne un contrat de vente conclu pour un appartement **en cours de construction**. Elle est aussi appelée « vente sur plan » car le bien est présenté au client uniquement via des plans et des projections 3D du futur appartement. Le bien est donc livré au client entièrement neuf et **n'a jamais été habité**.



01. La signature du contrat de réservation

Le contrat de réservation est constitué de plusieurs documents à remplir sur l'**identité** du ou des acquéreur, leur **situation personnelle et professionnelle**, ainsi que leur **situation patrimoniale et fiscale**. Ce dossier permet de « bloquer » l'appartement sélectionné pour qu'aucun autre acquéreur ne puisse le réserver. Il est ensuite signé en ligne et validé par un conseiller Maslow. Cette étape correspond à la signature du compromis de vente dans l'ancien.

02. La signature chez le notaire

Une fois le contrat de réservation signé, il faut signer l'**acte de vente** chez le notaire. Avec Maslow vous bénéficiez des services d'un notaire **à distance**, avec lequel vous pouvez signer en visioconférence depuis chez vous.

03. Le financement

Vous pouvez choisir d'investir via un **crédit immobilier** ou bien via un **achat comptant**. Dans le cadre d'un prêt immobilier, un courtier Maslow vous aide à trouver l'offre de prêt qui correspond à votre situation. Le financement d'un achat en VEFA est **échelonné dans le temps**, avec des paliers de paiement qui correspondent aux étapes de construction de l'immeuble. Vous débloquez donc vos fonds au fur et à mesure, jusqu'à solder la somme totale le jour de la livraison de votre appartement.

04. Le suivi de construction et la livraison

Suivez l'avancée du chantier de l'immeuble pas à pas sur votre espace Maslow en photos, et recevez vos appels de fonds à régler au fur et à mesure de la construction. Maslow se charge aussi de **réceptionner votre appartement** le jour de la livraison pour que vous n'ayez pas à vous déplacer.

Ensuite le locataire trouvé par Maslow est installé dans les lieux, vous commencez alors à percevoir vos loyers !