



ETSA PATRIMOINE

**LMNP géré :
L'essentiel**





Qui sommes - nous ?

Un cabinet de conseil en Gestion Privée et Gestion de Fortune

Fondé par Jonathan Rosen, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine spécialisé dans l'accompagnement personnalisé de ses clients. Nous concevons des stratégies sur mesure en intégrant l'ensemble des dimensions patrimoniales : investissements financiers et immobiliers, ingénierie patrimoniale, maîtrise de la fiscalité, préparation de la retraite et transmission.

Une approche globale et un accompagnement dans la durée

Notre démarche repose sur une analyse approfondie de votre situation patrimoniale, la définition claire de vos objectifs et la mise en place de solutions adaptées. Nous assurons un suivi régulier afin de garantir la cohérence, la pérennité et l'évolution de votre patrimoine dans le temps.

Nous nous appuyons sur un réseau de partenaires reconnus, banques, assureurs, experts-comptables, avocats et notaires, pour vous proposer des stratégies fiables et adaptées à vos enjeux.





ETSA PATRIMOINE

Objectifs patrimoniaux du LMNP géré

➤ Percevoir des revenus locatifs réguliers

Le LMNP géré permet de générer des loyers via un contrat de gestion avec une société spécialisée (gestionnaire/exploitant), souvent dans des résidences services (étudiantes, seniors, tourisms, médicalisées).

➤ Bénéficier d'un cadre fiscal avantageux

Le régime LMNP offre un traitement fiscal attractif des revenus (bénéfices industriels et commerciaux – BIC) et des amortissements permettant de neutraliser l'imposition.

➤ Externaliser la gestion locative

Le contrat de gestion (bail commercial) confié à un exploitant professionnel prend en charge l'accueil, l'entretien, les contrats de location et toutes les opérations courantes, limitant ainsi les contraintes du propriétaire.

➤ Diversifier son patrimoine immobilier

Le LMNP géré offre une exposition à l'immobilier meublé avec services, souvent dans des secteurs porteurs et des actifs spécialisés.

À qui s'adresse le LMNP géré ?

➤ Investisseurs recherchant une rentabilité potentielle via des loyers sécurisés

➤ Patrimoines avec une approche fiscale maîtrisée

➤ Investisseurs recherchant une gestion totalement déléguée et des revenus complémentaires

Le LMNP géré est principalement adapté aux personnes physiques, mais il peut être envisagé pour certaines personnes morales, selon le montage juridique et fiscal retenu.

Ticket d'entrée

100 000€

Descriptif du LMNP géré



ETSA PATRIMOINE

Le **LMNP géré** (Loueur en Meublé Non Professionnel géré) est un dispositif d'investissement immobilier consistant à acquérir un bien meublé loué dans le cadre d'un bail commercial signé entre l'investisseur et l'exploitant.

Ce mécanisme repose sur trois éléments principaux :

- La **propriété du bien par l'investisseur** ;
- Un **bail commercial ou contrat de gestion** avec un exploitant professionnel qui perçoit les loyers et assure l'exploitation ;
- Le **statut fiscal LMNP**, qui qualifie les revenus locatifs en BIC et permet l'amortissement du bien et du mobilier pour optimiser l'imposition.

Le contrat de gestion prévoit généralement :

- La perception des loyers par l'exploitant ;
- L'entretien et la maintenance du bien ;
- La gestion des réservations et des services associés (selon la typologie : étudiants, seniors, tourisme, affaires).

Les points clés :

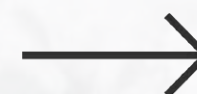
- Un **régime fiscal avantageux** grâce au statut LMNP et aux amortissements déductibles ;
- Un **revenu locatif potentiellement stable** via un contrat avec exploitant ;
- Une **gestion complète externalisée**, réduisant les contraintes opérationnelles pour le propriétaire.

Chez Etsa Patrimoine, le LMNP géré est intégré dans une approche globale de conseil immobilier, en cohérence avec votre profil de risque, votre fiscalité et vos objectifs patrimoniaux.

Nos partenaires :



Le cabinet est référencé par :





ETSA PATRIMOINE

Des solutions **concrètes** pour faire
fructifier votre patrimoine

Échanger avec un conseiller

