

**INVESTISSEMENT LOCATIF EN LMNP CLASSIQUE**  
**( Loueur en Meublé non Professionnel )**  
**Chambre médicalisée dans l'Ehpad "Victor Hugo"**

**FINANCEMENT**  
**CREDIT AMORTISSABLE**

PRIX TTC	75 376 €		
PRIX IMMOBILIER HT	69 500 €		
PRIX MOBILIER HT	2 000 €		
<b>TOTAL A FINANCER TTC</b>	<b>75 376 €</b>	<b>Récup. TVA</b>	<b>3 876 €</b>
<b>PROVISION</b> FRAIS NOTAIRE	6 170 €		
FRAIS D'HYPOTHEQUE	900 €	facultatif	
APPORT PERSONNEL	0 €		
<b>EMPRUNT</b>	<b>78 570 €</b>		
DUREE	<b>15</b>		
TAUX ASS. INCLUSE	1,80%		
REMBOURSEMENT MENSUEL	-498 €		
REVENU GARANTI PAR MOIS	279 €	<b>Soit:</b>	<b>3 350 €/An indexé</b>
COTISATION RETRAITE	<b>-219 €</b>		
CHARGES COPRO / AN	140 €		
TAXE FONCIERE / AN	306 €		
<b>COTISATION RETRAITE</b>	<b>-256 €</b>		
<b>ANNEE 1</b>			

**A DEDUIRE DES REVENUS DE L'OPERATION**

<b>PROVISION</b> FRAIS NOTAIRE	6 170 €	
FRAIS D'HYPOTHEQUE	900 €	facultatif
AMORTISSEMENT DES MURS 90% SUR 20 ANS	62 550 €	
AMORTISSEMENT MOBILIER 100% SUR 10 ANS	2 000 €	
DEDUCTION DES INTERETS D'EMPRUNT DES REVENUS BIC	11 142 €	
CHARGES COPRO / AN	140 €	
TAXE FONCIERE / AN	306 €	

## SYNTHESE DE L'OPERATION

Récup. TVA                    **3 876 €**

LES DIFFERENTES DEDUCTIONS S'ELEVANT A **71 721 €** VOUS PERMETTENT D'ANNULER FISCALEMENT UN REVENU LOCATIF DE MEME VALEUR

**LES REVENUS DE L'OPERATION SERONT NETS D'IMPOT PENDANT L'EQUIVALENT DE:**

**18 ANS**

UNE INDEXATION RAISONNABLE DE **2%** / PAR AN VOUS DONNERAIT :

DANS 10 ANS DES REVENUS NETS DE	:	4 003 €
DANS 20 ANS " " "	:	4 879 €
DANS 25 ANS " " "	:	5 387 €

Cotisation retraite/mois moyenne sur la durée du prêt :                    **214,00 €**

COTISATION RETRAITE SUR 15 ANS                    **38 520 €**

+ APPORT PERSONNEL DE :

COUT TOTAL                    **-38 520 €**

Au terme des amortissements, soit la **19ème** année, vous pourrez opter pour le régime du "**micro-bic**", en appliquant un abattement de **50%** sur les revenus bruts, et ainsi n'être imposable que sur **50%** des revenus !

**EVOLUTION DE VOTRE COTISATION RETRAITE MENSUELLE  
SELON LE CUMUL DE VOS REVENUS**

<b>COTISATION RETRAITE</b>	<b>CUMUL REVENUS (Index 2%)</b>		
<b>-256 €</b>	3 350 €	Année 1	3 350 €
-250 €	3 417 €	Année 2	6 767 €
-244 €	3 485 €	Année 3	10 252 €
-238 €	3 555 €	Année 4	13 807 €
-232 €	3 626 €	Année 5	17 433 €
-226 €	3 698 €	Année 6	21 131 €
-220 €	3 772 €	Année 7	24 903 €
-214 €	3 848 €	Année 8	28 751 €
-208 €	3 925 €	Année 9	32 676 €
-202 €	4 003 €	Année 10	36 679 €
-196 €	4 083 €	Année 11	40 762 €
-190 €	4 164 €	Année 12	44 926 €
-184 €	4 248 €	Année 13	49 174 €
-178 €	4 332 €	Année 14	53 506 €
-172 €	<b>4 419 €</b>	Année 15	57 925 €
	4 508 €	Année 16	62 433 €
	4 598 €	Année 17	67 031 €
	4 690 €	<b>Année 18</b>	<b>71 721 €</b>
	4 783 €	Année 19	76 504 €
	4 879 €	Année 20	81 383 €
	4 977 €	Année 21	86 360 €
	5 076 €	Année 22	91 436 €
	5 178 €	Année 23	96 614 €
	5 281 €	Année 24	101 895 €
	5 387 €	Année 25	107 282 €
	5 495 €	Année 26	112 777 €
	5 605 €	Année 27	118 382 €
	5 717 €	Année 28	124 099 €
	5 831 €	Année 29	129 930 €
	5 948 €	Année 30	135 878 €

**Commentaires :**

**Compte tenu de l'indexation de vos revenus nets**, il faut noter que l'épargne consentie de **256 €** au départ ne correspond pas à une épargne moyenne mais **initiale**, puisque celle-ci ira en diminuant pour atteindre **172 €/mois** la 15ème année.

A l'issue du prêt vous bénéficiez d'un patrimoine de **94 000 €** + un loyer indexé de **4 419 €** pour un coût sur 15 ans de **38 520 €**. Durant **18 années**, vous percevrez **71 721 €** nets d'impôt.

Découvrez le **GUIDE DE L'INVESTISSEMENT**  
en **CHAMBRE MÉDICALISÉE**



Le guide de l'investissement en Chambres Médicalisées :

[http://www.plus-de-retraite.com/tout-savoir/guide-investisment-chambre-medicalisee\\_29/](http://www.plus-de-retraite.com/tout-savoir/guide-investisment-chambre-medicalisee_29/)