

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 €		
TOTAL A FINANCER TTC	75 376 €	Récup. TVA	3 876 €
PROVISION FRAIS NOTAIRE	6 170 €		
FRAIS D'HYPOTHEQUE	900 €	facultatif	
APPORT PERSONNEL	0 €		
EMPRUNT	78 570 €		
DUREE	20		
TAUX ASS. INCLUSE	2,00%		
REMBOURSEMENT MENSUEL	-397 €		
REVENU GARANTI PAR MOIS	279 €	Soit:	3 350 €/An indexé
COTISATION RETRAITE	-118 €		
CHARGES COPRO / AN	140 €		
TAXE FONCIERE / AN	306 €		

COTISATION RETRAITE	-155 €
ANNEE 1	

A DEDUIRE DES REVENUS DE L'OPERATION

PROVISION 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	16 823 €	
CHARGES COPRO / AN	140 €	
TAXE FONCIERE / AN	306 €	

SYNTHESE DE L'OPERATION

Récup. TVA **3 876 €**

LES DIFFERENTES DEDUCTIONS S'ELEVANT A **81 383 €** VOUS PERMETTENT D'ANNULER FISCALEMENT UN REVENU LOCATIF DE MEME VALEUR

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

20 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 : **98,00 €**

COTISATION RETRAITE SUR 20 ANS **23 520 €**

+ APPORT PERSONNEL DE :

COUT TOTAL **-23 520 €**

Au terme des amortissements, soit la **21ème** 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**

COTISATION RETRAITE	CUMUL REVENUS (Index 2%)		
-155 €	3 350 €	Année 1	3 350 €
-149 €	3 417 €	Année 2	6 767 €
-143 €	3 485 €	Année 3	10 252 €
-137 €	3 555 €	Année 4	13 807 €
-131 €	3 626 €	Année 5	17 433 €
-125 €	3 698 €	Année 6	21 131 €
-119 €	3 772 €	Année 7	24 903 €
-113 €	3 848 €	Année 8	28 751 €
-107 €	3 925 €	Année 9	32 676 €
-101 €	4 003 €	Année 10	36 679 €
-95 €	4 083 €	Année 11	40 762 €
-89 €	4 164 €	Année 12	44 926 €
-83 €	4 248 €	Année 13	49 174 €
-77 €	4 332 €	Année 14	53 506 €
-71 €	4 419 €	Année 15	57 925 €
-65 €	4 508 €	Année 16	62 433 €
-59 €	4 598 €	Année 17	67 031 €
-53 €	4 690 €	Année 18	71 721 €
-47 €	4 783 €	Année 19	76 504 €
-41 €	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 **155 €** au départ ne correspond pas à une épargne moyenne mais **initiale**, puisque celle-ci ira en diminuant pour atteindre **41 €/mois** la 20ème année.

A l'issue du prêt vous bénéficiez d'un patrimoine de **103 000 €**+ un loyer indexé de **4 879 €** pour un coût sur 20 ans de **23 520 €**. Durant **20 années**, vous percevrez **81 383 €** 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-investissement-chambre-medicalisee_29/