

RETRAITE LMNP - STATUT DE LOUEUR MEUBLE PROFESSIONNEL



Calcul rapide et comparaison du coût moyen mensuel d'un investissement en LMNP

LE LMNP CENSI BOUVARD

Jusqu'au 31/12/2010, la loi Censi Bouvard permettait une réduction d'impôt de 25% du prix hors taxe de l'appartement meublé. Depuis la loi de finances de 2011, les investisseurs peuvent bénéficier d'une réduction d'impôts de 18% du montant de leur investissement. Le statut LMNP appelé Censi Bouvard ou encore Scellier accorde cette réduction pour des investissements en résidences avec services neufs ou de plus de 15 ans avec travaux de rénovation. (résidences pour étudiants, personnes âgées et tourisme). Le montant maximum investi sur lequel s'applique la réduction de 18% est de 300 000 €. La réduction est étalée sur 9 ans à condition de conserver le bien pendant 9 ans et de le donner en location au travers d'un bail commercial à un organisme gestionnaire. Si le montant de la réduction d'impôt annuelle dépasse le montant réel de l'impôt à payer, la partie non utilisée est reportable jusqu'à la 6ème année inclusivement. On peut continuer à amortir le mobilier et le montant de l'immobilier seulement au-delà de 300 000 € HT. La réduction d'impôt ne fait pas obstacle à la récupération de la TVA.

Important : en contrepartie de cette réduction d'impôt, le LMNP Censi Bouvard supprime la possibilité d'effectuer des amortissements sur la partie du montant de l'immobilier sur lequel a porté la réduction d'impôt (<=300 000 €). Cela a pour conséquence de rendre les loyers imposables plus rapidement et même très rapidement si l'investissement est réalisé sans prêt et donc sans intérêts à déduire. L'imposition des loyers entraînera de fait des prélèvements sociaux (CSG CRDS et RSA) de 13,50 % du bénéfice (BIC). Ces 13,50%, compte tenu du déficit de la sécurité sociale et du chômage qui augmente avec la crise risquent fort d'être augmentés dans les années qui viennent... Ces prélèvements n'étaient que de 12,10% jusqu'à fin 2010. **Il faut donc bien réfléchir avant d'investir en LMNP Censi Bouvard surtout si vous risquez d'avoir des revenus en baisse et si vous avez un apport personnel important.** Exemple si vous êtes près de la retraite et souhaitez vous procurer des revenus défiscalisés grâce aux amortissements.

LE LMNP CLASSIQUE AMORTISSABLE EXISTE TOUJOURS

Le statut LMNP classique (expliqué ci-dessous) perdure et peut se révéler plus intéressant dans certains cas. Ceux qui n'optent pas pour la loi Censi Bouvard peuvent bénéficier des amortissements. Ce sont ces amortissements qui éviteront de payer des impôts et des prélèvements sociaux sur les revenus tirés de la location. Si vous souhaitez investir sur le long terme pour obtenir des revenus défiscalisés pour votre retraite, le LMNP classique sera certainement un meilleur choix.

QUEL TYPE D'INVESTISSEMENT CHOISIR ? CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE CHOISIR...

Si vous optez pour la loi Censi Bouvard, vous n'avez pas le choix, vous devez acheter un bien en résidence avec des services para-hôtelières et confier la gestion à une société commerciale au travers d'un bail commercial.

Si vous optez pour la solution LMNP classique, vous pouvez acheter soit dans une résidence avec services para-hôtelières soit en secteur diffus en achetant un appartement à un particulier et en le meublant.

Résidence avec services para-hôtelières	Appartement neuf ou ancien en secteur diffus
Le bail est un bail commercial	Le bail est un bail civil
Attention un bail commercial fixe les modalités de perception des	Il fixe les modalités de perception et d'indexation des loyers.

Des conseils et des explications simples du statut de loueur meublé, les avantages et inconvénients des différents types d'investissement. Le LMNP Censi Bouvard et le LMNP classique avec amortissements.

VOTRE SITUATION ACTUELLE

Situation familiale : Marié, PACS Célibataire, divorcé(e) vivant seul(e) Célibataire ou divorcé(e) vivant en couple
 Veuf(ve) vivant seul avec ses enfants Veuf(ve) vivant seul et ayant élevé des enfants imposés distinctement

Nombre d'enfants à charge :

1/2 PART SUPPLEMENTAIRE POUR INVALIDITE

Vous ou votre conjoint êtes titulaire d'une carte d'invalidité ou d'ancien combattant
 Vous et votre conjoint êtes tous deux titulaires d'une carte d'invalidité et/ou d'ancien combattant

Annuler

NOMBRE DE PARTS :

Si votre nombre de parts figurant sur votre avis d'imposition est supérieur à celui indiqué ci-dessus *, indiquez le ici :

Revenus professionnels nets après abattement	72 000 €
Montant de vos autres revenus ou charges(+ ou -)	- €
BIC provenant de LMNP existant avant l'opération	- €
Revenu net imposable :	72 000 €
Réductions d'impôts :	1 000 €
Nombre de parts de votre foyer	3,00 parts

Modifier les revenus

Modifier les BIC

Modifier les réductions

Modifier les parts

Si dans les années futures vos revenus ou votre nombre de parts doivent évoluer, vous pouvez apporter des modifications

* Enfants invalides etc.

Le montant de votre imposition est de : 5 063 €

EFFACER TOUT

QUITTER

CONTINUER

Accueil LMNP

Vous décrivez votre situation fiscale et patrimoniale

Vous pouvez faire évoluer votre situation des années futures (revenus, nombre de parts etc.)

Vous pouvez comparer immédiatement les résultats en fonction de l'option choisie : LMNP Censi Bouvard avec réduction d'impôt ou LMNP Classique amortissable.

Un clic suffit !

comparatif-lmnp2.xlsm - Microsoft Excel

SIMULATION LMNP CENSI BOUVARD

Revenus professionnels nets après abattement	72 000 €	Le montant de votre imposition est de :	5 063 €
Montant de vos autres revenus ou charges(+ ou -)	- €	Montant de l'impôt après réductions :	3 272 €
BIC provenant de LMNP existant avant l'opération	€	Votre tranche marginale d'imposition est de :	14,00%
Revenu net imposable :	72 000 €		
Réductions d'impôts :	1 000 €	Rembts mensuel d'emprunts en cours + loyers	- €
Nombre de parts de votre foyer	3,00 parts	Votre taux d'endettement actuel est de :	0,00%

Remplir les cases jaunes et éventuellement les cases bleues (hypothèses et chiffres connus)

SIMULATION LMNP CENSI BOUVARD

EFFACER PROGRAMME CENSI **COMPARATIF** AMORTISSABLE Bien situé sur le continent TVA à 19,60% Programme neuf

Prix du bien HT	85 000 €	Prix du terrain si connu		Durée d'amortissement	
Dont estimation terrain	12 750 €		0 €	Mobilier	10 ans
Prix du mobilier HT	4 000 €			Immobilier	30 ans
Frais d'acte+frais prêt (3) Frais connus	3 904 €	TVA dans l'épargne			
TVA récupérable	17 444 €		0 €		
Montant à financer	110 348 €	Rembts partiel du prêt			
Apport personnel	- €				
Montant du prêt	92 904 €				
Durée du prêt	20 années	(2) Taux indicatif	4,10%		
Votre taux réel si déjà connu :	0,00%	Hors assurance			
Mensualités ass. comprise	-602,73 €				
Prêt avec pénalités de remboursement anticipé ?	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON				

2) Hypothèse de taux fixe hors assurance 3) Hypothèses 4) Hypothèse assuranc

SYNTHÈSE L'OPERATION DE RETRAITE LMNP

PERIODE D'EPARGNE	
Loyers perçus pendant la période d'épargne	54 100 €
TVA réinjectée dans trésorerie	- €
Remboursement emprunt	-101 258 €
Charges diverses, taxe foncière	7 376 €
Impôts à payer en plus ou en moins	8 731 €
Coût de l'opération pendant la phase d'épargne	-31 051 €
Coût moyen mensuel sur	168 mois
	-185 €

Coût total avec apport : **31 051 €**

Tableau amort.

Simulations non contractuelles

BILAN EN CAS DE REVENTE avec reprise du bail	
Valeur du bien :	83 135 € dont frais agence 5%
Capital dû sur prêt :	36 192 €
Levée d'hypothèque :	553 €
Remboursement TVA :	0 €
Indemnités d'éviction :	0 €
Capital constitué :	46 390 €
Gain :	15 339 €
Taux moyen de rentabilité	5,44% sur 168 mois

BILAN RETRAITE AU TERME DU PRÊT

Loyer annuel revalorisé :	5 042 €
Rendement brut sur prix d'acquisition meublé :	5,67%

Site IR Conseil IR Conseil

COLOC-INVEST

IR Conseil - Tél. : 06 89 10 47 85
Email : contact@ir-conseil.com

Vous entrez les critères de votre investissement (Prix, loyers, votre apport éventuel, la durée de votre emprunt

Résidences services

Résidence étudiants
Résidence de tourisme d'affaires

Résidence médicalisée

Chambre 20m2 en EHPAD

ESTIMATION
Le prix de vente dépend essentiellement du loyer servi au moment de la vente. La rentabilité devra être d'au moins 1% supplémentaire soit 5,27%

LMNP COLOC INVEST
Appartement en ville

Nouveau concept LMNP
T4 120m2
ANCIEN RENOVE
COLOC INVEST

Vous obtenez un aperçu immédiat de la rentabilité, de l'épargne mensuelle nécessaire.
Une estimation du prix de revente avec ou sans reprise du bail

LMNP CENSI BOUVARD AVEC REDUCTION D'IMPOTS

Années	BIC existant	Loyers	Taxe foncière	Charges	Intérêts emprunt	Résultat avant imputation déficit	Traitement du déficit			imposable avant amort.	Traitement des amortissements				imposable après amort.
							cumulé	imputé	Solde report		Constatés	Solde avant	Utilisés	Solde après	
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	3800	0	228	-3387	641	0	0	0	641	400	400	400	0	241
3	0	3857	317	231	-3283	1122	0	0	0	1122	400	400	400	0	722
4	0	3915	321	235	-3175	1298	0	0	0	1298	400	400	400	0	898
5	0	3974	326	238	-3062	1478	0	0	0	1478	400	400	400	0	1078
6	0	4033	331	242	-2945	1662	0	0	0	1662	400	400	400	0	1262
7	0	4094	336	246	-2822	1853	0	0	0	1853	400	400	400	0	1453
8	0	4155	341	249	-2695	2051	0	0	0	2051	400	400	400	0	1651
9	0	4217	346	253	-2562	2255	0	0	0	2255	400	400	400	0	1855
10	0	4281	351	257	-2423	2466	0	0	0	2466	400	400	400	0	2066
11	0	4345	357	261	-2279	2683	0	0	0	2683	400	400	400	0	2283
12	0	4410	362	265	-2129	2908	0	0	0	2908	0	0	0	0	2908
13	0	4476	368	269	-1972	3140	0	0	0	3140	0	0	0	0	3140
14	0	4543	373	273	-1809	3380	0	0	0	3380	0	0	0	0	3380
15	0	4611	379	277	-1639	3627	0	0	0	3627	0	0	0	0	3627
16	0	4681	384	281	-1463	3883	0	0	0	3883	0	0	0	0	3883
17	0	4751	390	285	-1278	4148	0	0	0	4148	0	0	0	0	4148
18	0	4822	396	289	-1086	4421	0	0	0	4421	0	0	0	0	4421
19	0	4894	402	294	-886	4704	0	0	0	4704	0	0	0	0	4704
20	0	4968	408	298	-678	4996	0	0	0	4996	0	0	0	0	4996
21	0	5042	414	303	-461	5298	0	0	0	5298	0	0	0	0	5298
22	0	5118	420	307	0	5845	0	0	0	5845	0	0	0	0	5845
23	0	5195	427	312	0	5933	0	0	0	5933	0	0	0	0	5933
24	0	5273	433	316	0	6022	0	0	0	6022	0	0	0	0	6022
25	0	5352	439	321	0	6112	0	0	0	6112	0	0	0	0	6112
26	0	5432	446	326	0	6204	0	0	0	6204	0	0	0	0	6204
27	0	5514	453	331	0	6297	0	0	0	6297	0	0	0	0	6297
28	0	5596	459	336	0	6392	0	0	0	6392	0	0	0	0	6392
29	0	5680	466	341	0	6487	0	0	0	6487	0	0	0	0	6487
30	0	5765	473	346	0	6585	0	0	0	6585	0	0	0	0	6585
31	0	5852	480	351	0	6683	0	0	0	6683	0	0	0	0	6683
32	0	5940	488	356	0	6784	0	0	0	6784	0	0	0	0	6784

Accueil LMNP

Situation familiale

Données Invest.

Trésorerie

Tableau amort. prêt

Imposition

Imprimer cet écran

Site IR Conseil



LMNP Censi Bouvard

LMNP AMORTISSABLE

RESULTAT FISCAL ANNEE PAR ANNEE

Comparaison Censi Bouvard ou Amortissable

TRESORERIE RETRAITE LMNP CENSI BOUVARD

Années	Loyers	Charges div.	Taxe foncière	Rembt prêt	Rembt TVA	Impôts +/-	Soldes		
							Annuel	Mensuel	Coût moyen/mois
37	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
38	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
39	0	1	3 800 €	228 €	0 €	-7 233 €	1 714 €	-1 491 €	-124 € -124,25
40	0	2	3 857 €	231 €	317 €	-7 233 €	1 582 €	-1 246 €	-104 € -114,04
41	0	3	3 915 €	235 €	321 €	-7 233 €	1 534 €	-1 228 €	-102 € -110,13
42	0	4	3 974 €	238 €	326 €	-7 233 €	1 485 €	-1 210 €	-101 € -107,80
43	0	5	4 033 €	242 €	331 €	-7 233 €	1 434 €	-1 193 €	-99 € -106,12
6	0	4 094 €	246 €	336 €	-7 233 €	1 381 €	-1 176 €	-98 € -104,77	
7	0	4 155 €	249 €	341 €	-7 233 €	1 327 €	-1 160 €	-97 € -103,61	
8	0	4 217 €	253 €	346 €	-7 233 €	1 271 €	-1 145 €	-96 € -102,59	
9	0	4 281 €	257 €	351 €	-7 233 €	1 213 €	-1 131 €	-94 € -101,66	
10	0	4 345 €	261 €	357 €	-7 233 €	1 154 €	-1 118 €	-92 € -100,73	
11	0	4 410 €	265 €	362 €	-7 233 €	1 093 €	-1 106 €	-90 € -99,80	
12	0	4 476 €	269 €	368 €	-7 233 €	1 031 €	-1 094 €	-88 € -98,87	
13	0	4 543 €	273 €	373 €	-7 233 €	967 €	-1 082 €	-86 € -97,94	
14	0	4 611 €	277 €	379 €	-7 233 €	902 €	-1 070 €	-84 € -97,01	
15	0	4 681 €	281 €	384 €	-7 233 €	835 €	-1 058 €	-82 € -96,08	
16	0	4 751 €	285 €	390 €	-7 233 €	767 €	-1 046 €	-80 € -95,15	
17	0	4 822 €	289 €	396 €	-7 233 €	697 €	-1 034 €	-78 € -94,22	
18	0	4 894 €	294 €	402 €	-7 233 €	625 €	-1 022 €	-76 € -93,29	
19	0	4 968 €	298 €	408 €	-7 233 €	551 €	-1 010 €	-74 € -92,36	
20	0	5 042 €	303 €	414 €	-7 233 €	475 €	-1 000 €	-72 € -91,43	
21	0	5 118 €	307 €	420 €	0 €	-1 604 €	4 241 €	353 €	-155,43
22	0	5 195 €	312 €	427 €	0 €	-1 628 €	4 305 €	359 €	-132,06
23	0	5 273 €	316 €	433 €	0 €	-1 652 €	4 370 €	364 €	-110,48
24	0	5 352 €	321 €	439 €	0 €	-1 677 €	4 435 €	370 €	-90,48
25	0	5 432 €	326 €	446 €	0 €	-1 702 €	4 502 €	375 €	-71,85
26	0	5 514 €	331 €	453 €	0 €	-1 728 €	4 570 €	381 €	-54,44
27	0	5 596 €	336 €	459 €	0 €	-1 753 €	4 638 €	387 €	-38,11
28	0	5 680 €	341 €	466 €	0 €	-1 780 €	4 708 €	392 €	-22,74
29	0	5 765 €	346 €	473 €	0 €	-1 806 €	4 778 €	398 €	-8,23
30	0	5 852 €	351 €	480 €	0 €	-1 834 €	4 850 €	404 €	5,52
31	0	5 940 €	356 €	488 €	0 €	-1 861 €	4 923 €	410 €	18,57
32	0	6 029 €	362 €	495 €	0 €	-1 889 €	4 997 €	416 €	31,01
33	0	6 119 €	367 €	502 €	0 €	-1 917 €	5 071 €	423 €	42,87
34	0	6 211 €	373 €	510 €	0 €	-1 946 €	5 148 €	429 €	54,23
35	0	6 304 €	378 €	518 €	0 €	-1 975 €	5 225 €	435 €	65,12
36	0	6 399 €	384 €	525 €	0 €	-2 005 €	5 303 €	442 €	75,59
37	0	6 495 €	390 €	533 €	0 €	-2 035 €	5 383 €	449 €	85,67
38	0	6 592 €	396 €	541 €	0 €	-2 066 €	5 463 €	455 €	95,39
39	0	6 691 €	401 €	549 €	0 €	-2 096 €	5 545 €	462 €	104,80
40	0	6 791 €	407 €	558 €	0 €	-2 128 €	5 629 €	469 €	113,90
41	0	6 893 €	414 €	566 €	0 €	-2 160 €	5 713 €	476 €	122,74

IR Conseil

Tél. : 06 89 10 47 85

Accueil LMNP

Situation familiale

Données Invest.

Résultat fiscal

Tableau amort. prêt

Synthèse

Imprimer cet écran

QUITTER

COMPARATIF

LMNP CENSI BOUVARD

LMNP AMORTISSABLE

Site IR Conseil

COLOC-INVEST

PREVISIONNEL DE TRESORERIE ANNEE PAR ANNEE

Comparaison Censi Bouvard ou Amortissable

FISCALITE LMNP CENSI BOUVARD												
Accueil LMNP		Situation familiale		Données invest		Résultat fiscal		Trésorerie		Tableau amort.		
14		FISCALITE AVANT L'OPERATION				FISCALITE APRES L'OPERATION						
Revenus nets	Revenus BIC	Total imposable	Impôt avant	CGS CRDS	Total	Revenus nets	Revenus BIC	Total imposable	Impôt après	CGS CRDS	Total	Impôts en + / en -
72 000	0	72 000	5 063	0	5 063	72 000	0	72 000	5 063	0	5 063	0
72 000	0	72 000	5 063	0	5 063	72 000	241	72 241	3 316	33	3 349	1 714
72 000	0	72 000	5 063	0	5 063	72 000	722	72 722	3 384	97	3 481	1 582
72 000	0	72 000	5 063	0	5 063	72 000	896	72 896	3 408	121	3 529	1 534
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	1 076	63 076	2 033	145	2 178	1 485
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	1 262	63 262	2 059	170	2 229	1 434
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	1 453	63 453	2 085	196	2 281	1 381
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	1 651	63 651	2 113	223	2 336	1 327
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	1 855	63 855	2 141	250	2 392	1 271
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	2 066	64 066	2 171	279	2 449	1 213
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	2 283	64 283	3 981	308	4 289	-627
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	2 908	64 908	4 068	393	4 461	-798
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	3 140	65 140	4 100	424	4 524	-862
62 000	0	62 000	3 663	0	3 663	62 000	3 380	65 380	4 134	458	4 592	-927

FISCALITE AVANT ET APRES L'INVESTISSEMENT
Comparatif Censi Bouvard ou Amortissable

TABLEAU D'AMORTISSEMENT DU PRET													
Capital emprunté :		92 904 €											
Durée :		240 mois											
Taux :		4,10%											
Assurance :		35 €											
Mois	Ech.	Hors ass	Intérêts	Ass.	Capital remb	Ech.	Ass comp	CRD	Cumul annuel années	Ass. + Int.	Ass. + Int.	Déductible	CRD
1	2		-567,89 €	-317,42 €	-34,84 €	-250,46 €	-602,73 €	92 653,35 €	1	- 4 170 €	- 3 387 €	89 841 €	
2	1		-567,89 €	-316,57 €	-34,84 €	-251,32 €	-602,73 €	92 402,02 €	2	- 4 042 €	- 3 283 €	86 650 €	
3	3		-567,89 €	-315,71 €	-34,84 €	-252,18 €	-602,73 €	92 149,85 €	3	- 3 909 €	- 3 175 €	83 326 €	
4	4		-567,89 €	-314,85 €	-34,84 €	-253,04 €	-602,73 €	91 896,80 €	4	- 3 770 €	- 3 062 €	79 864 €	
5	5		-567,89 €	-313,98 €	-34,84 €	-253,91 €	-602,73 €	91 642,90 €	5	- 3 625 €	- 2 945 €	76 256 €	
6	6		-567,89 €	-313,11 €	-34,84 €	-254,77 €	-602,73 €	91 388,13 €	6	- 3 474 €	- 2 822 €	72 498 €	
7	7		-567,89 €	-312,24 €	-34,84 €	-255,64 €	-602,73 €	91 132,48 €	7	- 3 317 €	- 2 695 €	68 583 €	
8	8		-567,89 €	-311,37 €	-34,84 €	-256,52 €	-602,73 €	90 875,97 €	8	- 3 154 €	- 2 562 €	64 504 €	
9	9		-567,89 €	-310,49 €	-34,84 €	-257,39 €	-602,73 €	90 618,57 €	9	- 2 983 €	- 2 423 €	60 255 €	
10	10		-567,89 €	-309,61 €	-34,84 €	-258,27 €	-602,73 €	90 360,30 €	10	- 2 806 €	- 2 279 €	55 828 €	
11	11		-567,89 €	-308,73 €	-34,84 €	-259,16 €	-602,73 €	90 101,14 €	11	- 2 621 €	- 2 129 €	51 216 €	
12	12		-567,89 €	-307,85 €	-34,84 €	-260,04 €	-602,73 €	89 841,10 €	12	- 2 428 €	- 1 972 €	46 412 €	
13	13		-567,89 €	-306,96 €	-34,84 €	-260,93 €	-602,73 €	89 580,17 €	13	- 2 228 €	- 1 809 €	41 407 €	
14	14		-567,89 €	-306,07 €	-34,84 €	-261,82 €	-602,73 €	89 318,35 €					
15	15		-567,89 €	-305,17 €	-34,84 €	-262,72 €	-602,73 €	89 055,64 €					
16	16		-567,89 €	-304,27 €	-34,84 €	-263,61 €	-602,73 €	88 792,03 €					
17	17		-567,89 €	-303,37 €	-34,84 €	-264,51 €	-602,73 €	88 527,51 €					
18	18		-567,89 €	-302,47 €	-34,84 €	-265,42 €	-602,73 €	88 262,10 €					
19	19		-567,89 €	-301,56 €	-34,84 €	-266,32 €	-602,73 €	87 995,77 €					
20	20		-567,89 €	-300,65 €	-34,84 €	-267,23 €	-602,73 €	87 728,54 €					
21	21		-567,89 €	-299,74 €	-34,84 €	-268,15 €	-602,73 €	87 460,39 €					
22	22		-567,89 €	-298,82 €	-34,84 €	-269,06 €	-602,73 €	87 191,33 €					
23	23		-567,89 €	-297,90 €	-34,84 €	-269,98 €	-602,73 €	86 921,34 €					
24	24		-567,89 €	-296,97 €	-34,84 €	-270,90 €	-602,73 €	86 650,44 €					
25	25		-567,89 €	-296,05 €	-34,84 €	-271,83 €	-602,73 €	86 378,61 €					
26	26		-567,89 €	-295,12 €	-34,84 €	-272,76 €	-602,73 €	86 105,85 €					
27	27		-567,89 €	-294,19 €	-34,84 €	-273,69 €	-602,73 €	85 832,16 €					
28	28		-567,89 €	-293,26 €	-34,84 €	-274,63 €	-602,73 €	85 557,53 €					
29	29		-567,89 €	-292,32 €	-34,84 €	-275,56 €	-602,73 €	85 281,97 €					
30	30		-567,89 €	-291,38 €	-34,84 €	-276,51 €	-602,73 €	85 005,46 €					
31	31		-567,89 €	-290,44 €	-34,84 €	-277,45 €	-602,73 €	84 728,01 €					
32	32		-567,89 €	-289,49 €	-34,84 €	-278,40 €	-602,73 €	84 449,61 €					
33	33		-567,89 €	-288,54 €	-34,84 €	-279,35 €	-602,73 €	84 170,26 €					
34	34		-567,89 €	-287,58 €	-34,84 €	-280,30 €	-602,73 €	83 889,96 €					
35	35		-567,89 €	-286,62 €	-34,84 €	-281,26 €	-602,73 €	83 608,69 €					
36	36		-567,89 €	-285,66 €	-34,84 €	-282,22 €	-602,73 €	83 326,47 €					
37	37		-567,89 €	-284,70 €	-34,84 €	-283,19 €	-602,73 €	83 043,28 €					
38	38		-567,89 €	-283,73 €	-34,84 €	-284,16 €	-602,73 €	82 759,13 €					
39	39		-567,89 €	-282,76 €	-34,84 €	-285,13 €	-602,73 €	82 474,00 €					
40	40		-567,89 €	-281,79 €	-34,84 €	-286,10 €	-602,73 €	82 187,90 €					
41	41		-567,89 €	-280,81 €	-34,84 €	-287,08 €	-602,73 €	81 900,82 €					

TABLEAU D'AMORTISSEMENT DU PRET

PROGRAMMES LMNP Site IR Conseil

Cumul annuel années	Ass. + Int.	Ass. + Int.	Déductible	CRD
1	- 4 170 €	- 3 387 €	89 841 €	
2	- 4 042 €	- 3 283 €	86 650 €	
3	- 3 909 €	- 3 175 €	83 326 €	
4	- 3 770 €	- 3 062 €	79 864 €	
5	- 3 625 €	- 2 945 €	76 256 €	
6	- 3 474 €	- 2 822 €	72 498 €	
7	- 3 317 €	- 2 695 €	68 583 €	
8	- 3 154 €	- 2 562 €	64 504 €	
9	- 2 983 €	- 2 423 €	60 255 €	
10	- 2 806 €	- 2 279 €	55 828 €	
11	- 2 621 €	- 2 129 €	51 216 €	
12	- 2 428 €	- 1 972 €	46 412 €	
13	- 2 228 €	- 1 809 €	41 407 €	

ECRAN DE SYNTHESE DE L'OPERATION
Comparatif Censi Bouvard ou Amortissable

SYNTHESE DE L'OPERATION LMNP CENSI BOUVARD

Accueil LMNP	Données invest.	Résultat fiscal	Trésorerie	Tableau amort. prêt	Situation familiale
Prix du bien HT	85 000 €	Prêt+charges	-93 882 €	Loyers perçus	54 100 €
Prix du mobilier HT	4 000 €	Loyers perçus	54 100 €	Gain d'impôts	8 731 €
Frais d'acte+ frais prêt (3)	3 904 €	Gain d'impôts	8 731 €		
TVA récupérable	17 444 €				
Montant à financer	110 348 €				
Apport personnel	- €				
Montant du prêt	92 904 €				
Durée du prêt	20 ans				
Taux du prêt	4,10%				
Montant des remboursements	603 €				
Loyers mensuels estimés	317 €				
Etude sur 14 ans		Coût total :		-31 051 €	

Répartition de la trésorerie nécessaire au financement de l'opération

0% 6% 0%
34% 66%
a) Votre apport
b) Prêt+charges
c) Loyers perçus
d) Gain d'impôts

Phase d'épargne et de constitution du capital pendant le remboursement du prêt

Epargne mensuelle : 181 euros pendant 20 ans

Assurance dès le 1er jour de la protection de votre famille :
Votre assurance décès invalidité remboursement du capital de prêt + loyers nets de charges 92 904 € par mois de moyenne

Phase de perception des revenus après le remboursement du prêt

18 ans
Au bout de 18 ans, après le remboursement du prêt, vous recevrez un complément mensuel de revenus net de charges : 459 euros
Ce complément de revenus revalorisable sera net d'impôts jusqu'à la 1ème année

Hypothèses d'estimation de revalorisations moyennes :
des charges : 150€
des loyers : 150€
de l'immobilier :

RAPPORT EPARGNE MENSUELLE / REVENU MENSUEL COMPLEMENTAIRE
X 2,54

LMNP CENSI BOUVARD	LMNP AMORTISSABLE
Rés. Tourisme d'affaires	COLOC INVEST
Résidence médicalisée	Résidence de tourisme
Valeur de l'investissement en cas de vente avec reprise du bail au bout de 14 ans	
Prix de vente	83 135 €
Capital restant dû sur prêt	36 192 €
Levée d'hypothèque	-553 €
Capital net avec reprise du bail	46 389,89 €
Valeur du bien en cas de revente sans reprise du bail au bout de 14 ans	
Prix de vente	89 247 €
Capital restant dû sur prêt	36 192 €
Levée d'hypothèque	-553 €
Indemnités d'éviction	-11 637 €
Reprise TVA :	-5 233 €
Capital net sans reprise du bail	35 631 €