

PROJET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF



SIMULATION FINANCIÈRE EN MEUBLE BIC

IMMEUBLE NANTES

SITUATION PATRIMONIALE

Situation de famille	3 parts - Mariés / PACS -E
Revenus annuels	60 000 €
Imposition	3 441 €
Tranche Marginale d'Imposition	14%

PROJET IMMOBILIER

Prix de vente du bien - net vendeur	150 000 €	Dispositif fiscal	Meublé BIC - LMNP
Frais d'agence, honoraires de recherche...		Surface habitable	100 m ²
Estimation des travaux de rénovation		Prix moyen de vente au m ²	1500 €/m ²
Revalorisation annuelle du prix du bien	1%	Prix du projet au m ²	1648 €/m ²
Frais de notaire	12 123 €		

MONTANT TOTAL DU PROJET

164 799 €

FINANCEMENT DU PROJET

Apport personnel	5 000 €	Type de garantie bancaire	IPPD
Taux d'emprunt (hors assurance ADI)	2,00%	Estimation frais de garantie	2 676 €
Type de crédit	Amortissable		
Durée d'emprunt	20 ans		
Montant total de l'emprunt	159 799 €		

MONTANT TOTAL DES MENSUALITES

808 € /mois

CASH-FLOW

Taxe foncière annuelle	800 €	Taux de vacances moyen (2 à 10%)	10,00%
Revalorisation annuelle taxe foncière	1,00%	Revalorisation annuelle des loyers	0,50%
Frais de gestion locative (% TTC)			
Garanties loyers impayés + dégradation (% TTC)		TOTAL LOYERS BRUTS MENSUELS	1 170 € /mois
Assurance annuelle des murs	300 €		
Charges annuelles de copropriété		RENDEMENT BRUT	8,52%
Autres frais annuels	500 €	RENDEMENT NET DE CHARGES	7,37%
Total annuel des frais de copropriété & autres charges	1 100 €	RENDEMENT NET APRES IMPÔTS	7,37%
CHARGES LOCATIVES MENSUELLES	158 € /mois	AUTOFINANCEMENT NET	OUI
		AUTOFINANCEMENT NET NET	OUI

REVENUS MENSUELS NETS DE CHARGES

1 012 € /mois

BILAN N°1 (COURT TERME)

Durée de simulation N°1	20 ans
BENEFICE NET A LA REVENTE	
Montant disponible en cas de revente dans 20 ans	179 404 €
Bénéfice net (vente + loyers - crédit - charges - impôts)	200 226 €

BILAN N°2 (LONG TERME)

Durée de simulation N°2	41 ans
BENEFICE NET A LA REVENTE	
Montant disponible en cas de revente dans 41 ans	221 096 €
Bénéfice net (vente + loyers - crédit - charges - impôts)	458 040 €

Bénéfice net moyen annuel 10 011 €

Bénéfice net moyen annuel 11 172 €

EFFORT D'EPARGNE/REVENU

Revenu mensuel minimum	85 €/mois
Revenu mensuel moyen	85 €/mois

EFFORT D'EPARGNE/REVENU

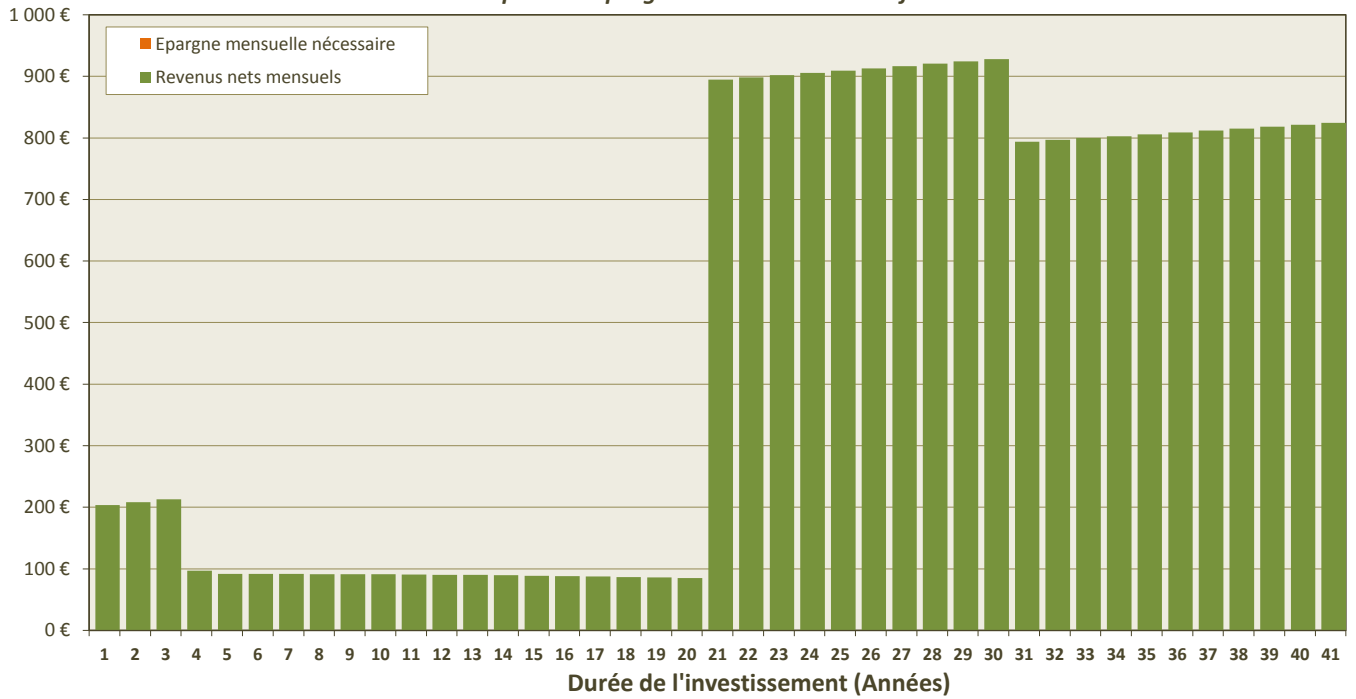
Gain mensuel minimum	85 €/mois
Gain mensuel moyen sur la période	482 €/mois

T.R.I. sur 20 ans 35,0%

T.R.I. sur 41 ans 35,0%

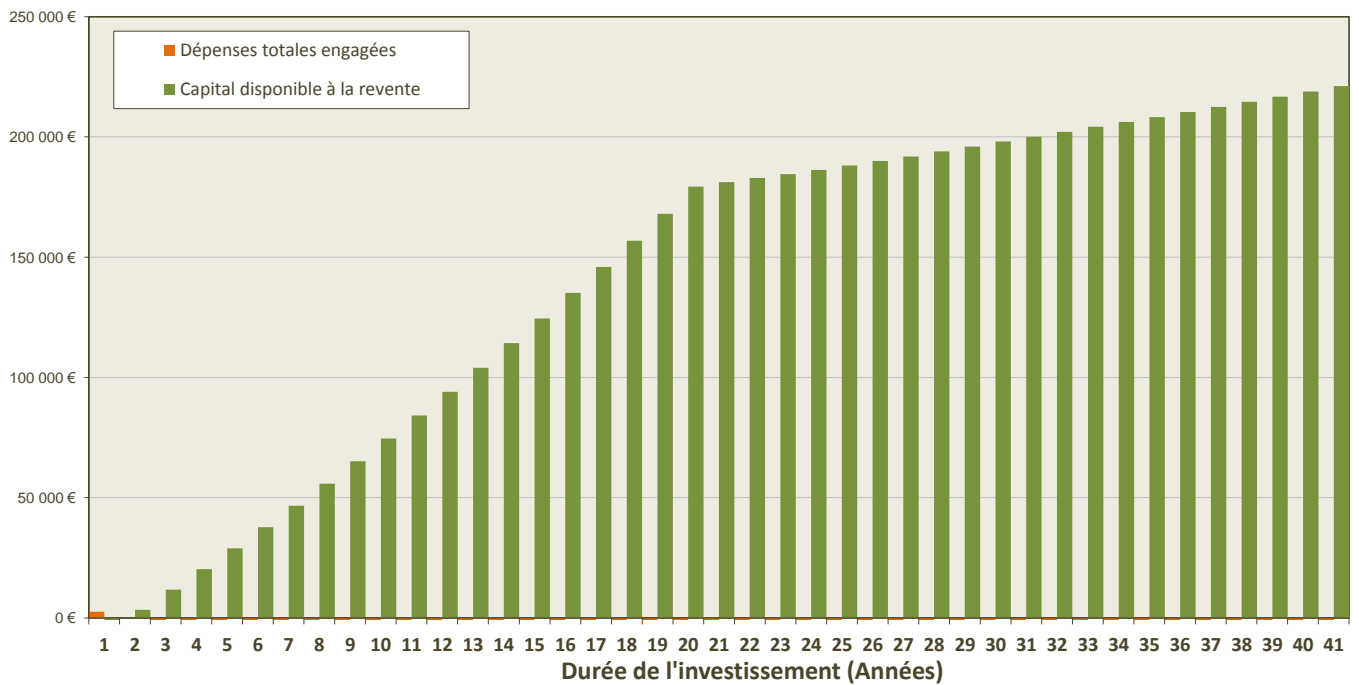
CASH-FLOW MENSUEL EN BIC

Détail phase d'épargne et de revenus locatifs BIC



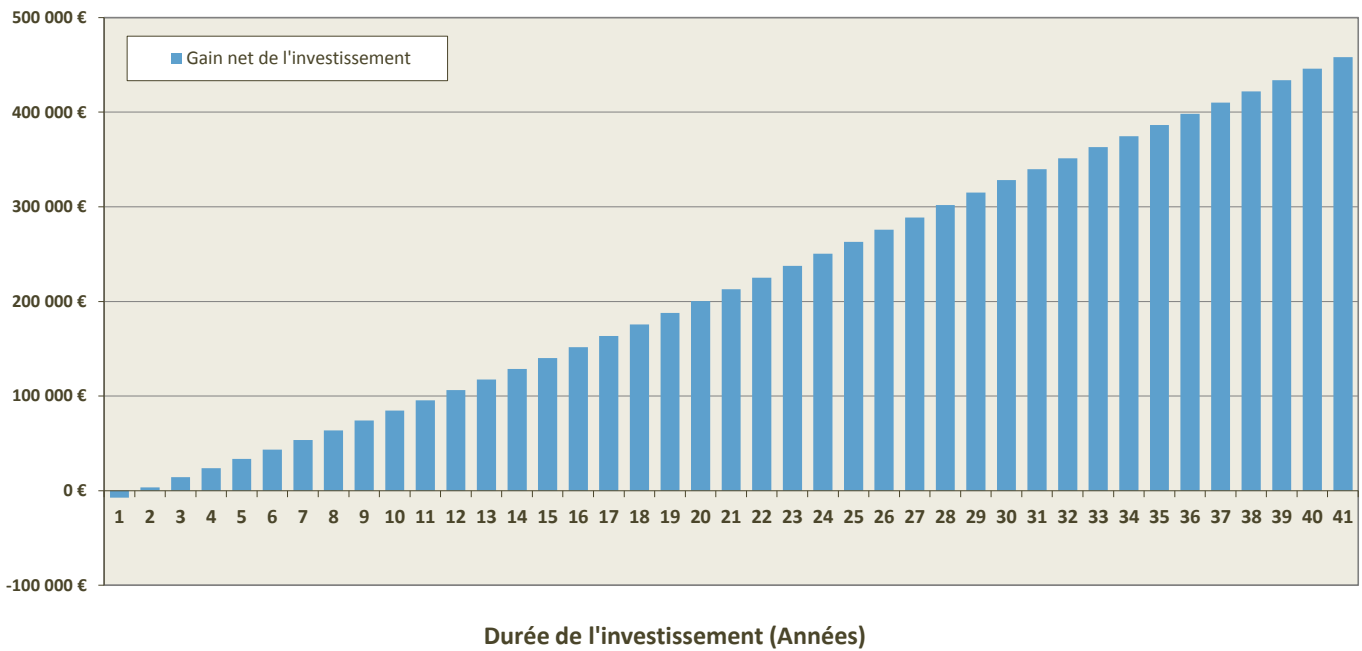
CAPITAL DISPONIBLE EN BIC

Détail Capital disponible et dépenses engagées



BENEFICE NET - BIC

Détail du bénéfice net de l'investissement



COMPARATIF IR / BIC / IS

CASH FLOW ANNUEL DES 3 REGIMES (-) Effort d'épargne (+) Revenus

