



Simulation Loueur en Meublé Non Professionnel

XXXXX XXX

SIX-FOURS LES PLAGES



www.cmfconseil.com

Vos informations

CMF Conseil & Expertise S.A.S

Société d'expertise comptable au capital de 1000 € - Siège social : 524 chemin du colonel Picot - 83160 La valette du Var
Inscrite au Tableau de l'Ordre à Marseille sous le n°100000152101 - SIRET : 80760944100017

www.cmfconseil.com – 07.81.51.06.72

Questionnaire immobilier

Nom du Propriétaire/bailleur

Adresse du bien

Six Fours les Plages

Bien immobilier

Type de bien

Appartement

Etat du bien

Neuf

Prix du Bien (frais d'agence inclus)

176000

€

Valorisation en 2015

215 000 €

Travaux de rénovation (TTC)

€

Surface

45

m²

Ville

Six fours

code postal

83140

Loyer mensuel (Hors Charges)

620

€

ou annuel (Hors Charges)

7440

€

Charges

Charges locataire en plus loyer (récupérable)

70

€/mois

Taxe Foncière

775

€/an

Charges syndic totales

€/an

Charges non prévus estimées

€/an

Impôts

Régime fiscal d'imposition actuel

Micro Foncier

Vos revenus net*

26000

€/an

du conjoint

€/an

* à renseigner que si vous voulez connaitre votre impôt final part(s) fiscale(s)

1

dont

nbre d'enfants

Autres charges

Frais de gestion par agence (HT)

0

% du loyer HC (taux habituel: 7%)

GRL/GLI - Assurance loyers impayés (HT)

0

% du loyer HC (taux habituel: 3%)

Vacance locative

0

Jours

Tous les

1 an

Assurance propriétaire non occupant (PNO)

90

€/an

Frais de notaires (votre montant)

0

€

Emprunt bancaire

Apport personnel

66000

€

Durée d'emprunt

17

ans

Taux nominal

2,9

%

Assurance

0,4

% ou

€/mois (indicatif)

Frais de dossier

0

€

Garantie Crédit Logement

0

€

Simulation chiffrée

Ci-dessous figure la simulation comparative des différents régimes fiscaux applicables à votre situation :

	Bail vide		Bail meublé	
	Micro Foncier	Réel	LMNP Micro BIC	LMNP Réel avec CMF
Loyers (recettes) sans vacance locative	7 440	7 440	7 440	7 440
Nos Honoraires	Non déductible	Non déductible	Non déductible	420
Assurance (murs)	Non déductible	90	Non déductible	90
CFE	Non déductible	Non déductible	Non déductible	206
Taxe foncière	Non déductible	775	Non déductible	775
Amortissement Murs	Non déductible	Non déductible	Non déductible	3 980
Amortissement Mobilier	Non déductible	Non déductible	Non déductible	100
Intérêts d'emprunts	Non déductible	2331	Non déductible	2 331
Charges copropriétés/ syndic (payées par le locataire)	Non déductible	0	Non déductible	0
Honoraires CGA				138
Total dépenses déductibles	0	3 196	0	8 040
Résultat avant majoration / Abattement	7 440	4 244	7 440	-600
Majoration / Abattement***	-2 232	0	-3 720	0
Réintégration frais de comptabilité				558
Résultat Fiscal	5 208	4 244	3 720	-42
Impôt sur le Revenu 30 %	1 562	1 273	1 116	0
CSG (15,5%)	807	658	577	0
Réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité	0	0	0	-558
IMPOTS A PAYER SI TMI** 30 %	2 370	1 931	1 693	-558

* TOM : Taxe ordures ménagère

** TMI : Taux marginale d'imposition

*** Abattement de 30 % pour le micro foncier / Abattement de 50 % pour le micro foncier / Majoration de 25 % LMNP réel sans CGA

Notre commentaire :

Dans la situation actuelle, le régime LMNP permet de réaliser une économie d'impôt estimée à 2 370 € par rapport à votre régime actuel (micro foncier).

En passant du Micro foncier au réel LMNP, cela vous permettrait de vous exempter du paiement de l'impôt sur le revenu ainsi que de la CSG sur votre bien dans les années futures. Bien entendu, pour adhérer au régime LMNP cela implique que votre logement soit meublé.

Notons également que les frais de comptabilité et de CGA vous donneraient droit à un crédit d'impôt d'environ 558 €. En d'autres termes, les honoraires comptables de notre prestation vous seront remboursés intégralement.

Nous vous recommandons pour l'année écoulée (2014) de déclarer vos revenus fonciers au régime du réel (formulaire 2044) afin d'économiser 439 € par rapport au régime du micro foncier. N'hésitez pas à faire appel à nos services si besoin.

Rendement Locatif au coût d'acquisition

D'après les informations que vous nous avez communiquées, le rendement est correct.

En effet, nous notons les investissements immobiliers sur 10 selon plusieurs indicateurs financiers. Le bien qui fait l'objet de cette étude obtient une note de **5/10** en Location vide au micro foncier (déclaration 2042).

Nous avons analysé la qualité de votre investissement locatif par rapport au coût de revient de l'investissement (176 000 €) en termes de rendement brut, net de charges, mais surtout le plus important, **net après impôts !** (rendement net net). Pour votre bien, il en ressort les indicateurs suivants :

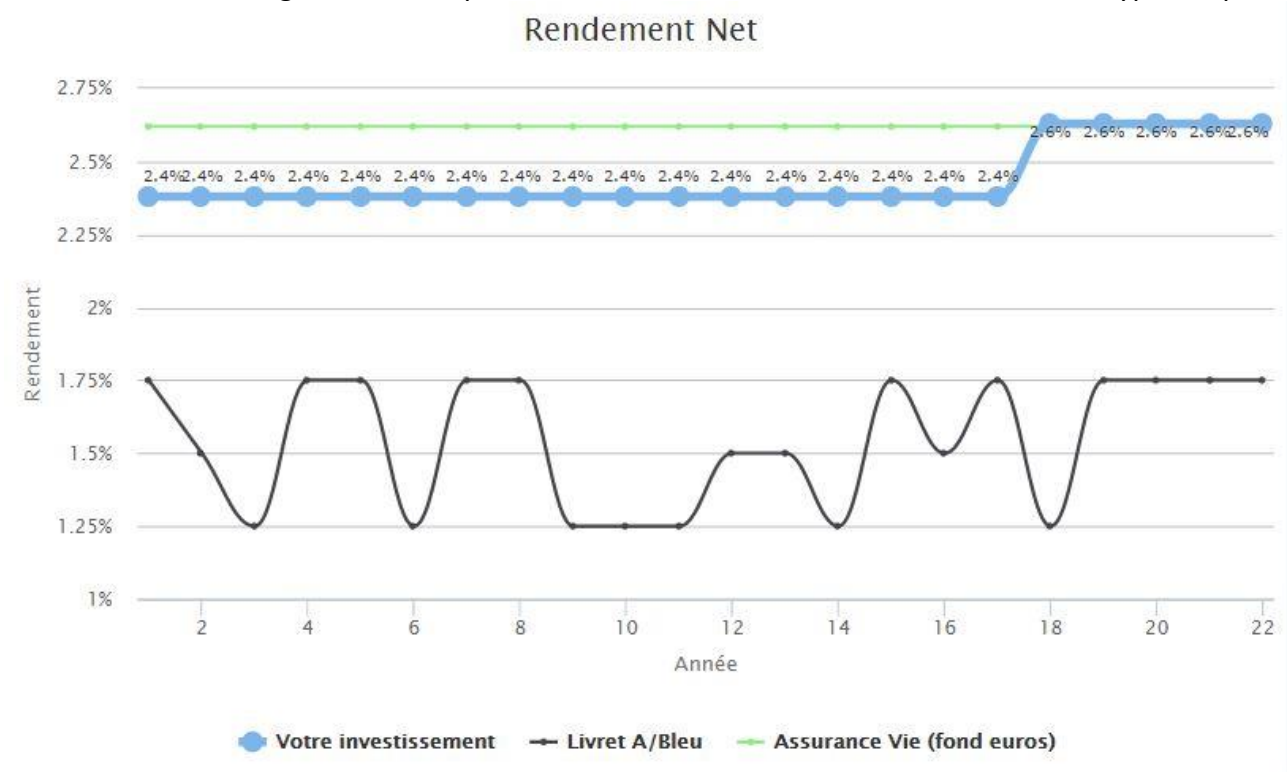
Rendement brut	4,22%
Rendement net	3,73%
Rendement net net	2,38%

Nous avons ensuite **comparé les taux de rendement** selon différents modes de gestion vide ou meublé ainsi que l'impact des différents régimes d'imposition :

Régime micro-foncier (30% abbatement)	
Revenu imposable	5 208,00 €
Imposition	1 562,40 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	807,24 €
Rendement net net	2,38%
Régime micro-BIC (50% abbatement)	
Revenu imposable	3 720,00 €
Imposition	1 116,00 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	576,60 €
Rendement net net	2,77%
Régime LMNP BIC REEL	
Revenu imposable	0,00 €
Imposition	0,00 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	0,00 €
Rendement net net	3,73%

Comparer son investissement aux autres placements

Grâce au rendement « net net » (après impôts), nous pouvons comparer plusieurs scénarios d'investissement immobilier entre eux mais également comparer un investissement immobilier avec d'autres types de placement :



Notre commentaire :

Avec votre régime d'imposition actuel, le rendement net* du bien en location est proche des 2,40 %. Ce taux est légèrement inférieur à une assurance vie classique (contrat fond euros à 2.6 %) mais bien supérieur au livret A.

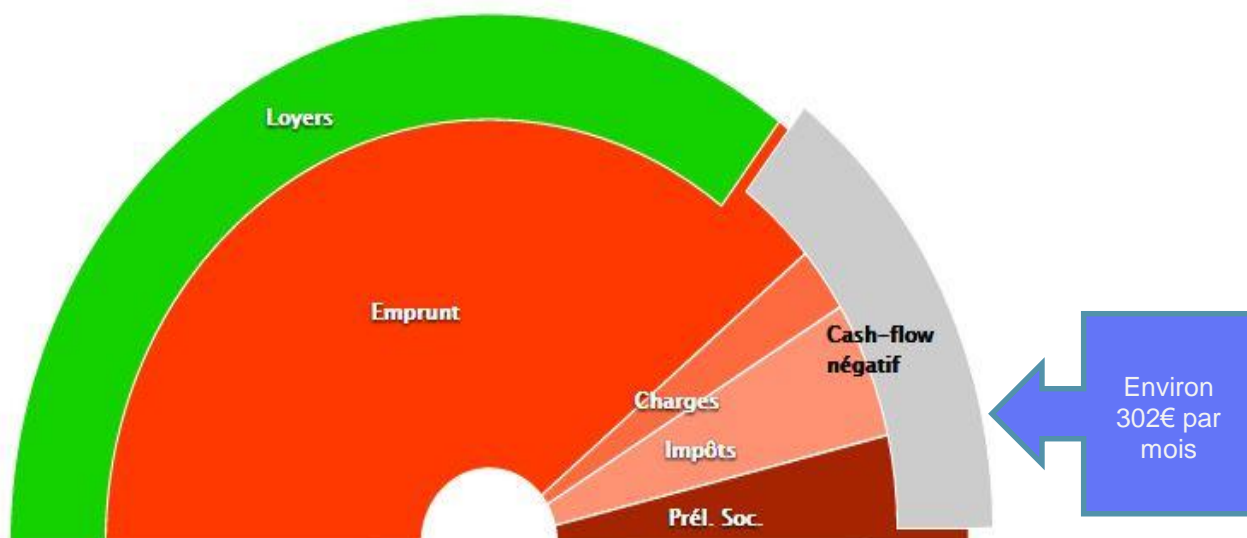
Si le bien est valorisé à 215 000 € de nos jours selon votre estimation, le rendement retomberait alors à 2.06 %. Il serait alors plus intéressant de placer cette somme sur un fond d'assurance vie.

En revanche, en adhérant au régime LMNP, le rendement net concernant votre bien serait de 3.73%. Ce taux serait supérieur à tous les autres types de placement sans risques préalablement présentés.

* les rendements comparés ci-dessus ne prennent pas en compte les éventuelles hausses ou baisses du prix du bien liées au marché de l'immobilier.

Le coût réel mensuel de votre investissement

Le coût mensuel de l'investissement représente l'écart entre le coût de votre investissement et ce qu'il vous rapporte. L'évaluation de ce coût est représentée dans le graphique ci-dessous :



Notre commentaire :

Comme démontré dans le graphique, dans le cadre du régime micro-foncier, les loyers perçus ne permettent pas de couvrir l'ensemble de vos dépenses mensuelles.

En effet, le résidu de 302 € doit-être couvert par une autre source de financement. En l'occurrence, dans votre situation, cela se traduit par un apport personnel de trésorerie.

En comparaison avec le régime LMNP, l'effort financier mensuel serait de 84 €.

Dans les deux cas, au bout de 17 ans, le bien locatif est financé grâce à l'effet de levier du crédit.

Estimation du coût total au terme des 17 ans

	Micro-foncier	LMNP
Apport initial	66 000 €	66 000 €
Impact trésorerie sur 17 ans	61 608 €	17 136 €
Coût total hors travaux éventuels	127 608 €	83 136 €

En revendant le bien au même prix d'acquisition dans 17 ans, l'opération vous aura enrichi de la différence soit 48 392 € au régime micro foncier et de 92 864 € en LMNP.

Le gain de trésorerie sur la période s'élève à 44 472 €.

En revendant le bien au même prix d'acquisition dans 17 ans, l'opération vous aura enrichi de la différence soit 48 392 € au régime micro foncier et de 92 864 € en LMNP.

Estimation de vos impôts et contributions sociales pour les 20 prochaines années au micro foncier

Cas pour un taux marginal d'imposition à 30 %

An	Revenus fonciers imposables	Taux marginal	Impôt Foncier	Prél. sociaux
1	5 208€	30%	1 562€	807€
2	5 208€	30%	1 562€	807€
3	5 208€	30%	1 562€	807€
4	5 208€	30%	1 562€	807€
5	5 208€	30%	1 562€	807€
6	5 208€	30%	1 562€	807€
7	5 208€	30%	1 562€	807€
8	5 208€	30%	1 562€	807€
9	5 208€	30%	1 562€	807€
10	5 208€	30%	1 562€	807€
11	5 208€	30%	1 562€	807€
12	5 208€	30%	1 562€	807€
13	5 208€	30%	1 562€	807€
14	5 208€	30%	1 562€	807€
15	5 208€	30%	1 562€	807€
16	5 208€	30%	1 562€	807€
17	5 208€	30%	1 562€	807€
18	5 208€	30%	1 562€	807€
19	5 208€	30%	1 562€	807€
20	5 208€	30%	1 562€	807€

Notre commentaire :

Sur 20 ans, pour votre appartement, l'impôt afférent au régime micro-foncier serait de 47 380 €

*ce tableau ne prend pas en compte plusieurs critères comme les vacances locatives, certains frais liés à des travaux, aux hausses du loyer ainsi que la variation de certaines charges ou taxes, le barème fiscal peut également varier sur cette longue période.

Estimation de vos impôts et contributions sociales pour les 20 prochaines années avec le statut LMNP (meublé)

An	Revenus fonciers imposables	Taux marginal	Impôt BIC	Prél. sociaux
1	0€	30%	0€	0€
2	0€	30%	0€	0€
3	0€	30%	0€	0€
4	0€	30%	0€	0€
5	0€	30%	0€	0€
6	0€	30%	0€	0€
7	0€	30%	0€	0€
8	0€	30%	0€	0€
9	0€	30%	0€	0€
10	0€	30%	0€	0€
11	0€	30%	0€	0€
12	0€	30%	0€	0€
13	0€	30%	0€	0€
14	0€	30%	0€	0€
15	0€	30%	0€	0€
16	2 289€	30%	687€	355€
17	3 868€	30%	1 160€	600€
18	4 438€	30%	1 331€	688€
19	4 438€	30%	1 331€	688€
20	4 438€	30%	1 331€	688€

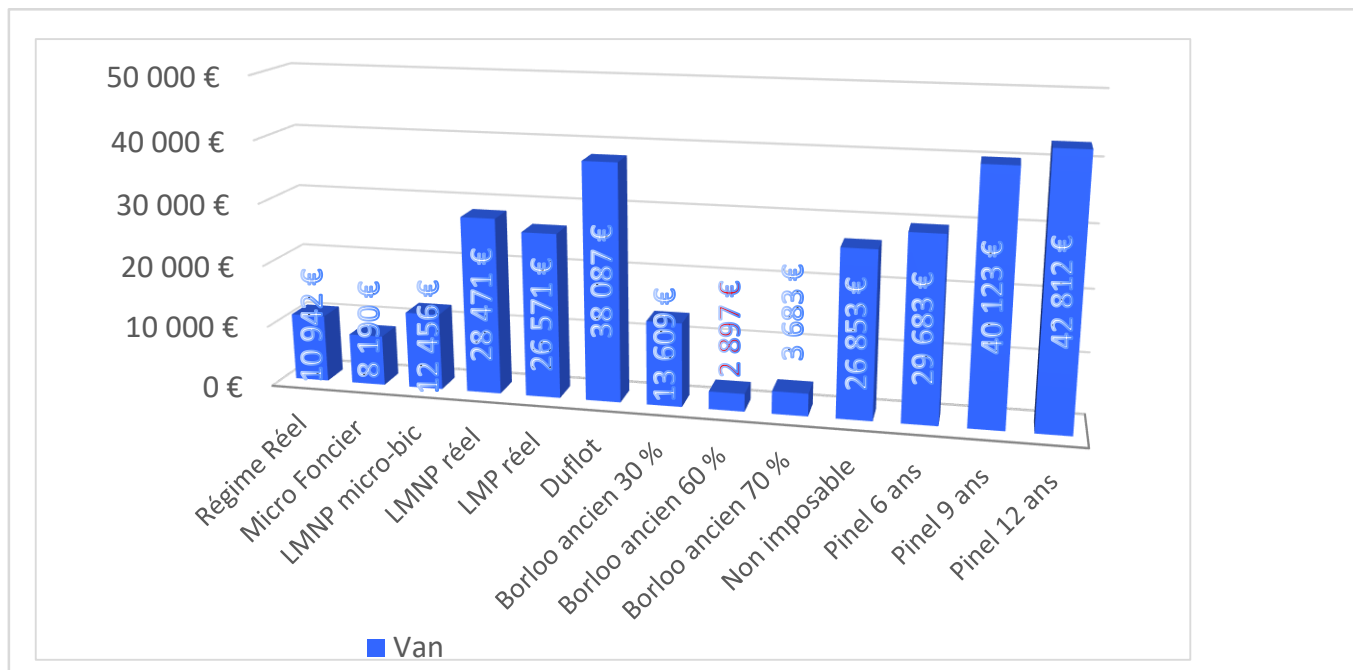
Notre commentaire :

Pour ce régime, l'impôt serait de 8 859 € sur 20 ans. L'adoption de ce régime permettrait donc une économie de 38 251 € sur la période.

*ce tableau ne prend pas en compte plusieurs critères comme les vacances locatives, certains frais liés à des travaux, aux hausses du loyer ainsi que la variation de certaines charges ou taxes, le barème fiscal peut également varier sur cette longue période.

Le meilleur régime fiscal

Nos calculs nous permettent de déterminer le régime le plus approprié selon les données de votre investissement.



Nos missions LMNP

Le cabinet CMF Conseil & Expertise s'engage à vous accompagner en vous proposant notamment de :

- Nous occuper des formalités juridiques pour adhérer au régime LMNP ainsi qu'au CGA ;
- Numériser et saisir vos factures, vos relevés bancaires liés à votre activité. Vous retrouverez l'ensemble de vos documents sur un espace dédié et sécurisé ;
- Réaliser votre bilan LMNP incluant le calcul de vos amortissements LMNP selon les normes en vigueur ;
- Remplir votre déclaration d'impôt LMNP (formulaire 2031, formulaire 2033 et l'annexe 2042C).

Vous bénéficierez de la compétence et de la réactivité de notre équipe.

Nos travaux sont effectués au sein de notre cabinet. Cependant, nous avons la possibilité d'intervenir sur la France entière pour répondre à vos besoins. En effet, vous pouvez nous rencontrer dans nos locaux mais nous pouvons aussi bien vous accompagner à distance dans la réalisation de notre mission.

La réduction d'impôts pour frais de tenue de comptabilité permet de bénéficier d'un crédit d'impôt rendant ainsi notre prestation quasi gratuite.

Nous tenons à vous indiquer que les éléments présentés ci-dessus ne sont que des simulations. La charge d'impôts peut-être plus ou moins importante selon les cas. Il est également important de souligner qu'en adhérent au régime LMNP vous seriez soumis à la taxe CFE qui est d'environ 200 € à 500 € par an. (Le montant de la taxe a été estimé dans la simulation à 206 €. Cette dernière est redevable que ce soit en Micro-Bic ou en LMNP Réel).