



# MR LMNP

Présentation de l'étude de votre investissement immobilier

MR LMNP  
Monsieur LMNP

RUE LMNP

29200 BREST

## PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

---

Cette étude vous présente les **différentes possibilités d'acquisition** de votre projet immobilier.

L'ensemble des **calculs présentés** dans cette étude ont été établis **sur la base des informations que vous nous avez transmises** et tiennent compte de la **réglementation en vigueur** à la date de **présentation des résultats**.

Pour retenir la solution la plus intéressante, nous avons travaillé sur les **flux nets de trésorerie** revenant à l'investisseur étudié.



# INVESTISSEMENT

Présentation des caractéristiques de l'investissement envisagé

## DESCRIPTION DE L'INVESTISSEMENT

ADRESSE :  
RUE LMNP  
29200 BREST  
SUPERFICIE :  
40 m<sup>2</sup>



USAGE DU BIEN INVESTI :  
Immobilier d'habitation

STATUT :  
Meublé non professionnel

OPTION TVA :  
Non



COÛT GLOBAL :

**65 000 € TTC**

Soit un coût de : **1 625** <sup>€ TTC</sup> / m<sup>2</sup>



ANNÉE INVESTISSEMENT :  
2018

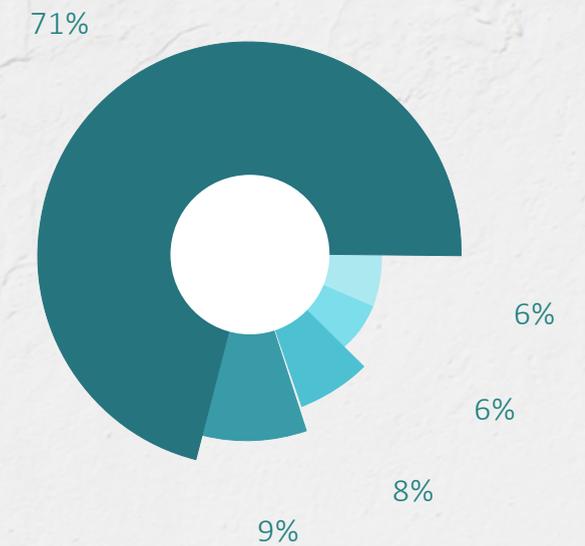
DURÉE :  
22 ans

REVENTE :  
75 000 € TTC

## COÛTS D'ACQUISITION

	Montant
Terrain	4 000 €
Construction	46 000 €
Frais d'acquisition	5 000 €
Travaux suite acquisition	6 000 €
Mobilier	4 000 €
<b>Coût global</b>	<b>65 000 €</b>
<b>Soit un coût au m<sup>2</sup> (40)</b>	<b>1 625</b>

■ Construction ■ Travaux ■ Frais ■ Terrain ■ Mobilier



## LOYERS



LOYER MENSUEL TTC  
400 €



TAUX  
D'OCCUPATION

100%



REVENUS  
ANNUELS  
4 800 €

*Loyer mensuel x taux d'occupation x 12 mois*



DÉPÔT DE GARANTIE  
400 € - 1 mois de loyer



TAUX D'INDEXATION  
0,00%



TAUX DE RENTABILITÉ  
7,38%

## SYNTHÈSE DES CHARGES

	Montant
Charges locatives	0 €
Frais de gestion	550 €
Impôts locaux	450 €
Entretien et réparation réguliers	150 €
<b>Total des charges annuelles</b>	<b>1 150 €</b>
Travaux significatifs pluriannuels	0 €



# CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉTUDE

Présentation des paramètres et des hypothèses retenus

## INVESTISSEUR ÉTUDIÉ

## Tous les associés



REVENUS

40 000 €

FOYER FISCAL

2 PARTS

TAUX D'IMPOSITION  
14,00%TAUX TNS  
40,00%CHARGES NON DÉDUCTIBLES  
0 €

## FINANCEMENT PAR EMPRUNT(S)

### EMPRUNT(S)

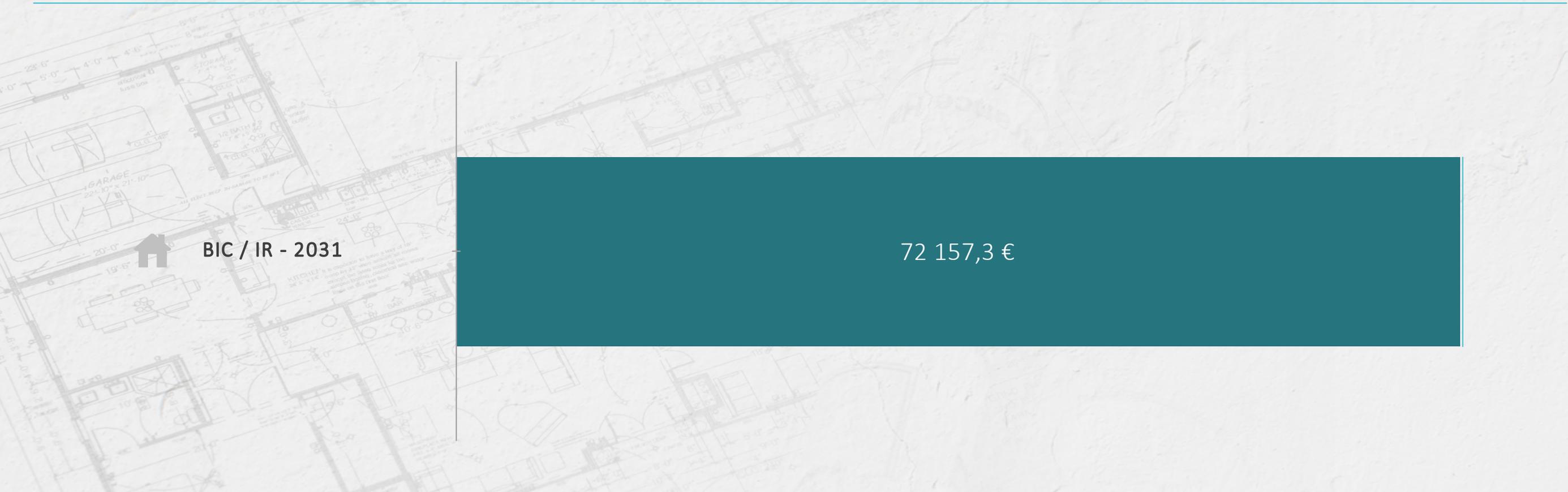
Libellé	
Année	2018
Montant	65 000 €
Durée	240 mois
Taux	1,50 %
Echéance	314 €



# SIMULATION FINANCIÈRE

Synthèse des flux de trésorerie liés à l'investissement

# SYNTHÈSE DES FLUX DE TRÉSORERIE



BIC / IR - 2031

72 157,3 €

# AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

BIC / IR - 2031

## AVANTAGES

- + Amortissement déductible
- + Déduction de toutes les charges
- + Exonération de la plus-value au-delà de la 22ème année

## INCONVÉNIENTS

- Déficit imputable uniquement sur les revenus de même nature de l'investisseur
- Obligation de tenue d'une comptabilité commerciale

# CONCLUSION



Investisseur :  
Tous les associés



Le régime fiscal retenu est :  
BIC / IR - 2031



65 000 €



Flux Net sur 22 ans :  
72 157 €