

Acquisition

Coût d'achat du bien(s)	165 000 €
Dont terrain(s)(1)	1 €
Frais de notaires	11 500 €
Coût des meubles	5 000 €
Nombre de biens	1
Montant investi	181 500 €

Imposition

Taux marginal Impôt sur le Revenu	30%
-----------------------------------	-----

Dépenses/Recettes récurrentes

Loyer(s) annuel(s)	16 000 €
Autres frais (3)	4 500 €
Taxe foncière +CFE(2)	1 000 €

Emprunt

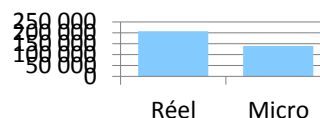
Apport personnel	31 500 €
Montant emprunté	150 000 €
Durée de l'emprunt	20 ans
Taux	2%

Synthèse sur 25 ans

Gain total	Réel	Micro
Apport initial	-31 500	-31 500
Gains les 20 premières années.	16 776	-39 402
Gains à partir de la 21ème année.	45 249	34 202
Valeur immeuble acquis	176 500	176 500
Gain total	207 025	139 801
Avantage sur 25 ans	67 225	0

Le régime réel est plus avantageux que le régime micro.

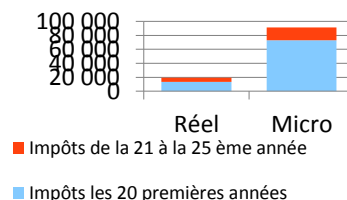
Gain total



Impôts totaux

Impôts totaux	Réel	Micro
Impôts les 20 premières années	13 133	73 191
Impôts de la 21 à la 25ème année	6 281	18 298
Impôts totaux	19 414	91 488

L'économie d'impôt envisageable sur 25 ans est de 72075 €



Cette simulation établie sur la base des données que vous avez saisies, vous fournit une estimation indicative du régime fiscal le plus intéressant pour votre investissement en LMNP. Ces calculs, volontairement simplifiés ne sauraient en aucun cas engager notre responsabilité, d'autant que la Loi de finances 2017 introduit des nouveautés pour la location saisonnière qui ne peuvent pas être prise en compte dans le cadre de cette simulation dans l'immédiat (assujettissement au RSI à partir de 23000 € de recettes). Nous vous invitons à prendre contact avec un de nos experts afin de valider cette estimation.

Période de remboursement de l'emprunt, les 20 premières années.

Calcul de l'impôt moyen		
	Réal	Micro
A Loyer	16 000	16 000
B Charges		8 000
Frais	4 500	
Taxe foncière	1 000	
Intérêts d'emprunt	1 311	
Comptabilité (estimation)	582	
Réduction d'impôt frais de compta	-388	
C Amortissements	7 560	
D Résultat = A-B-C	1 435	8 000
Base imposable	1 435	8 000
Report amortissements	0	
Impôt	657	3 660

Charges : Micro : 50% du montant des loyers.

Frais et taxe foncière, intérêts d'emprunt : non déductible en Régime micro

Frais de compatibilité :

Sont déductibles d'impôt à hauteur de 915€.

CSG (Prél. sociaux)

17,2 %

Impôt :

(Base imposable – CSG déductible) x Taux marginal d'imposition sur le revenu + Base imposable x Taux de CSG

Trésorerie		
	Réal	Micro
A Loyer	16 000	16 000
B Dépenses		
Frais	4 500	4 500
Taxe foncière	1 000	1 000
Échéances d'emprunt	8 811	8 811
Frais de comptabilité	194	
Impôt	657	3 660
D Excédent annuel moyen = A-B	839	-1 970
Gain sur 20 ans	16 776	-39 402
Avantage annuel x 20 ans	56 178	0

Période après le remboursement de l'emprunt, à partir de la 21ème année.

Calcul de l'impôt moyen		
	Réel	Micro
A Loyer	16 000	16 000
B Charges		8 000
Frais	4 500	
Taxe foncière	1 000	
Comptabilité (estimation)	582	
Réduction d'impôt frais de compta	-388	
C Amortissements	7 560	
D Résultat = A-B-C	2 746	8 000
Imputation report amortissement	0	
Base imposable	2 746	8 000
Impôt	1 256	3 660

Charges : Micro : 50% du montant des loyers.

Frais et taxe foncière, intérêts d'emprunt : non déductible en Régime micro

Frais de compatibilité :

Sont déductibles d'impôt à hauteur de 915€.

Impôt :

(Base imposable – CSG déductible) x Taux marginal d'imposition sur le revenu + Base imposable x Taux de CSG

Trésorerie		
	Réel	Micro
A Loyer	16 000	16 000
B Dépenses		
Frais	4 500	4 500
Taxe foncière	1 000	1 000
Frais de comptabilité	194	
Impôt	1 256	3 660
D Excédent annuel moyen = A-B	9 050	6 840
Gain sur 5 ans	45 249	34 202
Avantage annuel x 5 ans	11 047	0