

Sommaire

<b>Page 2</b>	Synthèse sur 25 ans.
<b>Page 3</b>	Première année.
<b>Page 4</b>	Période de la 2ème à la 20ème année.
<b>Page 5</b>	Période après le remboursement de l'emprunt, à partir de la 21ème année.
<b>Page 5</b>	Vos données.

Etude de : OLIVIER HERRIAU

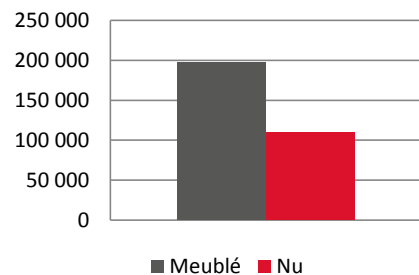
olivier.herriau@gmail.com - 06.16.35.62.59

Synthèse sur 25 ans.

Trésorerie	Meublé	Nu
Apport initial	-84 000	-79 000
Trésorerie la première année	1 295	4 809
Trésorerie de la 2 à la 20 ème année	20 814	-53 020
Trésorerie à partir de la 21 ème année	50 030	27 668
Valeur immeuble acquis	209 000	209 000
<b>Gain total</b>	<b>197 139</b>	<b>109 458</b>

Le régime Meublé est plus avantageux que le régime Nu.

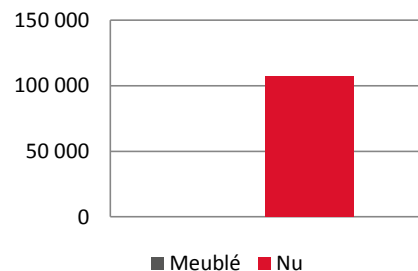
Gain total



Impôts totaux	Meublé	Nu
Impôts la première année	0	-3 210
Impôts de la 2 ème à la 20 ème année	0	85 799
Impôts de la 21 à la 25 ème année	0	24 332
<b>Impôts totaux</b>	<b>0</b>	<b>106 921</b>

L'économie d'impôt envisageable sur 25 ans est de 106921 €.

Impôts totaux



Le régime Meublé est plus intéressant que le régime Nu. En 25 ans, le régime Meublé est plus avantageux à hauteur de 148500€ comparativement au régime Nu. En optant pour le régime Meublé je vais payer 0€ d'impôts en 25 ans contre 195911€ au régime Nu.



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 la responsabilité de ComptaCom. Nous vous invitons à prendre contact avec un de nos experts afin de valider cette estimation.

Calcul de l'impôt moyen		
	Meublé	Nu
<b>A Loyer</b>	16 000	16 000
<b>B Charges</b>	8 321	8 017
Frais	4 500	4 500
Taxes	1 200	1 000
Intérêts d'emprunt	2 427	2 427
Comptabilité (estimation)	582	90
Réduction d'impôt frais de compta	-388	
<b>C Amortissements</b>	9 874	
<b>D Travaux</b>	amortis	20 000
<b>E Résultat = A-B-C-D</b>	-2 195	-12 017
Base imposable	0	-12 017
Déficit imputable		-10 700
Report amortissements/déficit	2 195	1 317
<b>Impôt</b>	<b>0</b>	<b>-3 210</b>

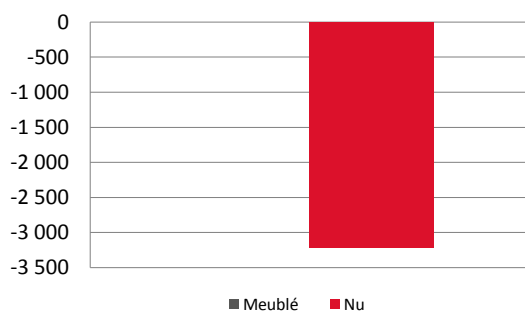
Trésorerie		
	Meublé	Nu
<b>A Loyer</b>	16 000	16 000
<b>B Dépenses</b>	14 705	11 191
Frais	4 500	4 500
Taxes	1 200	1 000
Échéances d'emprunt	8 811	8 811
Frais de comptabilité	194	90
Impôt	0	-3 210
<b>C Flux de trésorerie = A-B</b>	1 295	4 809
<b>Flux première année</b>	<b>1 295</b>	<b>4 809</b>

Pour la première année, le régime Nu est plus intéressant que le régime Meublé, car je serai moins imposable. J'obtiens une réduction d'impôt de 2935€.

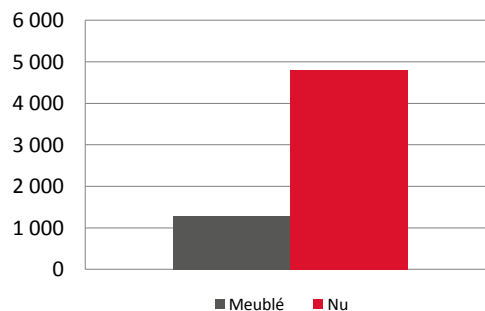


La trésorerie négative signifie que je vais devoir fournir un effort d'épargne.

## Mes impôts



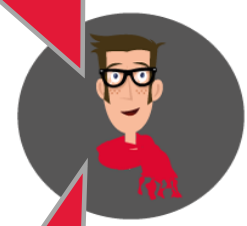
## Ma trésorerie



Calcul de l'impôt moyen		
	Meublé	Nu
<b>A Loyer</b>	16 000	16 000
<b>B Charges</b>	7 246	6 842
Frais	4 600	4 500
Taxes	1 200	1 000
Intérêts d'emprunt	1 252	1 252
Comptabilité (estimation)	582	90
Réduction d'impôt frais de compta	-388	
<b>C Amortissements</b>	9 423	
<b>D Report amortissements/déficits</b>	116	69
<b>E Résultat = A-B-C-E</b>	-784	9 089
Base imposable	0	9 089
Report amortissements	15 689	
<b>Impôt</b>	<b>0</b>	<b>4 290</b>

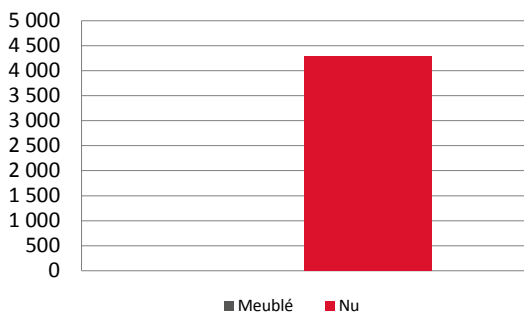
Trésorerie		
	Meublé	Nu
<b>A Loyer</b>	16 000	16 000
<b>B Dépenses</b>	14 905	18 791
Frais	4 600	4 600
Taxes	1 200	1 000
Échéances d'emprunt	8 811	8 811
Estimation remplacement de meubles	100	
Frais de comptabilité	194	90
Impôt	0	4 290
<b>C Excédent annuel moyen = A-B</b>	1 095	-2 791
<b>Flux sur 19 ans</b>	<b>20 814</b>	<b>-53 020</b>
<b>Avantage annuel x 19 ans</b>	<b>73 833</b>	<b>0</b>

En optant pour le Meublé, je déclare 0€ de revenu. Avec mon TMI de 30% cela correspond à 0€ d'impôt supplémentaire.

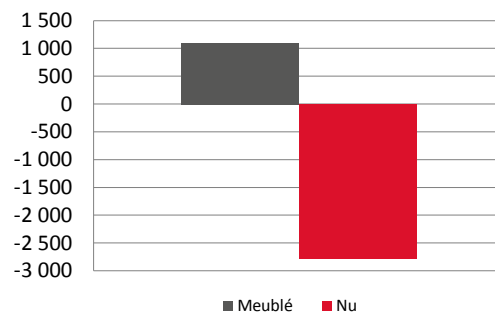


Le régime Meublé est plus avantageux en terme de trésorerie. Sur cette période de 14 ans, j'obtiens un avantage de 85927€.

### Mes impôts



### Ma trésorerie



## Période après le remboursement de l'emprunt, à partir de la 21<sup>ème</sup> année.

Calcul de l'impôt moyen		
	Meublé	Nu
<b>A Loyer</b>	16 000	16 000
<b>B Charges</b>	5 994	5 690
Frais	4 600	4 600
Taxes	1 200	1 000
Comptabilité (estimation)	582	90
Réduction d'impôt frais de compta	-388	
<b>C Amortissements</b>	9 160	
<b>D Résultat = A-B-C</b>	846	10 310
Imputation report amortissement	3 138	
Base imposable	0	10 310
<b>Impôt</b>	<b>0</b>	<b>4 866</b>

Trésorerie		
	Meublé	Nu
A Loyer	16 000	16 000
<b>B Dépenses</b>	6 094	10 556
Frais	4 600	4 600
Taxes	1 200	1 000
Estimation remplacement de meubles	100 €	
Frais de comptabilité	194	90
Impôt	0	4 866
<b>C Excédent annuel moyen = A-B</b>	10 006	5 534
<b>Flux sur 5 ans</b>	<b>50 030</b>	<b>27 668</b>
<b>Avantage annuel x 5 ans</b>	<b>22 362</b>	<b>0</b>

Je vais payer 9474€ d'impôts au régime Nu contre 0€ au régime Meublé.



## Vos données.

### Acquisition

Coût d'achat du bien(s)	165 000 €
Dont terrain(s)(1)	1 €
Frais de notaires	44 000 €
Coût des meubles	5 000 €
Nombre de biens	1
Travaux à prévoir	20 000 €
Montant investi en meublé	234 000 €
Montant investi en nu	229 000 €

### Imposition

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

### Dépenses/Recettes récurrentes

Loyer(s) annuel(s)	16 000 €
Autres frais (3)	4 500 €
Taxe foncière	1 000 €
CFE	200 €

### Emprunt

Apport personnel en meublé	84 000 €
Apport personnel en nu	79 000 €
Montant emprunté	150 000 €
Durée de l'emprunt	20 ans
Taux	2%