

HeyColiving - Viry Chatillon



Etude réalisée sur une base d'évaluation au 16 janvier 2022,

**à l'attention de :
Monsieur ALDRIC NYKO**

Les caractéristiques de votre projet

Cette simulation tient compte des dispositions légales (loi de finances 2022) et contractuelles en vigueur.

Votre situation initiale

Monsieur ALDRIC NYKO, compte tenu de votre situation familiale qui vous donne droit à **1,00** part, votre Impôt sur le Revenu s'élève à **15 020 €** et votre TMI est de **30,00 %**.

Votre projet : HeyColiving - Viry Chatillon

Nous avons étudié un projet d'investissement se rapportant à des **locations meublées non professionnelles (LMNP)**.

Les revenus seront imposés dans la catégorie des **BIC non professionnels adhérent CGA**.

Le prix de revient est de 208 460 €, il se décompose comme suit :

- Terrain : 25 500 € acquis le 16 mai 2022
- Immeuble : 144 500 € acquis le 16 mai 2022
- Mobilier : 15 000 € acquis le 16 mai 2022
- Frais d'acquisition : 13 260 € amortis pendant 25 ans selon le mode linéaire
- Frais d'ingénierie : 10 200 € amortis pendant 25 ans selon le mode linéaire

Le bien sera amorti sur 25 ans et le mobilier pendant 5 ans (les deux en mode linéaire).

Revenus et charges

Les loyers seront perçus à compter du 16 mai 2023 pour un montant estimé à 2 200 € par mois indexés à 0,50 %.

Les charges suivantes seront déductibles du revenu imposable de l'opération :

- Charges d'exploitation de 10 656 € par an indexées à 1,00 %.

Les charges ci-dessous ne seront pas déductibles :

- Frais de comptabilité de 450 € par an indexées à 1,00 %, à compter du 16 mai 2023, ouvrant droit à une réduction d'impôt

Travaux

Vous envisagez de réaliser les travaux suivants qui augmenteront la valeur de votre bien immobilier :

- Amélioration et réparation payés le 1er juin 2022 pour un montant de 80 000 €.

Mode de financement

Un apport personnel de 15 000 €.

Emprunts immobiliers : 275 260 €

Ce prêt à échéances constantes sera souscrit le 16 mai 2022 pour une durée de 25 ans et 12 mois à un taux annuel proportionnel de **1,250 %**. Un différé total d'amortissement de 12 mois est prévu. Pendant cette période, les intérêts s'ajoutent au capital emprunté. Le prêt sera intégralement remboursé le 16 mai 2048. Une assurance sera souscrite au taux de **0,200 %** calculée sur le capital emprunté. Des frais de **1 800 €** seront prélevés à l'ouverture du dossier de crédit.

Après un différé total de 12 mois, soit à partir du 16 juin 2023, vos échéances mensuelles assurance comprise seraient de 1 128 € dont 46 € d'échéance d'assurance.

Compte tenu de ces hypothèses, le coût global du crédit serait de **65 533 €** et le Taux Effectif Global (TEG) serait égal à **1,64 %**.

Le coût global de l'assurance serait de **14 314 €** soit un Taux Annuel Effectif Assurance (TAEA) de **0,34 %**.

Cette hypothèse de financement ne peut valoir offre de crédit. Toute demande ne peut bien sûr préjuger de la décision prise par l'établissement prêteur d'octroi ou non du crédit sollicité. Nous vous rappelons par ailleurs, qu'en cas d'octroi d'un crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de l'offre.

Bilan de l'opération

Chiffres clés au terme de l'étude (le 31/12/2052)

Emplois	Montant	Ressources	Montant
Acquisition et frais	210 260 €	Valeur au terme	250 000 €
Travaux	80 000 €	Revenus	842 023 €
Autres charges	385 040 €	Prêt(s)	275 260 €
Charges financières	60 272 €	Gains fiscaux	3 630 €
Remboursement capital	278 721 €		
Charges fiscales supplémentaires	73 055 €		
Total des emplois	1 087 348 €	Total des ressources	1 370 913 €
Enrichissement (Ressources - Emplois)			283 565 €

Indicateurs	
Patrimoine détenu (immeuble + épargne - capitaux restant dus)	250 000 €
Excédent de trésorerie mensuel moyen	91 €
Base de calcul	33 565 €
Durée de la simulation	368 mois

Sources de financement

La valeur de votre investissement s'élève à 265 000 €.

Au regard des revenus générés, le montant restant à financer est estimé à 0 €.

Les différentes sources de financement se répartissant comme suit :



(1) Revenus nets du projet correspond au total des revenus du projet (revenus et produits de l'épargne) diminués des charges, des frais d'acquisition, des travaux (qui n'augmentent pas la valeur du bien), du coût des crédits et du renouvellement du mobilier.

(2) Part de l'investisseur correspond à la valeur de votre investissement diminuée des autres sources de financement du projet (gains fiscaux, revenus nets du projet).

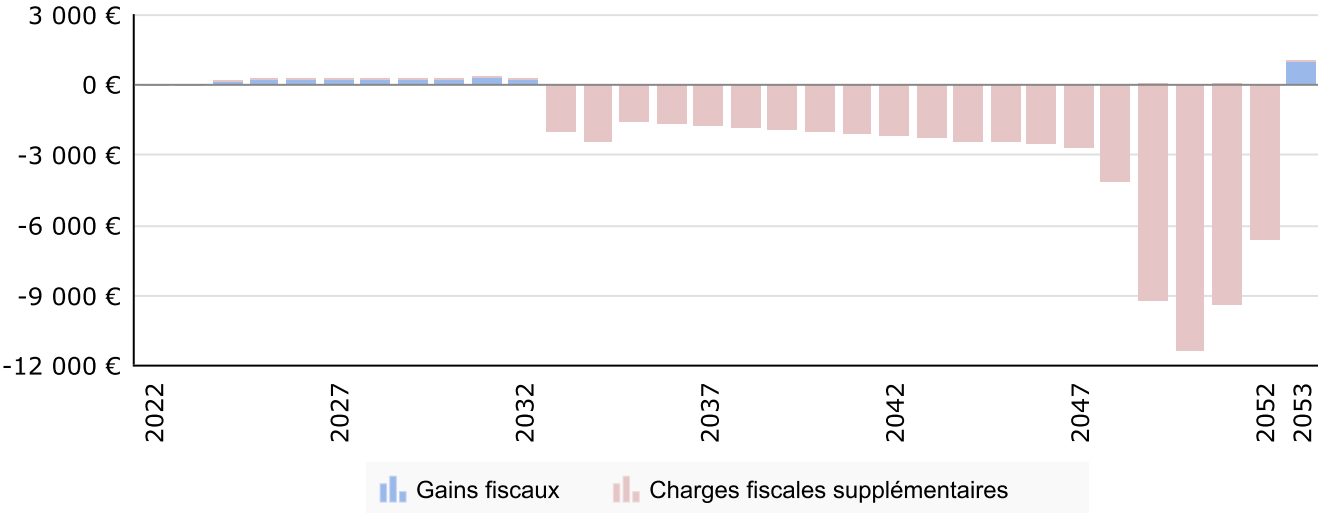
Analyse de l'opération

Impact fiscal de la simulation

Année	Revenu brut global		Revenu imposable		Réductions et crédits d'impôt		Impact fiscal
	Après l'opération	Avant l'opération	Après l'opération	Avant l'opération	Après l'opération	Avant l'opération	
2021	50 184	50 184	50 184	50 184	0	0	0
2022	75 600	75 600	75 600	75 600	0	0	0
2023	75 600	75 600	75 600	75 600	0	0	0
2024	75 600	75 600	75 600	75 600	-200	0	200
2025	75 600	75 600	75 600	75 600	-302	0	300
2026	75 600	75 600	75 600	75 600	-305	0	303
2027	75 600	75 600	75 600	75 600	-308	0	306
2028	75 600	75 600	75 600	75 600	-311	0	309
2029	75 600	75 600	75 600	75 600	-314	0	312
2030	75 600	75 600	75 600	75 600	-317	0	315
2031	75 600	75 600	75 600	75 600	-321	0	319
2032	78 540	75 600	78 540	75 600	-324	0	254
2033	78 772	75 600	78 572	75 600	-327	0	-2 022
2034	78 928	75 600	78 712	75 600	-330	0	-2 461
2035	79 084	75 600	78 858	75 600	-334	0	-1 589
2036	79 242	75 600	79 005	75 600	-337	0	-1 668
2037	79 401	75 600	79 153	75 600	-340	0	-1 772
2038	79 562	75 600	79 304	75 600	-344	0	-1 885
2039	79 723	75 600	79 454	75 600	-347	0	-1 916
2040	79 886	75 600	79 606	75 600	-351	0	-2 028
2041	80 051	75 600	79 760	75 600	-354	0	-2 142
2042	80 216	75 600	79 913	75 600	-358	0	-2 179
2043	80 383	75 600	80 069	75 600	-361	0	-2 299
2044	80 551	75 600	80 226	75 600	-365	0	-2 412
2045	80 721	75 600	80 384	75 600	-368	0	-2 450
2046	80 892	75 600	80 544	75 600	-372	0	-2 564
2047	82 930	75 600	82 570	75 600	-376	0	-2 691
2048	89 214	75 600	88 716	75 600	-380	0	-4 169
2049	91 711	75 600	90 785	75 600	-383	0	-9 294
2050	91 722	75 600	90 626	75 600	-387	0	-11 436
2051	91 733	75 600	90 637	75 600	-391	0	-9 413
2052	35 043	18 900	33 946	17 658	-395	0	-6 665
2053					-399	0	1 012
Cumul	2 484 489	2 337 084	2 475 564	2 335 842	-10 301	0	-69 425

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

Evolution des gains fiscaux



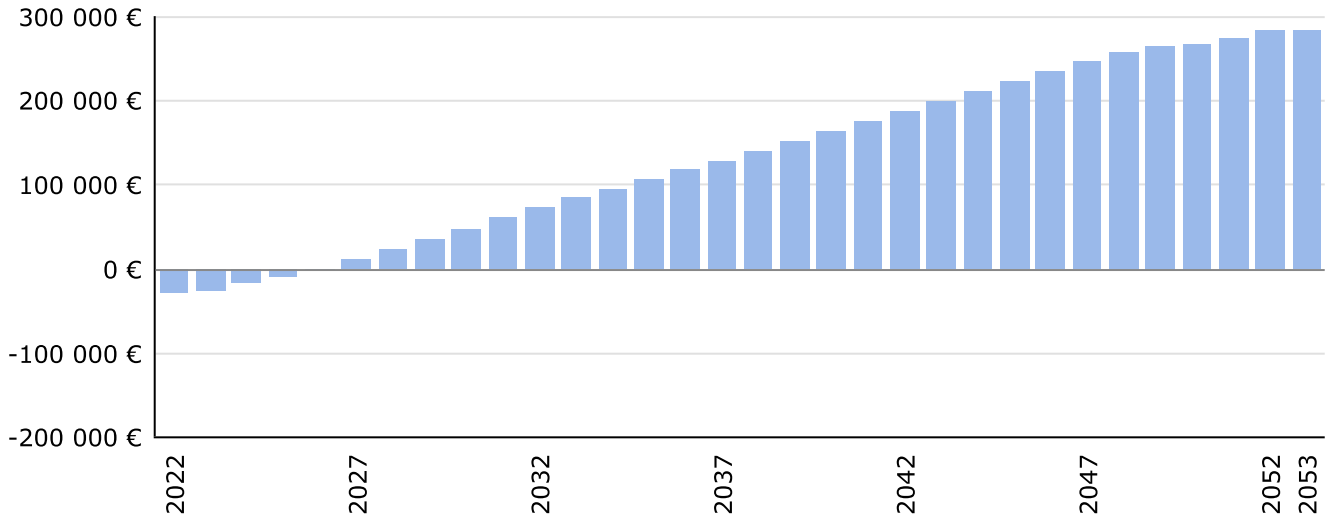
Votre trésorerie annuelle

Année	Recettes			Dépenses			Trésorerie annuelle (1)
	Revenus	Emprunts Epargne Revente	Acquisition Frais Travaux Mobilier	Charges	Echéances crédit Versements épargne	Impact fiscal	
2021	0	0	0	0	0	0	0
2022	0	275 260	288 460	0	2 121	0	-15 321
2023	17 600	0	0	7 475	8 126	0	1 999
2024	26 488	0	0	11 287	13 538	200	1 863
2025	26 620	0	0	11 400	13 538	300	1 983
2026	26 754	0	0	11 514	13 538	303	2 005
2027	26 887	0	0	11 629	13 538	306	2 026
2028	27 022	0	0	11 746	13 538	309	2 047
2029	27 157	0	0	11 863	13 538	312	2 068
2030	27 293	0	0	11 982	13 538	315	2 088
2031	27 429	0	0	12 102	13 538	319	2 109
2032	27 566	0	0	12 223	13 538	254	2 060
2033	27 704	0	0	12 345	13 538	-2 022	-200
2034	27 843	0	0	12 468	13 538	-2 461	-624
2035	27 982	0	0	12 593	13 538	-1 589	262
2036	28 122	0	0	12 719	13 538	-1 668	197
2037	28 262	0	0	12 846	13 538	-1 772	107
2038	28 404	0	0	12 974	13 538	-1 885	6
2039	28 546	0	0	13 104	13 538	-1 916	-12
2040	28 688	0	0	13 235	13 538	-2 028	-113
2041	28 832	0	0	13 368	13 538	-2 142	-215
2042	28 976	0	0	13 501	13 538	-2 179	-242
2043	29 121	0	0	13 636	13 538	-2 299	-352
2044	29 266	0	0	13 773	13 538	-2 412	-456
2045	29 413	0	0	13 910	13 538	-2 450	-485
2046	29 560	0	0	14 049	13 538	-2 564	-591
2047	29 708	0	0	14 190	13 538	-2 691	-711
2048	29 856	0	0	14 332	5 641	-4 169	5 715
2049	30 005	0	0	14 475	0	-9 294	6 236
2050	30 156	0	0	14 620	0	-11 436	4 100
2051	30 306	0	0	14 766	0	-9 413	6 127
2052	30 458	0	0	14 914	0	-6 665	8 879
2053		0	0	0		1 012	1 012
Cumul	842 023	275 260	288 460	385 040	340 793	-69 425	33 565

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

(1) La trésorerie annuelle représente le solde des dépenses et des recettes de l'année

Enrichissement



Présentation du dispositif fiscal

La location meublée non professionnelle ou LMNP

Vous souhaitez investir dans l'immobilier de rapport en vue de louer ce bien meublé. Les logements de ce type sont dotés d'équipements fonctionnels tels que l'occupant peut y vivre avec ses seuls effets personnels. En exerçant cette activité, vous pourrez louer des logements situés dans des résidences étudiantes avec services, des chambres d'hôtes, des meublés de tourisme ou encore des gîtes ruraux.

De plus, vous bénéficierez de la fiscalité avantageuse des bénéficiaires industriels et commerciaux, vous permettant par exemple de reporter vos déficits sur 10 ans.

Dispositif fiscal

En raison du caractère commercial de l'activité de loueur en meublé, les revenus seront imposés selon le régime des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux (BIC) non professionnels et non selon le régime des revenus fonciers.

Régime réel

En optant pour ce régime, vous êtes imposé sur les recettes diminuées des charges réellement constatées. De nombreuses charges sont déductibles (et notamment les frais d'acquisition) augmentant ainsi les possibilités de générer un déficit. Ce déficit est alors reportable sur 10 ans uniquement sur les revenus provenant de la location meublée non professionnelle.

Par ailleurs, l'immeuble, le mobilier et certains travaux sont amortissables et viennent ainsi augmenter vos charges. Cependant, le montant de l'amortissement fiscalement déductible ne peut excéder le montant des loyers diminué des autres charges. Par ce mécanisme, le bénéfice imposable de votre investissement peut être réduit à 0 tant que des amortissements sont disponibles. En effet, les amortissements ne créent pas de déficit mais ils sont indéfiniment reportables, d'un point de vue fiscal, sur les revenus des années suivantes.

Régime des micro-entreprises

Ce régime vous permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire sur vos recettes de :

- **50 %** lorsque le chiffre d'affaires n'excède pas **72 600 € HT**,
- **71 %** pour les locations de gîtes ruraux, de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, lorsque le chiffre d'affaires n'excède pas **176 200 € HT**.

Comme vous ne pouvez ni constater de déficits, ni amortir le bien, cette option est à envisager lorsque le montant de vos charges est faible.

Note : ces limites sont **revalorisées tous les 3 ans** dans la même proportion que l'évolution de la limite supérieure de la 1ère tranche du barème de l'impôt sur le revenu. La prochaine revalorisation aura lieu en **2023**.

Locations meublées soumises à la TVA

Vous serez obligatoirement assujetti à la TVA si le logement est situé :

- dans un hôtel de tourisme classé,
- dans un village de vacances classé ou agréé,
- dans une résidence de tourisme classée lorsqu'il est loué par un contrat d'une durée d'au moins 9 ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger,
- ou si vous offrez, en plus de l'hébergement, au moins 3 des prestations suivantes : réception de la clientèle, service du petit-déjeuner, fourniture de linge, nettoyage régulier des locaux.