



Appartement en location longue durée meublée à Rennes (35000)

Rapport financier

La durée d'analyse retenue dans le cadre de cette simulation est de 20 années.

L'investissement est partiellement financé par le recours au crédit.

La fiscalité appliquée pour cette simulation est le régime réel du LMNP.

Trésorerie nécessaire

44 226 €

Rendement locatif net

4,97 %

Taux de rendement interne

7,80 %

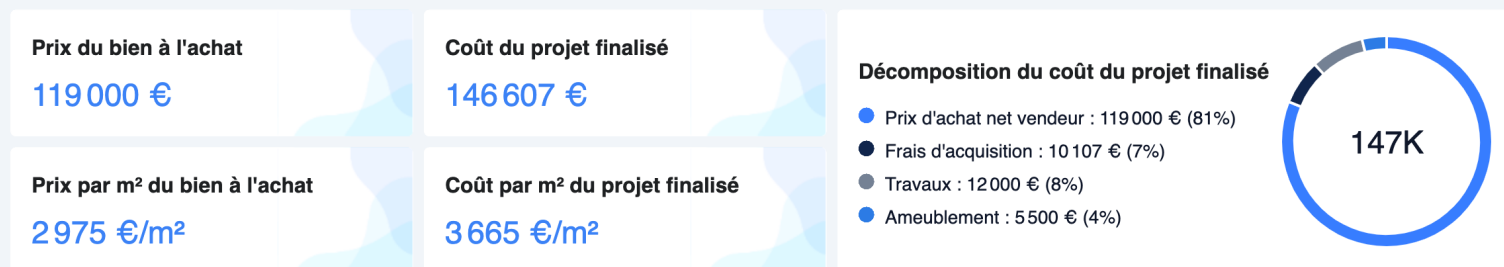
Enrichissement net

116 907 €

Les résultats de cette simulation ont été établis sur la base des données renseignées dans le simulateur et dépendent de la réglementation en vigueur à la date d'utilisation du simulateur.

Achat

L'enveloppe totale de cet investissement s'élève à 146 607 € pour une surface totale de 40 m², soit un coût de revient par mètre carré s'élevant à 3 665 €/m².



Exploitation

Les tableaux ci-dessous récapitulent les recettes et charges relatives au projet d'investissement.

Récapitulatif des recettes

Dénomination	Montant	Part
Encaissement des loyers	9 130 €	95,22 %
Remboursement de la TEOM	183 €	1,91 %
Charges de copropriété récupérables	275 €	2,87 %
Total des recettes	9 588 €	100,00 %

Récapitulatif des Charges

Dénomination	Montant	Part
Taxe foncière	1 300 €	11,94 %
Assurance PNO	150 €	1,38 %
Provision pour aléas	250 €	2,30 %
Charges de copropriété	600 €	5,51 %
Mensualités de l'emprunt	8 585 €	78,87 %
Total des charges	10 885 €	100,00 %

Dans le cadre de cet investissement, une partie de la taxe foncière est remboursée à l'investisseur par le locataire.



Revente

Le prix de revente net vendeur dans 20 ans est estimé à 176 438 € pour un coût de revient total de 146 607 €, soit une plus-value brute de 29 831 €.

Prix de revente

176 438 €

Prix de revente par m²

4 411 €/m²

Plus-value brute

29 831 €

L'investissement est partiellement financé par le recours à l'emprunt. L'apport de l'investisseur hors frais liés au crédit s'élevant à 25 000 €, le montant du crédit est donc égal à 121 607 €. Par ailleurs, les frais liés au crédit s'élèvent à 2 650 €. Les frais liés au crédit n'étant généralement pas financés par la banque, l'investisseur devra prévoir un apport total de 27 650 €.

Chiffres clés du financement

Mensualité de l'emprunt

715,41 €

Taux annuel effectif global

3,89 %

Apport avec frais liés à l'emprunt

27 650 €

Caractéristiques du financement

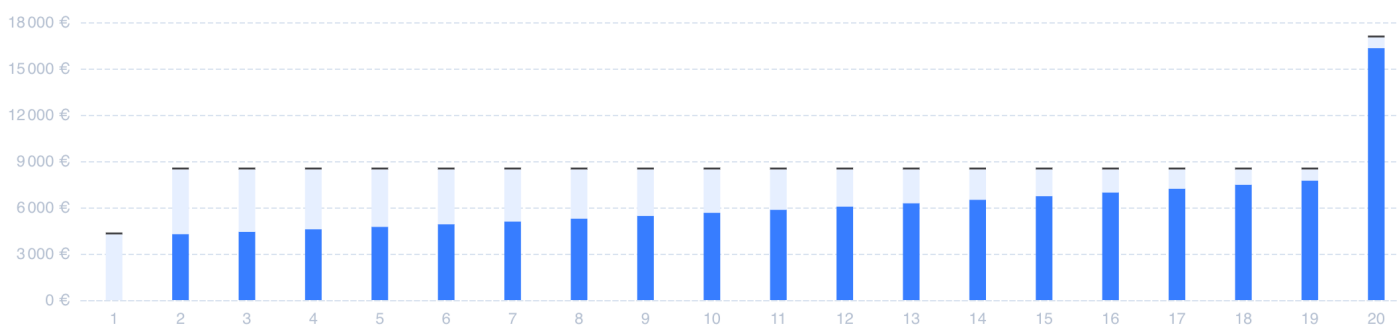
Caractéristiques du financement

Dénomination	Montant	Dénomination	Montant
Coût du projet finalisé	146 607 €	Durée de l'emprunt	20 ans
Apport hors frais liés à l'emprunt	25 000 €	Taux de l'emprunt hors assurance	3,50 %
Montant de l'emprunt	121 607 €	Taux de l'assurance emprunteur	0,10 %
Frais liés à l'emprunt	2 650 €	Pénalités de remboursement anticipé	3,00 %
Apport avec frais liés à l'emprunt	27 650 €	Type de franchise	Partielle
Mensualité de l'emprunt	715 €	Durée de franchise	12 mois

Analyse du financement

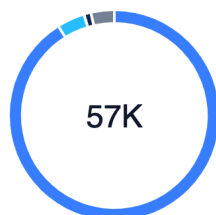
Graphique d'amortissement de l'emprunt

● Capital amorti ● Intérêts ● Assurance



Décomposition du coût du crédit

- Coût des intérêts : 52 005 € (91%)
- Coût de l'assurance : 2 432 € (4%)
- Frais de dossier : 608 € (1%)
- Frais de garantie : 2 042 € (4%)
- Frais de courtage : 0 € (0%)



Taux annuels effectifs

Dénomination	Taux
TAEG avec assurance	3,89 %
TAEG hors assurance	3,74 %
TAEA	0,15 %

Le taux annuel effectif global s'élève à 3,89 % avec assurance et 3,74 % hors assurance, et le taux annuel effectif de l'assurance s'élève à 0,15 %. Ces taux peuvent être utilisés pour comparer différentes offres de financement entre elles.

Rapport prêt-valeur

92,83 %

Taux de couverture de la dette

84,90 %

Taux de couverture des intérêts

166,48 %

Le rapport prêt-valeur s'élève à 92,83 %. Ce rapport mesure la capacité du bien immobilier à couvrir le montant du capital emprunté. Plus il est élevé et plus le risque pour l'établissement prêteur est élevé. Dans la pratique, il doit se situer entre 70% et 85% maximum.

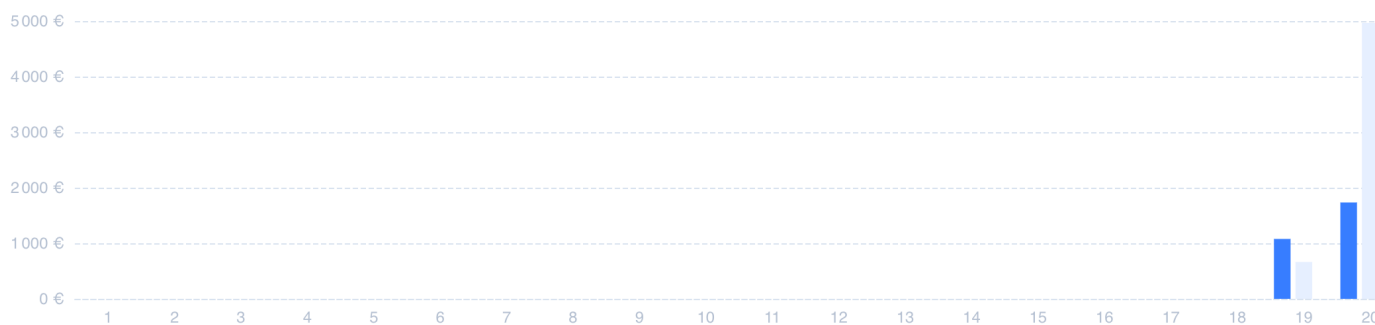
Le taux de couverture de la dette s'élève à 84,90 %. Ce taux mesure la capacité de l'investissement à couvrir le paiement des mensualités du crédit. Plus il est élevé et plus la marge de sécurité est élevée. Dans la pratique, il doit se situer entre 110% et 130%.

Le taux de couverture des intérêts s'élève à 166,48 %. Ce taux mesure la capacité de l'investissement à couvrir le paiement des intérêts du crédit. Plus il est élevé et plus la marge de sécurité est élevée. Dans la pratique, il doit se situer entre 140% et 180%.

☰ Analyse de l'imposition

Imposition de l'investissement

● Impôt sur le revenu ● Prélèvements sociaux ● Cotisations sociales



☰ Avantages et inconvénients du régime fiscal

Avantages

- ✓ Possibilité de déduire l'amortissement du bien
- ✓ Possibilité de déduire toutes les charges
- ✓ Effort d'épargne plus faible sur les premières années
- ✓ Possibilité de reporter les déficits pendant 10 ans
- ✓ Exonération de l'IR sur la plus-value au-delà de la 22ème année
- ✓ Exonération des PS sur la plus-value au-delà de la 30ème année
- ✓ Pas de réintégration des amortissements à la revente du bien

Inconvénients

- ✗ Imposition automatique des revenus même s'ils ne sont pas versés
- ✗ Possibles difficultés de gestion si le bien est détenu en indivision
- ✗ Obligation de présentation d'un bilan et d'un compte de résultat
- ✗ Assujettissement aux cotisations sociales dans certains cas

Chiffres clés de l'enrichissement

Taux de rendement interne

7,80 %

Enrichissement net

116 907 €

Valeur actuelle nette à 3%

47 719 €

Le taux de rendement interne de ce projet d'investissement s'élève à 7,80 %. Ce taux peut être utilisé pour comparer le projet à d'autres investissements immobiliers, mais aussi à des investissements de différente nature.

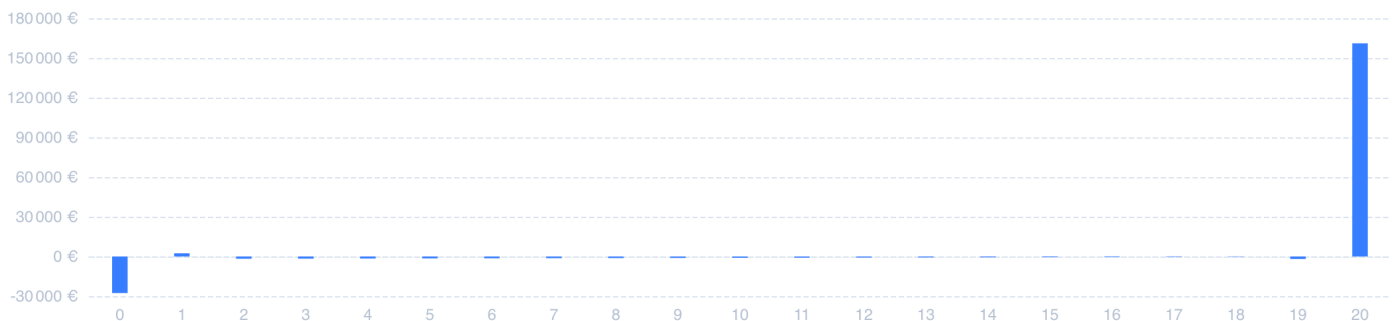
L'enrichissement net de ce projet d'investissement s'élève à 116 907 €. Ce montant représente l'enrichissement procuré par le projet, déduction faite de l'apport de l'investisseur et de son éventuel effort d'épargne.

La valeur actuelle nette de ce projet d'investissement s'élève à 47 719 €. Ce montant représente l'enrichissement supplémentaire procuré par le projet en comparaison à un placement au taux de 3%.

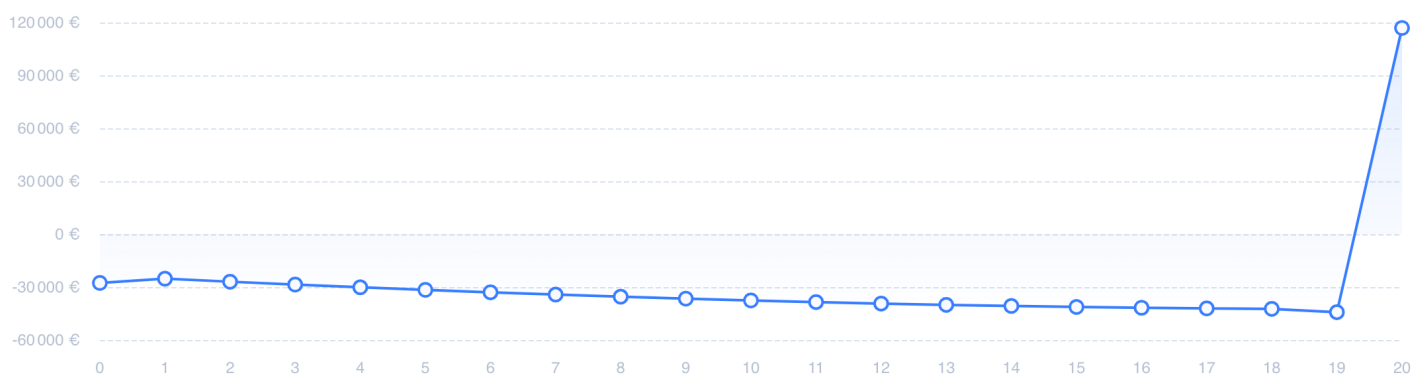
Flux de l'investisseur

Flux annuels de l'investisseur

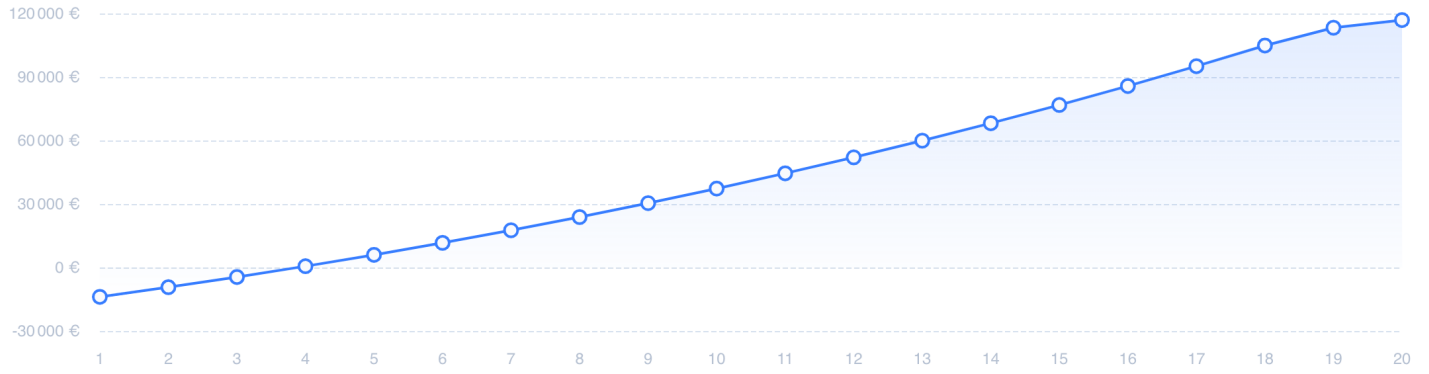
● Flux annuels



Flux annuels cumulés de l'investisseur



Evolution de l'enrichissement net



Décomposition de l'enrichissement

● Capital amorti cumulé ● Cashflow cumulé ● Plus-value cumulée

