

## **> Simulation gratuite Ehpad en loi LMNP: avec un prêt amortissable**

**Programme :** EHPAD

**Sous le régime Loueur en meublé non professionnel**

**Durée de la simulation :** 40 ans

### **Présentation de l'étude**

La durée du financement envisagé et le mécanisme d'amortissements différés qui génèrent à long terme des revenus hors impôts sur l'IR nécessitent la présentation des résultats jusqu'à l'année 2047.

Pour faciliter l'interprétation des résultats de trésorerie année par année il convient de distinguer deux périodes :

### **Période d'épargne :**

Vous remboursez les emprunts, les charges totales sont habituellement supérieures aux recettes et vous devez prévoir chaque mois un effort d'épargne pour équilibrer les comptes de votre opération.

### **Période de rendement :**

Les emprunts sont remboursés, les charges sont inférieures aux recettes et les amortissements différés lors de la période précédente vous permettent de déclarer un résultat fiscal nul. Cette période de rendement s'étend depuis la fin de la période d'épargne à la date de fin de simulation indiquée.

### **Présentation des résultats**

page 2 Hypothèses prises en compte pour l'étude

page 3 Synthèse des résultats pendant la période d'épargne

page 4 Synthèse des résultats pendant la période de rendement

### **Votre situation actuelle**

Vous êtes mariés avec 3,0 parts fiscales et votre tranche marginale d'imposition est de 14,00%. Vos revenus nets imposables sont de 60 000 € plus 0 € de revenus foncier.

### **Votre investissement**

Programme : EHPAD



Terrain :	15 000 € H.T.	
Immobilier :	105 000 € H.T.	Durée d'amortissement : 30 ans
Mobilier :	6 000 € H.T.	Durée d'amortissement : 7 ans
Frais d'établissement :	0 €	Amortissables sur 30 ans
Frais de constitution de sté	0 €	Déductibles sur 1 an
Frais commerciaux :	0 €	Amortissables sur 30 ans
Frais d'acte du bien :	3 500 €	Amortissables sur 30 ans
Frais d'acte de prêt :	2 300 €	
Investissement total :	156 496 € T.T.C.	Revalorisation foncière : 1,50% l'an
Récupération de TVA :	24 696 €	
Loyer annuel** :	6 930 € H.T	Revalorisation locative : 2,00% l'an
Charges annuelles :	600 €	
Taxe foncière annuelle :	550 €	exonérée pendant 0 an à 0%

### Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

Date Initiale	Montant	Nom du prêt	Taux (%)	Durée (mois)	ADI *	1° mensualité pleine (€)
01/01/2008	24 696	PRET RELAIS	4,50	12	2,200 €/10000	98,04
01/01/2008	131 800	AMORTISSABLE	4,50	300	2,200 €/10000	761,58

ADI : Assurance décès invalidité

### Synthèse période d'épargne

Programme : EHPAD

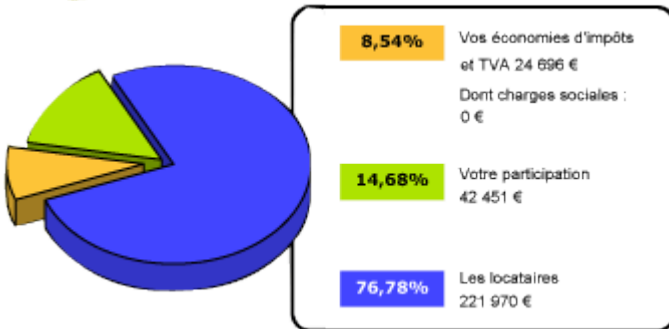
Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Période : du 01/01/2008 au 31/12/2032

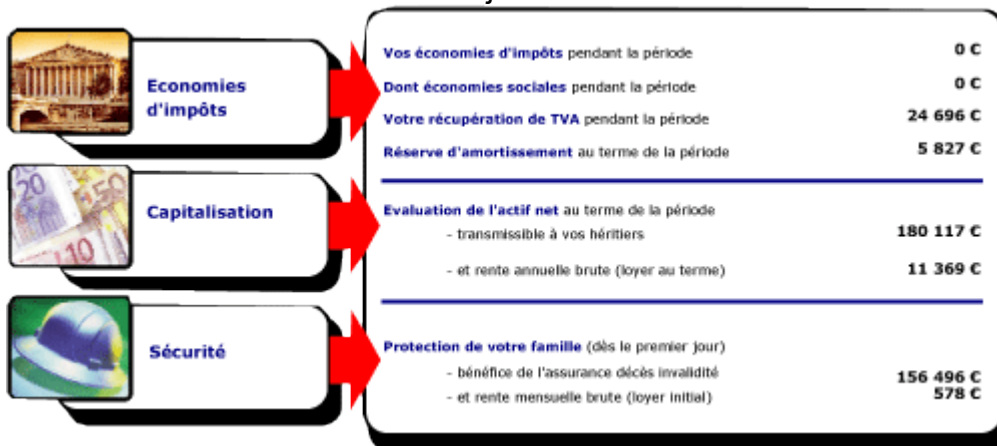
Durée : 25 ans

Votre effort d'épargne mensuel moyen : **141,50 €\***

La totalité des dépenses engagées pendant cette période s'élève à : **289 117 €**  
Financement des dépenses :



Au terme vous avez réalisé les objectifs suivants :



Après 2032 vous entrez dans la période de rendement pendant laquelle vous utiliserez les amortissements en réserve afin de défiscaliser les revenus constitués par les loyers moins les charges d'exploitation.

\* Nécessaire pour équilibrer le compte de trésorerie de l'opération, tous flux financiers réguliers confondus.

## Synthèse période de rendement

Programme : EHPAD

Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Période : du 31/12/2033 au 31/12/2047

Durée : 15 ans

	(1)	(2)	(3)
Année	Revenus nets disponibles €	Résultat fiscal €	Incidence des revenus sur vos impôts €
2033	9 614	171	24
2034	9 811	6 194	867
2035	10 011	6 395	895
2036	10 216	6 600	924
2037	10 425	6 808	953
2038	10 406	10 406	1 627



2039	10 386	10 386	1 621
2040	10 366	10 366	1 615
2041	10 346	10 346	1 609
2042	10 325	10 325	1 603
2043	10 304	10 304	1 597
2044	10 283	10 283	1 590
2045	10 261	10 261	1 584
2046	10 238	10 238	1 577
2047	10 215	10 215	1 570
	153 209	129 299	19 658

(1) Revenus nets disponibles : Recettes (loyers) - charges d'exploitation - charges financières

(2) Résultat fiscal : Revenus nets disponibles - amortissements de l'année - amortissements différés

(3) Impôts générés par les revenus de l'opération

Des revenus identiques qui seraient réalisés dans le cadre d'un autre régime fiscal (Capitalisation, De Robien...) auraient conduit à payer au fisc 23 546 € environ pendant la période.