

> Simulation complète en loi Location Meublé professionnel : pour un couple marié avec 1 enfant

Programme : Nouvelle opération

Sous le régime Loueur en meublé professionnel

Durée de la simulation : 30 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 2037.

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.

Votre situation actuelle

Vous êtes mariés avec 2,5 parts fiscales et votre tranche marginale d'imposition est de 30,00%. Vos revenus nets imposables sont de 119 700 € plus 0 € de revenus foncier.

Votre investissement

Programme : Nouvelle opération
Terrain : 15 000 €



Immobilier :	105 000 €	Durée d'amortissement :	30 ans
Mobilier :	6 000 €	Durée d'amortissement :	7 ans
Frais d'établissement :	0 €	Déductibles sur	1 an
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 :	131 800 € T.T.C.	Revalorisation foncière :	1,50% l'an
Récupération de TVA :			
Loyer annuel :	6 930 €	Revalorisation locative :	2,00% l'an
Charges annuelles :	300 €		
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	4,20	12	3,500 €/10000	95,08	
01/01/2008	131 800	AMORTISSABLE	4,30	300	3,500 €/10000	763,84	

* ADI : Assurance décès invalidité

Synthèse période d'épargne

Programme : Nouvelle opération

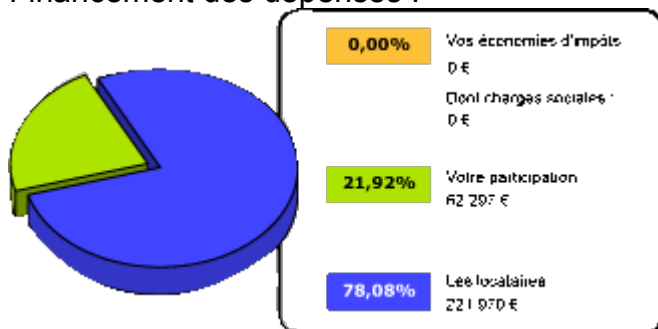
Sous le régime Loueur en meublé professionnel

Durée de la simulation : 30 ans

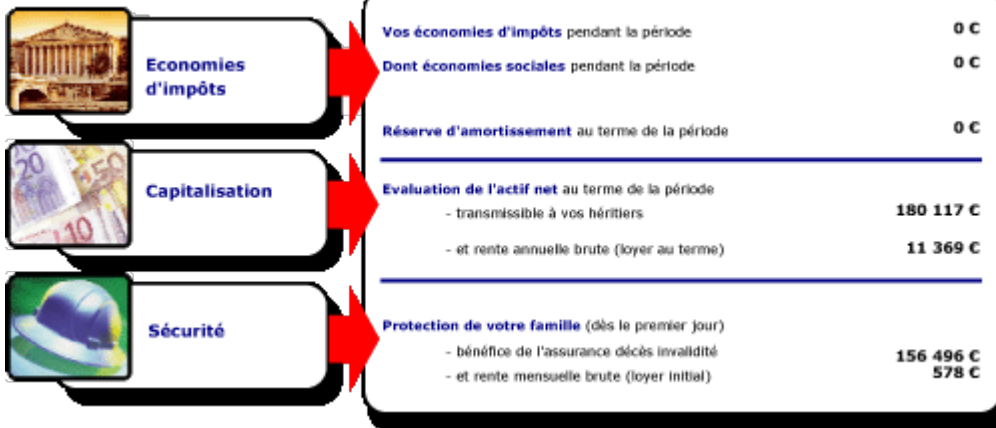
Votre effort d'épargne mensuel moyen : **125,34 €**

La totalité des dépenses engagées pendant cette période s'élève à : **284 267 €**

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.

Synthèse période de rendement

Programme : Nouvelle opération

Sous le régime Loueur en meublé professionnel

Durée de la simulation : 30 ans

Evolution prévisible des revenus

Année	Revenus nets disponibles € (1)	Résultat fiscal (2)	€ Incidence des revenus sur vos impôts € (3)
2033	10 100	6 483	2 658
2034	10 306	6 689	2 743
2035	10 516	6 899	2 829
2036	10 730	7 113	2 917
2037	10 949	7 332	3 006
	52 601	34 517	14 152

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

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

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

Des revenus identiques qui seraient réalisés dans le cadre d'un autre régime fiscal (Capitalisation, De Robien...) auraient conduit à payer au fisc 15 780 € environ pendant la période.

