



## Investissement Locatif : « Loueur en Meublé Non Professionnel »

Proposé par Madame Evelyne REVELLAT  
Khepri Finance  
Tél : 01 47 06 32 54  
Port : 06 60 47 71 64

BRY/MARNE, le 10/11/2007

A l'attention de Renaud Briard 65K€

Cher Monsieur,

L'étude des éléments que vous avez bien voulu nous confier, nous conduit à vous proposer un investissement immobilier locatif dans la cadre du dispositif « Loueur en Meublé Non Professionnel ».

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :  
Votre tranche marginale d'impôt ressort à 30,00 %.
- Vos objectifs :

Vous constituer un capital,  
Préparer votre retraite,  
Augmenter votre protection familiale.

## **Pourquoi choisir un investissement immobilier avec le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel ?**

L'immobilier a toujours occupé une place de choix dans la composition du patrimoine des Français et des investisseurs à justes raisons :

- La demande locative est toujours croissante, y compris dans les périodes de crise.
- L'investissement immobilier assure un complément de revenus à l'abri des fluctuations boursières et monétaires.
- La protection familiale est accrue par un financement à crédit.
- Les incitations fiscales successives favorisent l'investissement immobilier locatif.

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel permet à l'investisseur de cumuler un certain nombre d'avantages fiscaux avec comme principal objectif : le maintien de revenus futurs défiscalisés sur une longue période (généralement 20 ans).

A ces critères viennent s'ajouter des éléments conjoncturels tels que :

- Des taux d'emprunts attractifs,
- Un contexte fiscal avantageux.

## **Comment choisir votre investissement immobilier en Loueur en Meublé Non Professionnel ?**

### **Choisir en toute impartialité :**

Les critères de choix à retenir lors de votre investissement doivent être :

- L'emplacement et le rapport qualité/prix garants de bonnes perspectives de revente.
- Le marché locatif et la qualité de gestion assurant le succès de votre investissement.

Notre totale indépendance, vis-à-vis des intervenants sur le marché de l'immobilier, nous permet d'analyser en permanence les différentes offres et d'effectuer une sélection impartiale.

### **Choisir en toute sérénité :**

Pour cela :

- Nous sélectionnons pour vous les offres répondant au mieux à vos besoins (montant de l'investissement, financement de votre acquisition, ...).
- Nous vous soumettons l'étude financière de votre acquisition pour en valider avec vous tous les aspects.
- Nous vous accompagnons tout au long de votre investissement de la réservation au suivi du gestionnaire.

## Dispositif Loueur en Meublé Non Professionnel

### Principes :

Est considéré comme Loueur en Meublé Non Professionnel :

- L'investisseur qui n'est pas inscrit au titre de cette activité au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- L'investisseur qui retire de cette activité un montant de recettes annuelles inférieures ou égales à 23 000€ TTC et/ou moins de 50% de ses revenus professionnels.

### Fiscalité :

- **Economie immédiate de 19,60%** de votre investissement grâce à la récupération de la **totalité** de la TVA.
- **85 %** de votre acquisition HT est **amortissable** à raison de 3,33 % par an pendant 30 ans, ainsi que 100% du mobilier à raison de 10 % par an pendant 10 ans.
- Les revenus tirés d'une location meublée sont imposés dans la catégorie des BIC.  
Les charges occasionnées : frais de notaire, intérêts, assurances et charges d'exploitation sont déductibles à 100% des revenus de même nature. L'exédent déficitaire est reportable les 5 années suivantes.
- En cas d'achat à crédit, les amortissements différés sont imputables sans limitation de durée sur les revenus BIC de même nature.  
Grâce à cet avantage fiscal, vous bénéficiez de **l'exonération de vos revenus locatifs** pendant de nombreuses années (environ 20 ans).

## Les caractéristiques de votre investissement

Appart'city Cap Affaires Annecy-Seynod - Seynod (74)

Prix de votre acquisition TTC : 86 522 €

Détail de votre acquisition HT :

Terrain : 9 762 €

Immobilier : 55 322 €

Mobilier : 7 258 €

TVA récupérée : 16 214 €

Frais de notaire :	Crédit	2 257 €
	Acte	0 €

Frais d'ingénierie TTC : 12 413 €

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 30/11/2007

Date prévisionnelle de première mise en location : 01/12/2009

## Votre financement

Votre apport personnel : 0 € dont adossement : 3 786 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblocage
Prêt principal	InFine	108 174 €	20 ans	4,80 %	30,00 €	0,00 %	3 786 €	Partiel
Prêt complémentaire								

# Simulation de votre investissement

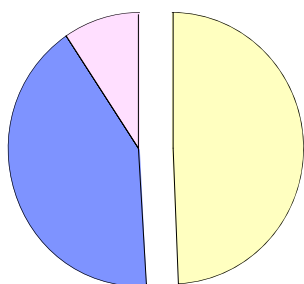
## Dispositif en Loueur Meublé Non Professionnel

### Appart'city Cap Affaires Annecy-Seynod - Seynod (74)

Années	Flux						Fiscalité			
	Revenus Locatifs HT	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges exploitation & taxes	Adossement	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort Annuel	Cumul Déficit Amort	Déduction sur BIC Non prof.
2007			183		156	-339	183			
2008			2 462		1 878	-4 340	2 462			
2009	301		4 123	318	1 878	-6 017	4 123	249	249	
2010	3 658		5 516	321	1 878	-4 057	5 516	2 988	3 237	
2011	3 695		5 516	324	1 878	-4 024	5 516	2 988	6 226	
2012	3 732		5 516	327	1 878	-3 990	5 516	2 988	9 215	
2013	3 769		5 516	330	1 878	-3 956	5 516	2 988	12 204	
2014	3 807		5 516	334	1 878	-3 921	5 516	2 988	15 193	
2015	3 845		5 516	337	1 878	-3 887	5 516	2 988	18 181	
2016	3 884		5 516	340	1 878	-3 852	5 516	2 988	21 170	
2017	3 922		5 516	344	1 878	-3 816	5 516	2 988	24 159	
2018	3 962		5 516	347	1 878	-3 780	5 516	2 988	27 148	
2019	4 001		5 516	351	1 878	-3 744	5 516	2 928	30 076	
2020	4 041		5 516	354	1 878	-3 708	5 516	2 263	32 339	
2021	4 082		5 516	358	1 878	-3 671	5 516	2 263	34 602	
2022	4 123		5 516	361	1 878	-3 634	5 516	2 263	36 865	
2023	4 164		5 516	365	1 878	-3 596	5 516	2 263	39 128	
2024	4 205		5 516	369	1 878	-3 558	5 516	2 263	41 391	
2025	4 247		5 516	372	1 878	-3 520	5 516	2 263	43 654	
2026	4 290		5 516	376	1 878	-3 481	5 516	2 263	45 917	
2027	4 333		5 516	380	1 878	-3 442	5 516	2 263	48 180	

## Synthèse à 15 ans

### Financement de votre acquisition



- 49 % par votre effort personnel
- 41 % par votre locataire
- 0 % par votre économie d'impôt
- 9 % par la TVA récupérée

### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	86 522 €
Prix de revient :	60 743 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-335 €
Votre économie d'impôt :	0 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	108 174 €
Capital restant dû :	38 773 €
Hypothèse de revente :	100 449 €
Capital Réalisé :	61 675 €
Montant de vos revenus exonérés jusqu'en 2047 :	80 068 €

Document non contractuel établi à partir des données transmises et des hypothèses retenues.