



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 20/06/2008

A l'attention de M. et Mme Raymond BOSSUT

Chère Madame, 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 14,00 %.
- 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).

Simulation de votre investissement

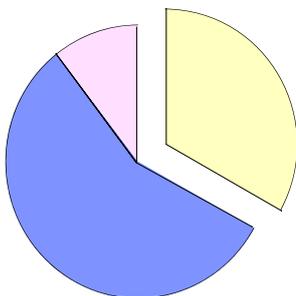
Dispositif en Loueur Meublé Non Professionnel

Les Berges de la Loire - Nantes (44)

Années	Flux					Fiscalité			
	Revenus Locatifs HT	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges exploitation & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort Annuel	Cumul Déficit Amort	Déduction sur BIC Non prof.
2008			1 770		-1 770	1 136			
2009	1 570		10 620		-9 049	6 704	986	986	
2010	6 346		10 620		-4 274	6 504	3 944	4 931	
2011	6 409		10 620		-4 210	6 293	3 944	8 875	
2012	6 473		10 620		-4 146	6 072	3 944	12 820	
2013	6 538		10 620		-4 081	5 839	3 944	16 765	
2014	6 603		10 620		-4 016	5 594	3 944	20 710	
2015	6 669		10 620		-3 950	5 337	3 944	23 480	
2016	6 736		10 620		-3 883	5 067	3 944	25 756	
2017	6 804		10 620		-3 816	4 783	3 944	27 680	
2018	6 872		10 620		-3 748	4 484	3 944	29 237	
2019	6 940		10 620		-3 679	4 170	3 850	30 318	
2020	7 010		10 620		-3 610	3 840	3 568	30 717	
2021	7 080		10 620		-3 540	3 493	3 568	30 699	
2022	7 151		10 620		-3 469	3 129	3 568	30 246	
2023	7 222		10 620		-3 397	2 746	3 568	29 338	
2024	7 294		10 620		-3 325	2 343	3 568	27 955	
2025	7 367		10 620		-3 252	1 919	3 568	26 076	
2026	7 441		10 620		-3 178	1 474	3 568	23 677	
2027	7 515		10 620		-3 104	1 006	3 568	20 737	
2028	7 591		8 850		-1 259	464	3 568	17 179	

Synthèse à 20 ans

Financement de votre acquisition



- 33 % par votre effort personnel
- 56 % par votre locataire
- 0 % par votre économie d'impôt
- 10 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	148 998 €
Prix de revient :	78 764 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-325 €
Votre économie d'impôt :	0 €
Votre protection familiale : <i>(Capital décès)</i>	130 000 €
Capital restant dû :	0 €
Hypothèse de revente :	148 998 €
Capital Réalisé :	148 998 €
Montant de vos revenus exonérés jusqu'en 2039 :	55 541 €

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