



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 29/04/2009

A l'attention de Foley

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.
- Obligation de location indirecte de 9 ans.

Fiscalité :

- **5 % de réduction d'impôt** sur le montant de votre acquisition HT limité à 25 000 €.
- **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'excédent 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

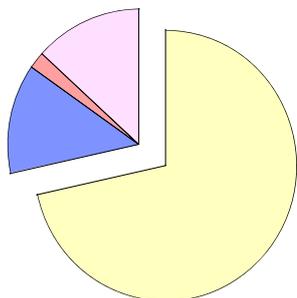
Dispositif en Loueur Meublé Non Professionnel

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

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.
2009	174		1 763		-1 588	776	483	483	
2010	705	2 494	7 052		-1 864	3 009	1 934	2 418	
2011	712		7 052		-6 340	2 849	1 934	4 353	
2012	719		7 052		-6 333	2 682	1 934	6 288	
2013	726		7 052		-6 326	2 508	1 934	8 222	
2014	734		7 052		-6 318	2 328	1 934	10 157	
2015	741		7 052		-6 311	2 140	1 934	12 092	
2016	748		7 052		-6 304	1 945	1 934	14 027	
2017	756		7 052		-6 296	1 742	1 934	15 962	
2018	764		7 052		-6 288	1 532	1 934	17 897	
2019	771		7 052		-6 281	1 312	1 870	19 767	
2020	779		7 052		-6 273	1 084	1 677	21 445	
2021	787		7 052		-6 265	848	1 677	23 123	
2022	795		7 052		-6 257	601	1 677	24 801	
2023	802		7 052		-6 249	345	1 677	26 478	
2024	811		5 289		-4 478	84	1 677	28 156	
2025	819				819		1 677	29 197	
2026	827				827		1 677	30 047	
2027	835				835		1 677	30 889	
2028	843				843		1 677	31 723	
2029	852				852		1 677	32 549	

Synthèse à 20 ans

Financement de votre acquisition



- 72 % par votre effort personnel
- 13 % par votre locataire
- 2 % par votre économie d'impôt
- 13 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	79 195 €
Prix de revient :	87 023 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-352 €
Votre économie d'impôt :	2 494 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	80 000 €
Capital restant dû :	0 €
Hypothèse de revente :	79 195 €
Capital Réalisé :	79 195 €
Montant de vos revenus exonérés jusqu'en 2008 :	32 976 €