



Investissement Locatif :
Loueur en Meublé Non Professionnel
Loi Bouvard

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

BRY/MARNE, le 08/07/2009

A l'attention de Amandine Hubert

Cher Monsieur,

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

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 - Loi Bouvard?

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 - Loi Bouvard permet à l'investisseur de cumuler de nombreux d'avantages fiscaux identiques à la loi scellier avec la récupération de TVA en supplément.

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 - Loi Bouvard ?

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 Loi Bouvard

Principes :

- L'investissement doit concerner :
soit un établissement d'hébergement destiné à accueillir des personnes âgées dépendantes,
soit une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément "qualité" visé à l'article L. 7232-3 du code du travail,
soit une résidence pour étudiants,
soit une résidence classée ou non.
- Obligation de location indirecte de 9 ans par bail commercial ferme confié à un gestionnaire professionnel.

Fiscalité :

- **25 % de réduction d'impôt** sur le montant de votre acquisition HT plafonné à un montant d'investissement de 300 000 € HT étalée sur 9 ans.
- **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 5 % par an pendant 20 ans hors mobilier et hors terrain s'il excède 300 000 € HT, 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'amortissements différés, ils sont imputables sans limitation de durée sur les revenus BIC de même nature.

Les caractéristiques de votre investissement

Résidence Les Thermes - Bagnoles de l'Orne (61)

Prix de votre acquisition TTC : 87 509 €

Détail de votre acquisition HT :

Terrain : 12 934 €

Immobilier : 73 295 €

Mobilier : 1 070 €

TVA récupérée : 2 385 €

Frais de notaire : Crédit 0 €

Acte 7 000 €

Frais d'ingénierie TTC : 13 275 €

Tranche fiscale : 14,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 01/09/2009

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

Votre financement

Votre apport personnel : 1 786 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblochage
Prêt principal	Amortissable	106 000 €	20 ans	4,80 %	0,00 €	0,00 %	0 €	Total
Prêt complémentaire								

Simulation de votre investissement

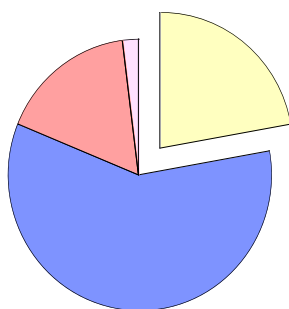
Dispositif Bouvard

Résidence Les Thermes - Bagnoles de l'Orne (61)

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	1 132		2 063		-931	1 268	35	35	
2010	4 575	2 898	8 143		-670	4 931	107	142	
2011	4 620	2 898	8 064		-545	4 706	107	249	
2012	4 667	2 898	8 064		-499	4 541	107	231	
2013	4 713	2 898	8 064		-452	4 369	107		
2014	4 760	2 896	8 064		-407	4 187	107		
2015	4 808	2 776	8 064		-479	3 997	107		
2016	4 856	2 714	8 064		-493	3 797	107		
2017	4 905	2 649	8 064		-509	3 588	107		
2018	4 954	2 582	8 064		-528	3 368	107		
2019	5 003	-385	8 064		-3 446	3 138	71		
2020	5 053	-468	8 064		-3 479	2 896			
2021	5 104	-563	8 064		-3 523	2 643			
2022	5 155	-642	8 064		-3 551	2 377			
2023	5 206	-725	8 064		-3 582	2 097			
2024	5 259	-811	8 064		-3 617	1 805			
2025	5 311	-901	8 064		-3 654	1 498			
2026	5 364	-995	8 064		-3 695	1 175			
2027	5 418	-1 093	8 064		-3 739	837			
2028	5 472	-1 195	8 064		-3 787	483			
2029	5 527	-1 302	6 048		-1 823	119			

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 22 % par votre effort personnel
- 59 % par votre locataire
- 17 % par votre économie d'impôt
- 2 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	100 785 €
Prix de revient :	28 505 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-146 €
Votre économie d'impôt :	21 615 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	106 000 €
Capital restant dû :	34 255 €
Hypothèse de revente :	117 008 €
Capital Réalisé :	82 752 €
Rentabilité de l'opération :	16,57 %

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