



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 classées 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.

Simulation de votre investissement

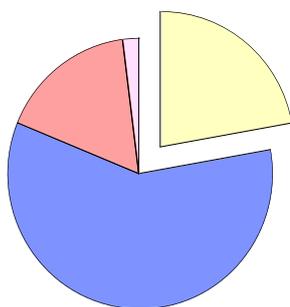
Dispositif Bouvard

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	1 059		1 927		-867	1 185	39	39	
2010	4 282	2 710	7 604		-611	4 604	117	156	
2011	4 325	2 710	7 529		-493	4 394	117	273	
2012	4 368	2 710	7 529		-449	4 240	117	261	
2013	4 411	2 710	7 529		-406	4 078	117	45	
2014	4 456	2 710	7 529		-362	3 909	117		
2015	4 500	2 610	7 529		-417	3 731	117		
2016	4 545	2 540	7 529		-442	3 545	117		
2017	4 591	2 480	7 529		-457	3 350	117		
2018	4 637	2 417	7 529		-474	3 145	117		
2019	4 683	-358	7 529		-3 204	2 929	78		
2020	4 730	-437	7 529		-3 236	2 704			
2021	4 777	-528	7 529		-3 280	2 467			
2022	4 825	-602	7 529		-3 306	2 219			
2023	4 873	-680	7 529		-3 335	1 958			
2024	4 922	-760	7 529		-3 367	1 685			
2025	4 971	-844	7 529		-3 402	1 398			
2026	5 021	-932	7 529		-3 440	1 097			
2027	5 071	-1 024	7 529		-3 481	782			
2028	5 122	-1 119	7 529		-3 526	451			
2029	5 173	-1 219	5 646		-1 692	111			

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 :	94 465 €
Prix de revient :	26 741 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-135 €
Votre économie d'impôt :	20 235 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	99 000 €
Capital restant dû :	31 990 €
Hypothèse de revente :	109 672 €
Capital Réalisé :	77 681 €
Rentabilité de l'opération :	16,22 %

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