



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 29/05/2009

A l'attention de Georges LIMNIOS

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 30,00 %, votre impôt sur le revenu s'élève à 11 663 €.
- 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.
Soit 44,6% de réduction sur le montant d'investissement HT sur 9 ans.
- **85 %** de votre acquisition HT est **amortissable** à raison de 3,33 % par an pendant 30 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

Appart'City Cap Affaires Saint-Maurice - Saint-Maurice (94)

Prix de votre acquisition TTC : 226 545 €

Détail de votre acquisition HT :

Terrain : 27 047 €

Immobilier : 153 266 €

Mobilier : 9 105 €

TVA récupérée : 44 659 €

Frais de notaire : Crédit 1 442 €

Acte 0 €

Frais d'ingénierie TTC : 34 392 €

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 05/06/2009

Date prévisionnelle de première mise en location : 01/08/2009

Votre financement

Votre apport personnel : 0 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblochage
Prêt principal	Amortissable	273 000 €	20 ans	5,00 %	0,00 €	0,00 %	0 €	Différé intérêts
Prêt complémentaire								

Simulation de votre investissement

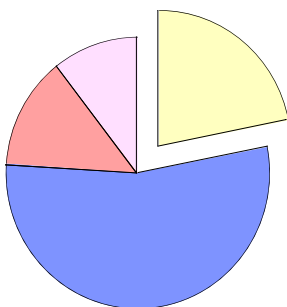
Dispositif Bouvard

Appart'City Cap Affaires Saint-Maurice - Saint-Maurice (94)

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	4 268		10 844		-6 575	6 804	379	379	
2010	10 346	6 116	18 673		-2 211	11 829	910	1 289	
2011	10 449	6 116	18 070		-1 505	10 724	910	2 200	
2012	10 553	6 116	18 070		-1 400	10 348	910	2 905	
2013	10 659	6 116	18 070		-1 295	9 953	910	3 110	
2014	10 766	6 116	18 070		-1 188	9 538	910	2 793	
2015	10 873	6 116	18 070		-1 080	9 101	910	1 931	
2016	10 982	6 116	18 070		-972	8 642	910	502	
2017	11 092	6 116	18 070		-862	8 160	910		
2018	11 203	5 477	18 070		-1 390	7 653	910		
2019	11 315	-1 111	18 070		-7 866	7 120	531		
2020	11 428	-1 542	18 070		-8 184	6 560			
2021	11 542	-2 049	18 070		-8 577	5 971			
2022	11 658	-2 345	18 070		-8 758	5 352			
2023	11 774	-2 654	18 070		-8 950	4 701			
2024	11 892	-2 977	18 070		-9 156	4 017			
2025	12 011	-3 315	18 070		-9 374	3 298			
2026	12 131	-3 668	18 070		-9 607	2 543			
2027	12 252	-4 036	18 070		-9 854	1 748			
2028	12 375	-4 422	18 070		-10 117	913			
2029	12 499	-4 825	9 035		-1 361	130			

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 22 % par votre effort personnel
- 54 % par votre locataire
- 13 % par votre économie d'impôt
- 10 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	260 937 €
Prix de revient :	69 976 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-376 €
Votre économie d'impôt :	41 727 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	273 000 €
Capital restant dû :	84 391 €
Hypothèse de revente :	302 940 €
Capital Réalisé :	218 548 €
Rentabilité de l'opération :	17,83 %

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