



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 05/10/2009

A l'attention de KOSSARI

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 40,00 %.
- 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.
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.

Simulation de votre investissement

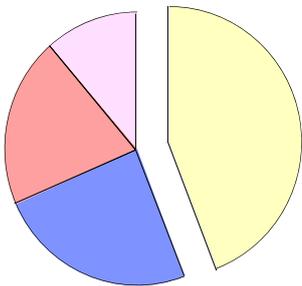
Dispositif Bouvard

Les Lauréades - Vanves (92)

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			755		-755	755			
2010			4 057		-4 057	4 057			
2011	346		9 414		-9 067	7 575	66	66	
2012	4 197	5 415	15 910		-6 297	9 379	800	866	
2013	4 238	5 415	14 676		-5 022	8 103	800	1 666	
2014	4 281	5 415	14 676		-4 979	7 808	800	2 466	
2015	4 324	5 415	14 676		-4 937	7 499	800	3 266	
2016	4 367	5 415	14 676		-4 893	7 177	800	4 066	
2017	4 411	5 415	14 676		-4 850	6 841	800	4 866	
2018	4 455	5 415	14 676		-4 806	6 489	800	5 666	
2019	4 499	5 415	14 676		-4 761	6 121	800	6 466	
2020	4 544	5 415	14 676		-4 716	5 737	800	7 266	
2021	4 590		14 676		-10 086	5 336	733	8 000	
2022	4 636		14 676		-10 040	4 916		8 000	
2023	4 682		14 676		-9 993	4 478		7 796	
2024	4 729		14 676		-9 947	4 020		7 087	
2025	4 776		14 676		-9 899	3 542		5 853	
2026	4 824		14 676		-9 852	3 042		4 072	
2027	4 872		14 676		-9 803	2 520		1 719	
2028	4 921		14 676		-9 755	1 974			
2029	4 970	-639	14 676		-10 345	1 404			

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 44 % par votre effort personnel
- 24 % par votre locataire
- 20 % par votre économie d'impôt
- 11 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	234 314 €
Prix de revient :	106 242 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-545 €
Votre économie d'impôt :	48 736 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	234 314 €
Capital restant dû :	97 093 €
Hypothèse de revente :	234 314 €
Capital Réalisé :	137 220 €
Rentabilité de l'opération :	4,67 %

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