

Acquisition

Prix achat	87000 €
Frais de notaire	8700 €
Travaux	15000 €
Agence	
Autre	
Total Acquisition	110700 €

Revenu Envisagé

	Loyer	Charges	Loyer + charges
Par chambre	260 €	68 €	328 €
Mensuel	1040 €	274 €	1314 €
Annuel (10 mois)	10400 €	2739 €	13139 €
Annuel 12 mois	12480 €	3287 €	15767 €

Charges non récupérables

Charges non récupérables sur locataire :		
Copro non récup	480 €	40 €
Travaux et imprévu	600 €	50 €
Assurance	384 €	32 €
Taxe Foncière	1280 €	107 €
Vacances locative (2 mois d'été)	700 €	58 €
Total	3444 €	287 €

Charges Récupérables sur

Frais	Annuel	Mensuel
Charges récupérables sur locataire :		
Copro (quot-part locative)	3000 €	250 €
Wifi + TV	240 €	20 €
Ordures ménagères	47 €	4 €
Total	3287 €	274 €
Gestion locative	1314 €	104 €

Rendement

Rendement	10 Mois	12 mois
Rendement Brut	11,9 %	14,2 %
Rendement net	5,8 %	8,2 %
Rendement net net impot	5,3 %	7,7 %
Rendement net impôt en gestion locative	4,1 %	6,5 %
Gain Après Impôts	487,71 €	706,70 €
Gain Après Impôts en Gestion	378,22 €	597,20 €

Charges déductible en LMNP

	Annuel
Charges de copropriété	3480 €
Electricité	
Assurance du bien	384 €
Entretien et petites réparations	600 €
Honoraires d'agence de gestion locative	
Impôts et taxe (taxe foncière, taxe d'habitation si vous la payez, côtisation foncière des entreprises)	1680 €
Téléphone & Internet	240 €
Intérêts d'emprunt et frais de dossiers (si l'emprunt a été effectué dans l'année)	
Total charges déductibles	6384 €
Amortissement Annuel	
Achat	4350 €
Travaux	1500 €
Total Amortissement	5850 €

Tableau 1-2

Statut LMNP : liste des charges déductible	
Charges de gestion locatives	
Forfait 20 euros pour frais de téléphone	
Meubles	
Travaux	
Impôts foncier (hors taxe ordures ménagères)	
Contrats d'assurance	
Frais de notaire	
Intérêt du prêt	
frais de courtage ?	

Charges

Charges mensuelles		
Corpo	2400	200
Taxe Foncière	1200	100
Travaux mensuel	600	50

Comparatif des statuts d'Imposition

Imposition régime	Micro-foncier	LMNP Micro	LMNP Réel
Taux d'imposition	0 %	0 %	0 %
Abattement	30 %	50 %	0 %
Revenu imposable (déficit ou bénéfice pour LMNP)	9197 €	6570 €	905 €
Impôt sur revenu locatif	0 €	0 €	0 €
CFE entre 255€ à 450€	X	450 €	400 €
Prélèvement sociaux (17,2%)	1582 €	1130 €	156 €
CVAE (uniquement si plus de 152500€)	X	X	X
Total Impôt à payer	1582 €	1580 €	556 €

Crédits (calculé avec meilleurtaux.com)

	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Montant empreinte	100000 €	100000 €	100000 €	100000 €
Taux	1,16 %	1,4 %	1,61 %	1,85 %
Assurance (0,36%) mensualité	360 €			
Mensualités	913 €	646,25 €	517,62 €	446,59 €
Coût des crédits	9560 €	16 325 €	24 229 €	33976 €
Coût assurance				9000 €

Revenu net imposable	Taux d'imposition
De 0 à 9710 €	0 %
De 9 710 € à 26 818 €	14 %
De 26 818 € à 71 898 €	30 %
De 71 898 € à 152 260 €	41 %
Au-delà de 152 260 €	45 %