

Achat d'un appartement de **190m<sup>2</sup>**, financé par un emprunt sur 20 ans, au prix FAI de **270 000€** à **Roubaix** loué en direct **2340€** par mois. Le bien est revendu au bout de **15 années** au prix de **460 000€** net vendeur.  
Les revenus sont déclarés en LMNP réel (imposition à 30%).

Score Invest™  
 7/10

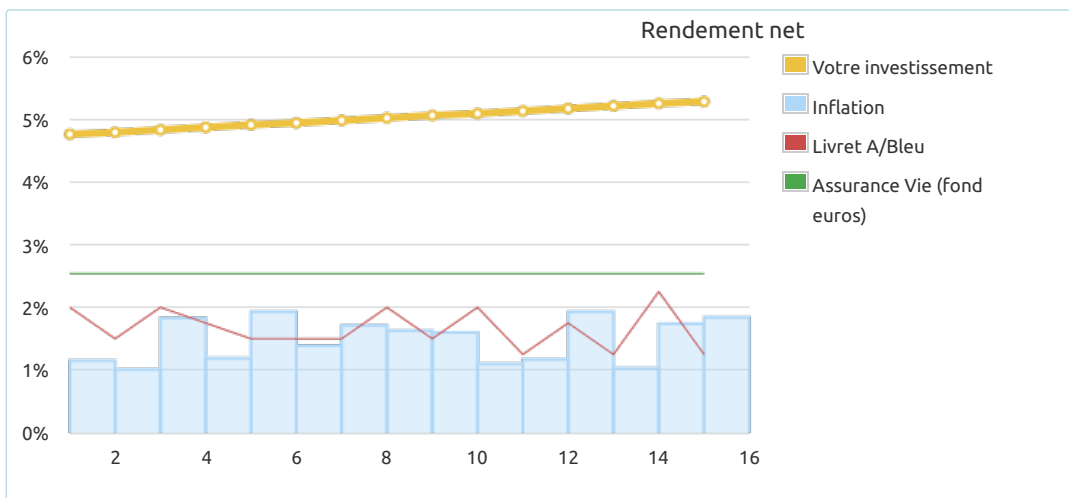
## Rapport d'investissement

<p><b>Investissement</b> 431 961€</p> <p><b>Emprunt</b> 384 185€</p> <p><b>Mensualité</b> 2 245,94€</p>	<p><b>Rendement net*</b></p> <p><b>4.79%</b></p> <p>(* la 2ème année)</p>	<p><b>Cash-flow*</b></p> <p><b>-520.2€/mois</b></p> <p>(* la 2ème année)</p>	<p><b>TRI*</b></p> <p><b>9.03%</b></p> <p>(* le taux de rendement interne (option revente à 15 ans))</p>
---	---	--	--

## Enrichissement à terme

<p>Revente dans 10 ans à 422 123€</p> <p><b>79 258€</b></p>	<p>vs. Assurance vie à 3% (10 ans)</p> <p><b>27 162€</b></p>	<p>Revente dans 15 ans à 460 000€</p> <p><b>196 109€</b></p>	<p>vs. Assurance vie à 3% (15 ans)</p> <p><b>50 287€</b></p>
---	--	--	--

## Rendement net année par année



Assurance Vie: simulation basée sur un taux après impôt (3% avant impôt).

Livret A: simulation basée sur une inflation aléatoire entre 1 et 2%.

Bien Ancien

Prix FAI: 270 000€

(1421€ du m<sup>2</sup>)

Comparaison au marché dans cette ville: Roubaix

Votre prix	Bas	Moyen	Haut
270 000€	278 730€	309 700€	402 610€

### Investissement total

**Net Vendeur** 257 142.86€

**Frais Agence** 12 857.14€

**Travaux Renovation** 125 000€

**Mobilier** 10 000€

**Frais de Notaire (7%)** 19 185€

**Frais de Dossier (emprunt)** 4 050€

**Frais crédit logement (emprunt)** 3 726€

**431 961€**

Crédit Amortissable

Capital à emprunter

**384 185€**

(TEG de **3.86%**)<sup>beta</sup>

Frais bancaires

**7 776€**

Apport

**40 000€**

Mensualité

**2 245.94€ (240 mois)**

dont assurance 115.26€ /mois

Coût du prêt

**161 755.04€ (42%)**

dont intérêts 127 178.39€ (33%)

## Détail du Cash-Flow courant

Cash flow mensuel* (1 <sup>ère</sup> année)	2 <sup>ème</sup> année
<b>Loyer (avec correction de vacance)</b> 2 340€	2 363.4€
<b>Mensualité d'emprunt</b> -2 245.94€	-2 245.94€
<b>Sous-total</b> 94.06€	117.46€
<b>Charges non-récup.</b> -627.5€	-637.68€
<b>Sous-total</b> -533.44€	-520.22€
<b>Impôt</b> 0€	0€
<b>Prél. sociaux</b> 0€	0€
<b>Total</b> -533.44€	-520.2€

(\*) Il s'agit de ce que vous allez payer (ou gagner) ramené au mois. Lorsque le chiffre est positif, on parle d'"auto-financement". Ce cash flow ne prend pas en compte les éventuels frais d'emprunt et l'apport faits en 1<sup>ère</sup> année.

Détails des charges non-récupérables mensualisées *	
<b>Taxe foncière</b>	-235.67€
<b>Gestion locative (TTC)</b>	0€
<b>Frais relocation</b>	0€
<b>Assurance loyers impayés (TTC)</b>	0€
<b>Charges fixes non récup.</b>	-387.6€
<b>Travaux imprévus</b>	0€
<b>Assurance PNO</b>	-12.75€
<b>Autres frais gestion (poste)</b>	-1.67€
	<b>-637.68€</b>

(\*) Ce calcul se base sur la 2<sup>ème</sup> année afin d'être en ligne avec le calcul du cash-flow en année 2.

## Cash-flow annuels et comparaison (scénarios de revente)

Année	Cash Flow (scénario revente auto)	Placement à 3% net	Cash Flow (votre scénario de revente)	Placement à 3% net
1	-54 177€	-54 177€	-54 177€	-54 177€
2	-6 242€	-6 242€	-6 242€	-6 242€
3	-6 084€	-6 084€	-6 084€	-6 084€
4	-5 923€	-5 923€	-5 923€	-5 923€
5	-5 763€	-5 763€	-5 763€	-5 763€
6	-5 602€	-5 602€	-5 602€	-5 602€
7	-5 441€	-5 441€	-5 441€	-5 441€
8	-5 278€	-5 278€	-5 278€	-5 278€
9	-5 115€	-5 115€	-5 115€	-5 115€
10	178 883€	-4 951€	-4 951€	-4 951€
11	-€	-€	-4 788€	-4 788€
12	-€	-€	-4 623€	-4 623€
13	-€	-€	-4 459€	-4 459€
14	-€	-€	-4 293€	-4 293€
15	-€	-€	318 849€	-4 128€
<i>Valeur à terme</i>	439 263€	131 739€	460 000€	177 153€
<i>Enrichissement</i>	<b>79 258€</b>	<b>27 162€</b>	<b>196 109€</b>	<b>50 287€</b>
<i>TRI</i>	8.37%	3.44%	9.03%	3.29%
<i>VAN</i>	42 867.78€		99 817.32€	

## Cash-flow annuels sur toute la durée (sans revente auto)

Année	Revenus	Mensualité emprunt	Cash Flow
1	28 080€	-26 951€	-54 177€
2	28 361€	-26 951€	-6 242€
3	28 644€	-26 951€	-6 084€
4	28 931€	-26 951€	-5 923€
5	29 220€	-26 951€	-5 763€
6	29 512€	-26 951€	-5 602€
7	29 807€	-26 951€	-5 441€
8	30 106€	-26 951€	-5 278€
9	30 407€	-26 951€	-5 115€
10	30 711€	-26 951€	-4 951€
11	31 018€	-26 951€	-4 788€
12	31 328€	-26 951€	-4 623€
13	31 641€	-26 951€	-4 459€
14	31 958€	-26 951€	-4 293€
15	32 277€	-26 951€	-4 128€

## Impôt sur la plus-value

**Prix de revente (net vendeur):** 460 000€

**Prix d'acquisition corrigé:** 401 429€

**Taux d'abattement pour l'impôt sur le revenu (barème loi applicable au 1er Septembre 2013):** 60%

**Taux d'abattement pour les prélèvement sociaux (barème loi applicable au 1er Septembre 2013):** 16.5%

**Imposition globale sur la plus-value:** 12 032€

**Plus-value nette d'impôts:** 16 007€

La revente apporte un rendement supplémentaire de **0.25%** par année. Pour évaluer ce que la revente apporte dans la rentabilité globale du projet, veuillez consulter la section "Rentabilité financière".

(Capital restant dû: 124 991.65€, Intérêts restants: 9 263.44€ au moment de la revente)

Rendement brut

6.5%

Rendement net de charges

Année 1 4.76%

Année 2 4.79%

Année 3 4.83%

## Rendements net d'impôts (annualisés)

### Régime LMNP au réel:

Nous vous conseillons fortement de faire appel à un comptable agréé pour faire les comptes.

Dans le cadre de cette simulation:

- Les frais de notaire sont déduits la 1ère année
- Les meubles (10 000€) et les frais d'agence (12 857€) sont amortis sur 6 ans
- Les travaux sont amortis sur 6 ans si supérieurs à 500€ sinon ils sont déduits en charge la 1ère année
- Le prix du bien moins 10% pour le prix du terrain (231 429€) est amorti sur 50 ans pour le gros oeuvre (50% du prix), sur 50 ans pour les façades et l'étanchéité (10% du prix), sur 30 ans pour les équipements (20% du prix) et enfin sur 6 ans pour les agencements (20% du prix)

Les frais amortis sont reportables sans limite de temps mais ne peuvent qu'annuler un bénéfice en BIC (non déductibles des autres revenus).

An	Loyers perçus	Intérêts d'emprunt (capital restant dû)	Charges Non-récup.	Amortiss.	Déficit/Bénéfice foncier A="Amortissement" C="Charges"	Revenu foncier imposable	Prél. sociaux	Impôt BIC	Cash flow	Rendement
1	28 080€	-11 331€ (389 959€)	-34 491€	36 677€	C: -17 742€ A: -54 419€	0€	0€	0€ +5 323€ (*) -1 078€ (*)	-6 401.24€ -1 078€ (*)	4.76% 5.99%(*)
<i>36 677€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps. -17 742€ des charges sont reportables sur les revenus fonciers de même nature (si positifs) pendant les 10 années qui suivent. (* dans le cas où le déficit peut être reporté sur d'autres revenus de location meublée imposables en BIC.</i>										
2	28 361€	-10 898€ (374 495€)	-7 652€	36 677€	C: 9 811€ A: -26 866€	0€	0€	0€	-6 242.44€	4.79%
<i>-26 866€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
3	28 644€	-10 452€ (358 561€)	-7 777€	36 677€	C: 10 416€ A: -26 261€	0€	0€	0€	-6 083.8€	4.83%
<i>-26 261€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
4	28 931€	-9 992€ (342 142€)	-7 903€	36 677€	C: 11 036€ A: -25 641€	0€	0€	0€	-5 923.37€	4.87%
<i>-25 641€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
5	29 220€	-9 518€ (325 224€)	-8 032€	36 677€	C: 11 670€ A: -25 007€	0€	0€	0€	-5 763.19€	4.91%
<i>-25 007€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
6	29 512€	-9 030€ (307 791€)	-8 163€	36 677€	C: 12 319€ A: -24 358€	0€	0€	0€	-5 602.29€	4.94%
<i>-24 358€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
7	29 807€	-8 527€ (289 828€)	-8 296€	4 320€	C: 12 984€ A: 8 664€	0€	0€	0€	-5 440.72€	4.98%
<i>-8 664€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>										
8	30 106€	-8 008€ (271 318€)	-8 432€	4 320€	C: 13 665€ A: 9 345€	0€	0€	0€	-5 277.53€	5.02%
<i>-9 078€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année. -267€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
9	30 407€	-7 474€ (252 246€)	-8 571€	4 320€	C: 14 362€ A: 10 042€	0€	0€	0€	-5 114.75€	5.06%
<i>-10 042€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										

<b>10</b>	<b>30</b>	<b>-6 924€</b>	<b>-8 711€</b>	<b>4 320€</b>	<b>C: 15 076€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>-4</b>	<b>5.09%</b>
	<b>711€</b>	<b>(232 593€)</b>			<b>A: 10 756€</b>				<b>951.44€</b>	
<i>-10 756€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
<b>11</b>	<b>31</b>	<b>-6 357€</b>	<b>-8 854€</b>	<b>4 320€</b>	<b>C: 15 807€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>-4</b>	<b>5.13%</b>
	<b>018€</b>	<b>(212 343€)</b>			<b>A: 11 487€</b>				<b>787.65€</b>	
<i>-11 487€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
<b>12</b>	<b>31</b>	<b>-5 773€</b>	<b>-9 000€</b>	<b>4 320€</b>	<b>C: 16 555€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>-4 623.4€</b>	<b>5.17%</b>
	<b>328€</b>	<b>(191 476€)</b>			<b>A: 12 235€</b>					
<i>-12 235€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
<b>13</b>	<b>31</b>	<b>-5 171€</b>	<b>-9 149€</b>	<b>4 320€</b>	<b>C: 17 322€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>-4</b>	<b>5.21%</b>
	<b>641€</b>	<b>(169 975€)</b>			<b>A: 13 002€</b>				<b>458.77€</b>	
<i>-13 002€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
<b>14</b>	<b>31</b>	<b>-4 550€</b>	<b>-9 300€</b>	<b>4 320€</b>	<b>C: 18 108€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>-4</b>	<b>5.25%</b>
	<b>958€</b>	<b>(147 820€)</b>			<b>A: 13 788€</b>				<b>292.79€</b>	
<i>-13 788€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
<b>15</b>	<b>32</b>	<b>-3 911€</b>	<b>-9 453€</b>	<b>4 320€</b>	<b>C: 18 913€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>-4</b>	<b>5.28%</b>
	<b>277€</b>	<b>(124 992€)</b>			<b>A: 14 593€</b>				<b>127.51€</b>	
<i>-14 593€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										

## Rentabilité financière (TRI et VAN)

TRI (auto)\*

**8.37%**

*(\*) Le taux de rendement interne calculé automatiquement sur 10 ans.*

TRI (votre scénario)\*

**9.03%**

*(\*) Le taux de rendement interne. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 460 000€ net vendeur.*

VAN (auto)\*

**42 867.78€**

*(\*) La valeur actuelle nette calculé automatiquement sur 10 ans en comparant à un placement classique d'épargne sans risque de 3% par an.*

VAN (votre scénario)\*

**99 817.32€**

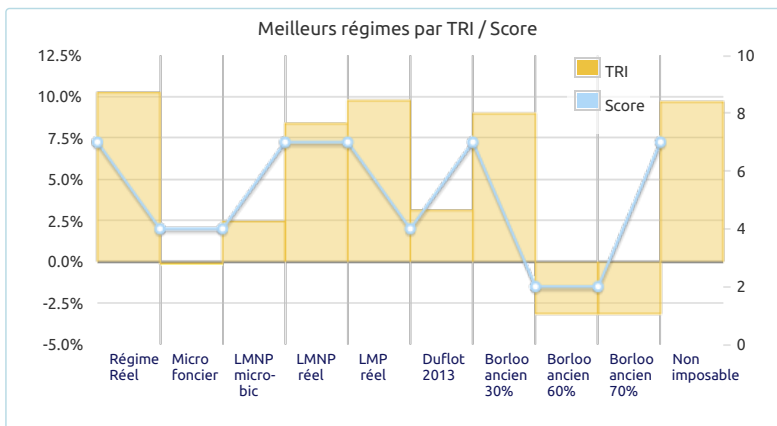
*(\*) La valeur actuelle nette. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 460 000€ net vendeur (et en comparant à un placement sans risque de 3% par an).*



## Quel est le meilleur régime?

Vous avez choisi le régime "LMNP réel".

Il ressort de nos calculs que le régime **Régime Réel** est le plus intéressant.



Régime	Prix FAI	Loyer	TRI (auto, revente 10 ans)	VAN (auto, revente 10 ans)	TRI (revente 15 ans)	VAN (revente 15 ans)	Score Invest™
Régime Réel	270 000€	2 340€	10.24%	<b>56 573.55€</b>	8.61%	85 659.43€	7/10
Micro foncier	270 000€	2 340€	-0.12%	-28 341.29€	2.65%	-6 774.06€	4/10
LMNP micro-bic	270 000€	2 340€	2.44%	-4 908.9€	4.46%	26 759.48€	4/10
LMNP réel	270 000€	2 340€	8.37%	42 867.78€	9.03%	99 817.32€	7/10
LMP réel	270 000€	2 340€	9.76%	52 555.9€	9.93%	113 094.91€	7/10
Duflot 2013 (zone B1)	361 800€	1 502€	3.11%	1 110.99€	-0.07%	-53 839.1€	4/10
Borloo ancien 30% (zone B1)	270 000€	2 255€	8.97%	47 528.61€	8.65%	91 009.59€	7/10
Borloo ancien 60% (zone B1)	270 000€	1 125€	-3.14%	-57 790.04€	0.48%	-50 011.74€	2/10
Borloo ancien 70% (zone B1)	270 000€	1 125€	-3.14%	-57 790.04€	0.54%	-49 082.06€	2/10
Non imposable	270 000€	2 340€	9.68%	53 566.65€	9.26%	<b>101 006.59€</b>	7/10

Une estimation du prix est faite automatiquement entre bien neuf ou ancien et le loyer pris en compte est automatiquement plafonné en fonction des règles du régime fiscal et la zone de la ville que vous avez choisie.

## Prix du marché

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de ventes récentes dans la même ville et pour une surface proche.

Type	Prix	Surface	Vu le
Appartement	280 000€	170 m <sup>2</sup>	1 avril 2014 »
Appartement	189 000€	190 m <sup>2</sup>	30 janvier 2014 »
Appartement	219 000€	200 m <sup>2</sup>	25 janvier 2014 »
Appartement	182 000€	185 m <sup>2</sup>	15 janvier 2014 »

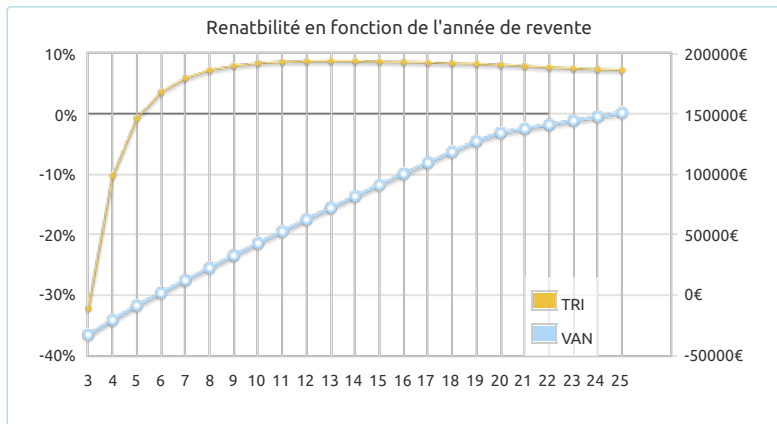
## Quel gain en négociant le prix?

Prix FAI à négocier	Rendement Année 2	TRI (auto)	VAN (auto)	Apport	Score Invest™
256 500€ (-5%)	4.96% (+0.17)	9.32% (+0.95)	47 831.55€ (+4 963.77)	38 000€	7/10
243 000€ (-10%)	5.15% (+0.36)	10.38% (+2.01)	52 796.24€ (+9 928.46)	36 000€	7/10
229 500€ (-15%)	5.34% (+0.55)	11.57% (+3.2)	57 760.02€ (+14 892.24)	34 000€	8/10
216 000€ (-20%)	5.55% (+0.76)	12.92% (+4.55)	62 723.72€ (+19 855.94)	32 000€	8/10
202 500€ (-25%)	5.78% (+0.99)	14.47% (+6.1)	67 687.49€ (+24 819.71)	30 000€	8/10

## Quand revendre?

Ce tableau calcule le TRI pour une revente à chacune des années. Nous prenons pour hypothèse que le prix augmente de 1% par an.

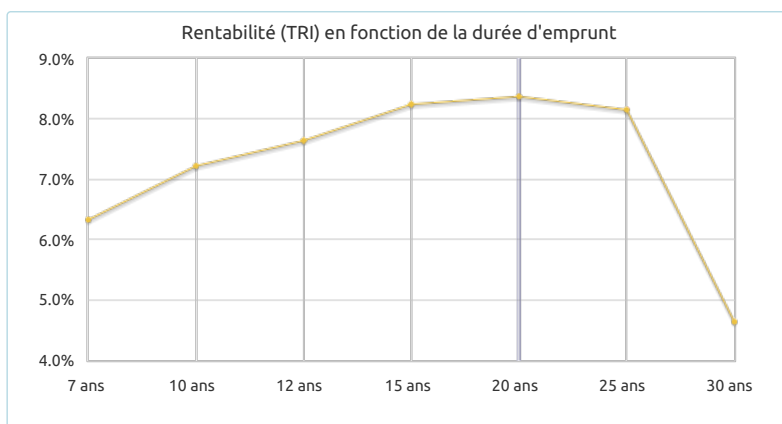
Plus le TRI est élevé et plus c'est intéressant de vendre cette année là. Même si la réalité sera différente, si on suppose que le bien va prendre de la valeur de façon régulière, cela permet de voir les années où il vaut mieux attendre et celles où la vente est envisageable.



Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
3	-32.27€	-32829.77€	264 935€
4	-10.29€	-20587.04€	267 584€
5	-0.74€	-8686.04€	270 260€
6	3.58€	1863.74€	272 962€
7	5.9€	12296.93€	275 692€
8	7.21€	22611.04€	278 449€
9	7.95€	32802.25€	281 233€
10	8.37€	42867.78€	284 046€
11	8.6€	52805.12€	286 886€
12	8.7€	62612€	289 755€
13	8.73€	72286.35€	292 653€
14	8.7€	81827.03€	295 579€
15	8.64€	91231.69€	298 535€
16	8.56€	100499.53€	301 520€
17	8.47€	109629.26€	304 535€
18	8.37€	118619.75€	307 581€
19	8.27€	127470.67€	310 657€
20	8.11€	134333.77€	313 763€
21	7.88€	137782.08€	316 901€
22	7.68€	141036.21€	320 070€
23	7.51€	144398.03€	323 270€
24	7.36€	147717.09€	326 503€
25	7.23€	150991.44€	329 768€

## Quelle est la durée d'emprunt optimale?

Vous faites un bon choix en empruntant sur 20 ans.



Durée d'emprunt	Taux d'emprunt	TRI	VAN	Score Invest™
7 ans	2.15%	6.33%	69 371.4€	6
10 ans	2.38%	7.22%	66 133.4€	7
12 ans	2.57%	7.64%	60 938.9€	7
15 ans	2.7%	8.24%	55 264.1€	7
20 ans	3%	8.37%	42 867.8€	7
25 ans	3.2%	8.15%	33 033.8€	7
30 ans	3.9%	4.64%	8 828.9€	6

## Credit in fine ou amortissable

Vous feriez un meilleur investissement avec un crédit in fine. (TRI 10 ans: 19.61%). Ceci suppose que vous possédez le montant total de l'emprunt aujourd'hui (ou à terme) pour que vous puissiez rembourser la banque à terme.

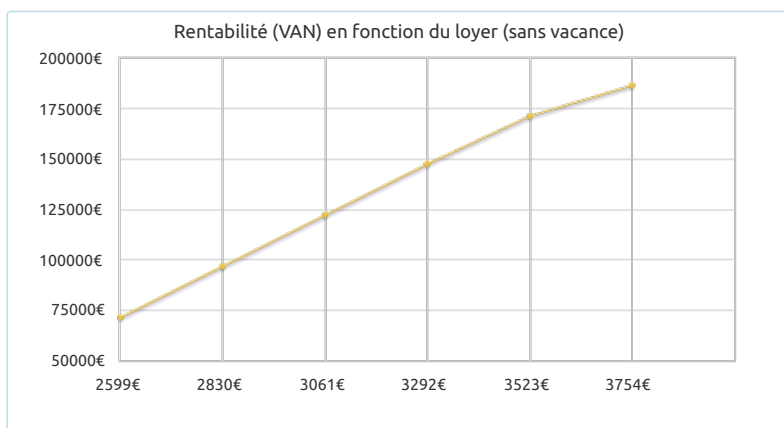
## Apport

Vous avez indiqué un apport dans votre simulation.

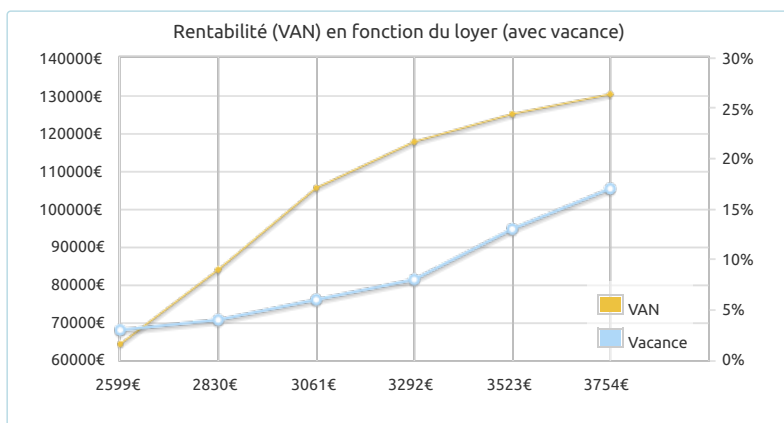
Si vous négociez avec votre banque la prise en charge de l'apport dans le montant de l'emprunt vous obtiendriez un meilleur rendement.

TRI (auto)	+2.11 points (10.48%)
VAN (auto)	+ -3214.57 € (39653.21€)
TRI (votre scénario)	+1.54 points (10.57%)
VAN (votre scénario)	+ -3107.21 € (96710.11€)
Rendement année 1	+0 points (4.76%)
Rendement année 2	+0 points (4.79%)
Score Invest™	7/10

## Rentabilité en fonction du loyer



Loyer	TRI	VAN	Score Invest™
2 599€	12.42%	71 368€	8
2 830€	16.46%	96 788€	9
3 061€	21%	122 205€	9
3 292€	26.19%	147 625€	10
3 523€	32.12%	171 380€	10
3 754€	38.69%	186 638€	10



Loyer	Vacance locative	TRI	VAN	Score Invest™
2 599€	1 mois / 3 ans (3%)	11.43%	64 292€	8
2 830€	1 mois / 2 ans (4%)	14.47%	83 939€	8
3 061€	2 mois / 3 ans (6%)	18.23%	105 535€	9
3 292€	2 mois / 2 ans (8%)	20.6%	117 734€	10
3 523€	3 mois / 2 ans (13%)	22.36%	125 061€	10
3 754€	4 mois / 2 ans (17%)	23.85%	130 290€	10