

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN LMNP DANS UNE RESIDENCE GEREE

L'investissement :

Nous avons étudié un investissement se rapportant à des **locations meublées non professionnelles (LMNP)** pour un **T2 dans une résidence étudiante** qui a été livrée en 2005, et acheté **sur Appartement-meuble.net**.

Le prix de revient du bien, soit 99 170 €, se décompose comme suit :

- Immeuble : 90 000 € acquis le 1er janvier 2012 (revalorisé à 1,50 % par an)
- Mobilier : 4 000 € acquis le 1er janvier 2012
- Frais d'acquisition : 5 170 € déduits sur 1 an

Le bien sera amorti sur 20 ans et le mobilier pendant 5 ans (les deux en mode linéaire).

Revenus et charges :

Les loyers sont perçus à compter du 1er janvier 2012 par le nouveau propriétaire, pour un montant de **5 000 € par an** indexés à 1,50 % par an par période triennale.

Les charges fixes **de copropriété sont de 750 € par an** et la Taxe Foncière non récupérable est de **400 €**.

Soit une rentabilité nette connue de 4,10 %.

Financement :

Un apport personnel de : 44 170 €.

Un prêt immobilier à taux fixe sur 15 ans de : 55 000 €.

Les échéances mensuelles assurance comprise sont de 407 €.

Enrichissement au bout de 15 ans

Année	Revenus	Charges	Echéances crédit	Impact fiscal	Trésorerie annuelle
2011	0	0	0	0	0
2012	5 000 €	1 150 €	4 883 €	0	- 1 033 €
2013	5 000 €	1 167 €	4 883 €	0	- 1 050 €
2014	5 000 €	1 185 €	4 883 €	0	- 1 068 €
2015	5 228 €	1 203 €	4 883 €	0	- 857 €
2016	5 228 €	1 221 €	4 883 €	0	- 875 €
2017	5 228 €	1 239 €	4 883 €	0	- 893 €
2018	5 467 €	1 257 €	4 883 €	0	- 673 €
2019	5 467 €	1 276 €	4 883 €	0	- 692 €
2020	5 467 €	1 295 €	4 883 €	0	- 711 €
2021	5 717 €	1 315 €	4 883 €	0	- 481 €
2022	5 978 €	1 335 €	4 883 €	0	- 240 €
2023	6 251 €	1 355 €	4 883 €	0	14 €
2024	6 537 €	1 375 €	4 883 €	0	279 €
2025	6 835 €	1 396 €	4 883 €	0	557 €
2026	7 148 €	1 417 €	4 883 €	0	848 €

2027	7 474 €	1 438 €	0	0	6 036 €	
Cumul	93 027 €	20 622 €	73 245 €	0	-	841 €

L'impact fiscal est nul grâce aux amortissements.
Le taux interne de rentabilité ressort à 5,44 %

