

15 rue de la République, 69001 Lyon

**72**/100

Score Global

BON

## Indicateurs Clés

RENTABILITÉ BRUTE

**5.10%**

Loyer / Prix achat

RENTABILITÉ NETTE

**4.20%**

Après charges

CASHFLOW MENSUEL

**+125 €**

Net avant impôts

TAUX HCSF

**28.50%**

Conforme (d 35%)

MENSUALITÉ DE CRÉDIT

Assurance incluse

**1 195 €/mois**

PLAN DE FINANCEMENT		236 500 €	
EMPLOIS		RESSOURCES	
Prix Net Vendeur	200 000 €	Apport Personnel	30 000 €
Frais de notaire (est.)	15 000 €	Emprunt Bancaire	206 500 €
Travaux	15 000 €		
Mobilier	5 000 €		
Frais Bancaires	1 500 €	L'emprunt couvre 87% du projet	

## Détails du Bien & Emprunt

DÉTAILS DU PROJET			
Le Bien		Financement	
Type	Appartement	Montant emprunté	206 500 €
Surface	45 m²	Taux / Durée	3.50% / 20 ans
Prix d'achat	200 000 €	Mensualité	1 195 €
Travaux	15 000 €		
Exploitation		Charges Mensuelles	
Mode	Meublée longue durée	Copro	100 €
Loyer Mensuel	850 €	Taxe Foncière	100 €/mois
Vacance	5.00%	Autres (PNO, Gestion)	83 €

## Structure Juridique

Type	NOM PROPRE
TMI de l'investisseur	30%
Régime Fiscal	REEL

## Analyse du Cashflow

### ANALYSE DU CASHFLOW MENSUEL

Loyer cc	850 €
Charges & Taxe foncière (lissée)	-283 €
<b>Cashflow Brut</b>	<b>567 €</b>
Mensualité de Crédit	-1 195 €
<b>Cashflow Net</b>	<b>-628 €</b>
Impôts (estimé lissé)	-213 €
<b>CASHFLOW NET-NET</b>	<b>125 €</b>

## Détail de la Rentabilité & Fiscalité

### INDICATEURS DE PERFORMANCE

Rentabilité	Cashflow
Brute	<b>5.10%</b>
Nette (charges)	<b>4.20%</b>
Nette-Nette (impôts)	<b>3.50%</b>
	Mensuel Net <b>125 €</b>
	Annuel Net <b>1 500 €</b>

## Fiscalité (réel)

Impôt annuel estimé (lissé)	2 556 €
Revenu Net après impôt	<b>7 644 €</b>

## Comparaison des régimes fiscaux

Régime	Impôt/an	Cashflow	Renta
<b>LMNP Réel (Recommandé)</b>	800 €	<b>1 500 €</b>	5.50%
LMNP Micro	1 200 €	<b>1 100 €</b>	4.80%
SCI IS	1 500 €	<b>800 €</b>	4.20%

# Projections Patrimoniales

Généré le 07 février 2026

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

Rentabilité	Cashflow
Brute	5.10%
Nette (charges)	4.20%
Nette-Nette (impôts)	3.50%
	Mensuel Net
	Annuel Net
	125 €
	1 500 €

## Fiscalité (réel)

Impôt annuel estimé (lissé)	2 556 €
Revenu Net après impôt	7 644 €

## Projections sur 20 ans

Enrichissement Total (Patrimoine + Cashflow)	250 000 €
Cashflow cumulé	35 000 €
Capital remboursé	180 000 €
Impôt cumulé	50 000 €
TRI annuel	4.50%

## Analyse HCSF & Risques

### Détail par associé

Associé	Taux	Statut
Jean Dupont	28.50%	OK

### Règle HCSF

Le taux d'endettement ne doit pas dépasser 35% des revenus, assurance emprunteur incluse. Le calcul prend en compte le différentiel de revenus fonciers (méthode non compensatoire).

# Avis & Recommandations

## Avis de l'analyste

Cet investissement présente un profil équilibré avec une rentabilité correcte et un cashflow positif. La conformité HCSF est respectée.

## Points de vigilance

- Fiscalité à optimiser via le choix du régime
- Prévoir une épargne de précaution pour les travaux

## AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement et ne constitue pas un conseil financier, fiscal ou juridique. Les résultats sont des estimations basées sur les données saisies. Consultez un professionnel avant toute décision d'investissement.