

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

Détails du Bien & Emprunt

DÉTAILS DU PROJET		
Le Bien		Financement
Type	Appartement	Montant emprunté
Surface	45 m²	206 500 €
Prix d'achat	200 000 €	3.50% / 20 ans
Travaux	15 000 €	1 195 €
Exploitation		Charges Mensuelles
Mode	Meublée longue durée	Copro
Loyer Mensuel	850 €	100 €
Vacance	5.00%	100 €/mois
		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 €
Cashflow Brut	567 €
Mensualité de Crédit	-1 195 €
Cashflow Net	-628 €
Impôts (estimé lissé)	-213 €
CASHFLOW NET-NET	125 €

Détail de la Rentabilité & Fiscalité

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

Fiscalité (réel)

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

Comparaison des régimes fiscaux

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

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
	TRI annuel
	50 000 €
	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.