

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

## CRÉATION D'ENTREPRISE

MODULE 4



I. Le Financement

II. Le compromis de vente

III. Location meublée

IV. LMNP / LMP

V. SCI

VI. Étude de cas



## Le contexte économique

- ▶ Les banques ont augmenté leurs taux de crédit , passant de 1 à 1,5 % à 2 à 3% aujourd'hui. Ces taux vont avoir tendance à évoluer encore dans les années à venir.  
Pas de panique, dans les années 2000 les taux étaient de 10 à 15%
- ▶ Ce contexte se traduit par des mensualités plus importantes et des crédits plus difficiles à obtenir, mais pas impossibles !
- ▶ Pour celà il faut éviter certaines erreurs.



- ▶ Demander le financement à une seule banque, votre banque.  
Ce n'est pas parce que vous vous entendez bien avec votre conseiller, qu'il vous suivra (ou qu'il sera le seul à vous suivre) dans vos projets.
- ▶ Attendre la réponse de votre banque.  
Vous pouvez perdre jusqu'à 4 semaines avant d'obtenir la réponse d'une banque. Nous vous conseillons de visiter entre 5 et 10 banques en même temps et de ne pas vous décourager en cas de refus : persévérez !
- ▶ Abandonner après le "x"ième non.  
N'oubliez pas qu'il vous suffit d'un oui pour réaliser votre projet, peu importe le nombre de non que vous avez reçu.
- ▶ Ne pas apprendre de vos refus.  
Demandez au banquier pourquoi votre projet est rejeté, améliorez votre dossier et vos échanges avec les conseillers...



## Le dossier bancaire

► **Document "présentation du projet"** :

Adresse du bien, prix de votre offre, frais de notaire, superficie du bien, travaux envisagés (plan avant/après), coût des travaux, mode d'exploitation envisagé, étude de marché pour de la colocation, revenu locatif estimé, charges estimées, calcul et rendement du projet...

► **Insérez au dossier :**

Votre CNI, contrat de travail, avis d'imposition, fiche patrimoniale, situation familiale, le montant de vos crédits en cours...





## Le rendez-vous bancaire

- ▶ **Bien se présenter :**  
**Vous devez vous présenter avec une tenue correcte, avoir un état d'esprit extrêmement positif et surtout croire en votre projet.**
  
  - ▶ **Les conseillers ne connaissent pas forcément la colocation :**  
**Envoyer votre dossier en avance et le présenter à votre conseiller. N'oubliez pas d'expliquer comment grâce à la colocation vous pouvez générer plus de revenus locatifs pour une même superficie...**
-  **Montrez que vous investissez sur vous-même et que vous êtes accompagné.**

I. Le Financement

II. Le compromis de vente

III. Location meublée

IV. LMNP / LMP

V. SCI

VI. Étude de cas



## Le compromis de vente

- ▶ La signature d'un compromis de vente est un engagement ferme et définitif d'achat et de vente d'un bien immobilier à un prix et des charges convenues, sous réserve de l'accomplissement de diverses conditions suspensives, notamment que l'acquéreur obtienne un prêt.
- ▶ Nous vous conseillons de bien relire l'intégralité du compromis et de vérifier les conditions suspensives pour pouvoir sortir du compromis. La principale étant l'obtention d'un prêt pour votre bien.
- ▶ Vous pouvez envoyer par lettre recommandée un courrier indiquant que vous souhaitez sortir du compromis de vente, maximum 10 jours après la signature.
- ▶ Des frais de séquestre peuvent être demandés, nous vous conseillons de les annuler ou les négocier. Le séquestre d'un compromis de vente est une somme d'argent versée au vendeur par le futur acquéreur d'un bien. Le but : montrer au vendeur sa volonté réelle d'acheter le bien

I. Le Financement

II. Le compromis de vente

**III. Location meublée**

IV. LMNP / LMP

V. SCI

VI. Étude de cas



# La location meublée

Les règles à respecter

- ▶ Liste de meubles à respecter.
- ▶ Déclaration de son activité sur le site de [l'INPI](#)  
À envoyer 15 jours après le début de votre activité de loueur en meublé.
- ▶ Paiement de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).  
[Lien cliquable](#)



I. Le Financement

II. Le compromis de vente

III. Location meublée

**IV. LMNP / LMP**

V. SCI

VI. Étude de cas



# Loueur Meublé Non Professionnel

2 régimes fiscaux possibles :

## RÉEL

Accessible même si le montant des loyers charges comprises est inférieur à 72 600 €/an, obligatoire au-delà.

Le régime réel est activé pour 2 exercices comptables. Il est reconduit tacitement sauf si on souhaite basculer à nouveau en micro-BIC.

L'établissement d'une liasse fiscale est obligatoire.

Le régime réel comprend des charges et des amortissements qui doivent être calculés correctement.

Majoration de 25% des bénéfices imposables au régime réel d'imposition sauf en cas d'adhésion à un organisme agréé ou en faisant appel à un professionnel de l'expertise comptable conventionné.

## RÉEL MICRO-BIC

Le montant des loyers charges comprises ne peut dépasser 72 600 €/an

## LMNP - MICRO-BIC

**BASE IMPOSABLE =**

$$\left[ \text{Revenus locatifs} \right. \\ \left. \text{charges comprises} \right] \times \left[ \begin{array}{c} \text{50 \%} \\ \hline \end{array} \right]$$

## LMNP - MICRO-BIC

**Montant d'imposition = Base imposable x (TMI + PS)**

**TMI = Taux Marginal d'imposition :**

Tranches	Taux d'imposition
Jusqu'à 10 777 €	0 %
De 10 777 à 27 478 €	11 %
De 27 478 à 78 570 €	30 %
De 78 570 à 168 994 €	41 %
Plus de 168 994 €	45 %

**PS = Parts sociales = 17,2%**



## LMNP - MICRO-BIC

- Montant maximum de 72 600€ de revenus par an.  
Prendre en compte le montant des loyers charges comprises.



Attention : si le montant de vos loyers dépasse les 72 600€ par an charges comprises : basculement automatique vers le régime réel.

## LMNP - Le régime réel

**BASE IMPOSABLE =**

$$\left[ \text{Revenus locatifs} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{Charges*} \\ + \text{Amortissements} \\ + \text{Reports de déficit} \end{array} \right]$$

## LMNP - Le régime réel

### Déficit :

- ▶ **Le déficit est reportable pendant 10 ans.**  
**Uniquement sur les revenus tirés de la location meublée.**
  
- ▶ **L'amortissement est applicable sur chacun des biens en LMNP.**  
**En revanche, les charges sont mutualisées.**

## LMNP - Le régime réel

**Montant d'imposition = Base imposable x (TMI + PS)**

**TMI = Taux Marginal d'imposition :**

**PS = Parts sociales = 17,2%**

Tranches	Taux d'imposition
Jusqu'à 10 777 €	0 %
De 10 777 à 27 478 €	11 %
De 27 478 à 78 570 €	30 %
De 78 570 à 168 994 €	41 %
Plus de 168 994 €	45 %

## LMNP - La plus-value des particuliers

**PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE =**

**Prix de CESSION**  
(diminué des frais de vente)

**Prix d'ACQUISITION**  
(majoré des frais d'acquisition et des travaux)

## LMNP - La taxe sur plus-value

L'impôt sur le revenu :

- ▶ 19 % de la plus-value imposable
- ▶ Moins les abattements dûs à la durée de détention

Les prélèvements sociaux :

- ▶ 17,2 % de la plus-value imposable
- ▶ Moins les abattements dûs à la durée de détention

**Taux maximum = 36,2%**

# LMNP - Les abattements

IMPÔTS SUR LE REVENU	
Entre 0 et 5 ans	0%
6 ans	6%
7 ans	12%
8 ans	18%
9 ans	24%
10 ans	30%
11 ans	36%
12 ans	42%
13 ans	48%
14 ans	54%
15 ans	60%
16 ans	66%
17 ans	72%
18 ans	78%
19 ans	84%
20 ans	90%
21 ans	96%
22 ans	100%

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX	
Jusqu'à 5 ans de détention	0%
6e année	1,65%
7e année	3,30%
8e année	4,95%
9e année	6,60%
10e année	8,25%
11e année	9,90%
12e année	11,55%
13e année	13,20%
14e année	14,85%
15e année	16,50%
16e année	18,15%
17e année	19,80%
18e année	21,45%
19e année	23,10%
20e année	24,75%
21e année	26,40%
22e année	28%
23e année	37%
24e année	46%
25e année	55%
26e année	64%
27e année	73%
28e année	82%
29e année	91%
30e année	100%

## LMNP - Exemple de plus-value

**Montant d'acquisition : 200 000€**

**Travaux : 100 000€ (sur 7 ans)**

**Revente au bout de 9 ans : 320 000€**

**Abattement 24% impôts sur le revenu et 6,60% sur les prélèvements sociaux**

**Plus-value imposable**

**$320\ 000\text{€} - (200\ 000\text{€} + 100\ 000\text{€}) = 20\ 000\text{€}$**

**$20\ 000\text{€} - (20\ 000\text{€} \times 24\%) = 15\ 200\text{€} \rightarrow \text{Montant taxé à } 19\%$**

**$20\ 000\text{€} - (20\ 000\text{€} \times 6,60\%) = 18\ 680\text{€} \rightarrow \text{Montant taxé à } 17,20\%$**

**Montant de l'impôt sur la plus-value**

**$(15\ 200\text{€} \times 19\%) + (18\ 680\text{€} \times 17,2\%) = 6\ 101\text{€}$**



I. Le Financement

II. Le compromis de vente

III. Location meublée

**IV. LMNP / LMP**

V. SCI

VI. Étude de cas



# Loueur Meublé Professionnel

**Les conditions à remplir**

**Pour basculer en loueur meublé professionnel 2 conditions sont à remplir**

- ▶ **Chiffre d'affaires locatif > 23 000€/an**  
  &
- ▶ **Chiffre d'affaires locatif > Revenus d'activité**

# LMP - Les revenus d'activité

## REVENUS PRIS EN COMPTE

- ▶ Traitement et salaires, compris pensions et rentes viagères
- ▶ BIC autres que ceux tirés de la location meublée
- ▶ Bénéfices agricoles
- ▶ Bénéfices non commerciaux
- ▶ Revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI

## REVENUS NON PRIS EN COMPTE

- ▶ Dividendes
- ▶ Revenus fonciers

## LMP - Les remarques

- ▶ CA locatif = loyers charges comprises.
- ▶ Si l'achat est en indivision, la somme à prendre en compte est au prorata des parts détenues.
- ▶ L'ensemble des revenus du foyer fiscal doit être pris en compte.
- ▶ Statut révisé chaque année.



## LMP - Les démarches

- ▶ Vous faire connaître auprès de la SSI afin de payer les cotisations  
**(voir expert comptable)**
- ▶ Conservation des amortissements du bien acquis sous le statut LMNP

## MICRO-SOCIAL

### Condition d'accès :

- ▶ Meublés non classés : chiffre d'affaires inférieur à 72 600€ / an
- ▶ Meublés classés : chiffre d'affaires inférieur à 176 200€ / an

### Abattement :

- ▶ Meublés non classés : 50% sur les recettes.
- ▶ Meublés classés : 71% sur les recettes.

### Base taxable :

- ▶ Meublés non classés : recettes x 50%
- ▶ Meublés classés : recettes x 29%

Base taxable soumise à TMI + Cotisations sociales calculées sur le CA déclaré et sans abattement.

Taux de cotisations : 22% pour les meublés non classés 6% pour les meublés classés

## RÉEL

### Si vous êtes en situation de déficit :

- ▶ Imputation du déficit de charges sur les autres revenus professionnels sans limitation de montant.
- ▶ Si le déficit de charges est supérieur aux revenus globaux :
  - Pas d'impôt l'année N
  - Report possible du déficit jusqu'à N+6
- ▶ Déficit d'amortissement reportable sur les revenus BIC.

### Si vous êtes en situation de bénéfice :

- ▶ Le bénéfice est à ajouter sur la déclaration d'impôts.
- ▶ Le bénéfice est soumis à la TMI et les recettes sont soumises aux Cotisations sociales.

## LMP - Le régime réel

**BASE IMPOSABLE =**



## LMP - Se faire accompagner

**Nous vous recommandons de vous faire accompagner par un comptable spécialisé avec le statut de "Loceur Meublé Professionnel".**

I. Le Financement

II. Le compromis de vente

III. Location meublée

IV. LMNP / LMP

V. SCI

VI. Étude de cas



## Société Civile Immobilière - Introduction

- ▶ Pour créer une SCI il faut être à minima 2 associés pour la constitution : personnes physiques et/ou personnes morales.
- ▶ La SCI est une société avec des parts sociales.
- ▶ Chaque associé a une responsabilité indéfinie vis-à-vis des dettes de la société à hauteur de leurs parts.
- ▶ Le capital social minimum est de 1 euro.
- ▶ Le gérant peut être : une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associé ou non.
- ▶ Il existe deux types de SCI :
  - La SCI à l'Impôt sur les Revenu (SCI à l'IR)
  - La SCI à l'IS sur les Sociétés (SCI à l'IS)

## SCI à l'IR

**IL N'EST PAS POSSIBLE DE FAIRE DE LA  
COLOCATION EN SCI À L'IR**

La SCI à l'IR admet uniquement la location nue, il n'est pas possible de faire des baux meublés, professionnels ou commerciaux.

Néanmoins, une tolérance de 10% des recettes est admises.



## SCI à l'IS

**BASE IMPOSABLE =**

$$\left[ \text{Revenus locatifs} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{Charges*} \\ + \text{Amortissements} \end{array} \right]$$

\*CHARGES DÉDUCTIBLES :

Les intérêts d'emprunt, les frais d'acquisition, les frais de gestion, l'assurance PNO, la rémunération du gérant, les frais kilométriques, de parking et de péage, les frais d'hôtel, la location d'un bureau chez soi

CHARGES ABUSIVES :

Les frais de représentation, l'achat de certains matériels informatiques.

## SCI à l'IS

**Montant d'imposition = Base imposable x Taux d'Imposition**

**Taux d'Imposition =**

- ▶ **15 % jusqu'a 42 500 € de bénéfices**
- ▶ **25 % au delà de 42 500 € de bénéfices**

## SCI - La plus-value des professionnels

**PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE =**

$$\left[ \text{Prix de CESSION} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{Valeur Nette} \\ \text{Comptable} \\ (\text{prise en compte des amortissements}) \end{array} \right]$$

## SCI - La plus-value des professionnels

- ▶ Valeur Nette Comptable :  
prix d'acquisition de l'immeuble diminué des amortissements pratiqués.
- ▶ Pas d'abattement en fonction de la durée de possession.
- ▶ Plus-value ajoutée au résultat de la société pour être imposée à l'impôt sur les sociétés.

## SCI - Exemple de plus-value 1/2

**Montant d'achat le 01/09/2009 : 125 000€.**

**Revente le 01/09/2019 : 150 000€.**

**Bien amorti sur 20 ans à hauteur de 4% par an.**

**Au bout de 10 ans, 40% du bien est amorti, soit 50 000€.**

**Prix de cession : 150 000€**

**Valeur nette comptable :  $100\ 000\text{€} - 50\ 000\text{€} = 50\ 000\text{€}$**

**Montant de la plus-value :  $150\ 000\text{€} - 50\ 000\text{€} = 100\ 000\text{€}$**

## SCI - Exemple de plus-value 2/2

Au cours d'un exercice, la SCI touche 30 000€ de revenus.

Charges de 20 000€.

Elle cède un immeuble pour une plus-value de 100 00€.

Bénéfice imposable

$$100\ 000\text{€} + 30\ 000\text{€} - 20\ 000\text{€} = \mathbf{110\ 000\text{€}}$$

Montant de l'impôt :

$$42\ 500\text{€} \times 15\% = \mathbf{6\ 375\text{€}}$$

$$(110\ 000\text{€} - 42\ 500\text{€}) \times 25\% = \mathbf{16\ 875\text{€}}$$

Soit un total sur l'IS = **23 250€**



# SCI - La double imposition

## 1. Imposition sur les bénéfices de la société

La société est imposée sur les bénéfices qu'elle va réaliser.

## 2. Imposition à l'impôt sur les revenus

Lors de la sortie des dividendes, imposition à l'impôt sur les revenus. 2 choix d'imposition possible :

### A. Soit au Prélèvement Forfaitaire Unique (appelé flat tax) : 30%.

Montant de l'impôt = Dividendes x 30%

Montant net perçu = Dividendes - Montant de l'impôt

### B. Soit au système classique TMI (après abattement forfaitaire de 40%) + Prélèvements sociaux de 17,2%

Montant de l'impôt = (Dividendes - (Dividendes x 40%)) x TMI + Dividendes x 17,2%

Montant net perçu = Dividendes - Montant de l'impôt

I. Le Financement

II. Le compromis de vente

III. Location meublée

IV. LMNP / LMP

V. SCI

VI. Étude de cas



**Montant d'achat : 120 000 € (frais de notaire inclus)**

**Montant des travaux : 30 000 €**

**Montant des meubles : 8 000 €**

**Loyers charges comprises : 20 160€/an**

**Charges (eau, ménage et électricité des parties communes) = 4 200 €/an**

**Assurance PNO : 160€/an**

**Intérêts d'emprunt : 2 742 €/an en moyenne \***

**Montant du crédit : 10 248 €/an**

**Taxe foncière : 800 €/an**

**Gestion locative : 0 €/an**

**Taux marginal d'imposition : 30%**

## LMNP - MICRO BIC

### Amortissement et TMI

	Prix	Année	Annualité
Bâti	120 000 €	15	6 400 €
Travaux	30 000 €	7	4 286 €
Meuble	8 000 €	5	1 600 €
TMI	30%		

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total
Loyers Charges Comprises	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	302 400 €
Charges (eau,ménage et électricité des parties communes...)	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	63 000 €
Intérêt d'emprunt	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	41 135 €
Taxe foncière	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	12 000 €
Gestion locative	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Assurance PNO	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	2 400 €
Frais comptable	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	12 000 €
CFE	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	7 500 €
Montant du crédit sur 1 an	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	153 720 €
Amortissement	12 286 €	12 286 €	12 286 €	12 286 €	12 286 €	10 686 €	10 686 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	134 000 €
Base imposable	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	151 200 €
Impôts	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	4 758 €	71 366 €
<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>21 466 €</b>	<b>321 986 €</b>														
<b>Cash Flow annuel</b>	<b>-1 306 €</b>	<b>-19 586 €</b>														
<b>Cash Flow mensuel</b>	<b>-109 €</b>															

# FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

## LMNP - RÉEL

### Amortissement et TMI

	Prix	Année	Annualité
Bâti	120 000 €	15	6 400 €
Travaux	30 000 €	7	4 286 €
Meuble	8 000 €	5	1 600 €
TMI	30%		

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total
Loyers Charges Comprises	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	302 400 €
Charges (eau,ménage et électricité des parties communes...)	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	63 000 €
Intérêt d'emprunt	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	41 135 €
Taxe foncière	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	12 000 €
Gestion locative	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Assurance PNO	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	2 400 €
Frais comptable	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	12 000 €
CFE	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	7 500 €
Montant du crédit sur 1 an	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	153 720 €
Amortissement	12 286 €	12 286 €	12 286 €	12 286 €	12 286 €	10 686 €	10 686 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	6 400 €	134 000 €
Report de déficit	0 €	1 328 €	2 656 €	3 984 €	5 312 €	6 640 €	6 368 €	6 096 €	1 539 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Base imposable	-1 328 €	-2 656 €	-3 984 €	-5 312 €	-6 640 €	-6 368 €	-6 096 €	-1 539 €	3 019 €	4 558 €	4 558 €	4 558 €	4 558 €	4 558 €	4 558 €	4 558 €
<b>Impôts</b>	<b>0 €</b>	<b>1 425 €</b>	<b>2 151 €</b>	<b>14 332 €</b>												
<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>16 708 €</b>	<b>18 133 €</b>	<b>18 859 €</b>	<b>264 952 €</b>												
<b>Cash Flow annuel</b>	<b>3 452 €</b>	<b>2 027 €</b>	<b>1 301 €</b>	<b>37 448 €</b>												
<b>Cash Flow mensuel</b>	<b>288 €</b>	<b>169 €</b>	<b>108 €</b>													

# FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

## SCI à l'IS

### Amortissement

	Prix	Année	Annualité
Bâti	120 000 €	20	4 800 €
Travaux	30 000 €	15	2 000 €
Meuble	8 000 €	5	1 600 €

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total
Loyers Charges Comprises	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	302 400 €
Charges (eau,ménage et électricité des parties communes)	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	63 000 €
Intérêt d'emprunt	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	2 742 €	41 135 €
Taxe foncière	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	12 000 €
Gestion locative	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Assurance PNO	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	160 €	2 400 €
Frais comptable	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	12 000 €
Montant du crédit sur 1 an	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	10 248 €	153 720 €
Amortissement	8 400 €	8 400 €	8 400 €	8 400 €	8 400 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	110 000 €
Base imposable	3 058 €	3 058 €	3 058 €	3 058 €	3 058 €	4 658 €	4 658 €	4 658 €	4 658 €	4 658 €	4 658 €	4 658 €	4 658 €	4 658 €	4 658 €	61 865 €
<b>Impôts</b>	<b>459 €</b>	<b>699 €</b>	<b>9 280 €</b>													
<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>16 667 €</b>	<b>16 907 €</b>	<b>252 400 €</b>													
<b>Cash Flow annuel</b>	<b>3 493 €</b>	<b>3 253 €</b>	<b>50 000 €</b>													
<b>Cash Flow mensuel</b>	<b>291 €</b>	<b>271 €</b>														

## Conclusion

**Il n'existe pas de régime fiscal universel qui convienne à tous. La fiscalité doit être adaptée en fonction de vos objectifs et de vos projets.**

**Dans cet exemple, le régime LMNP : micro-BIC n'est pas approprié. Cependant, deux autres régimes fiscaux sont intéressants :**

- ▶ **Le régime LMNP au réel permet de générer 37 448 € net d'impôt dans votre trésorerie personnelle au bout de 15 ans d'exploitation. Toutefois, il convient de noter que la période d'exploitation la plus rentable pour le bien s'étend jusqu'à la 8ème année, après quoi il est préférable de vendre le bien pour investir dans d'autres projets immobiliers ou en colocation.**
- ▶ **La SCI à l'IS permet de générer 50 000€ net d'impôt dans votre société. Vous pouvez soit réinvestir ces 50 000€ dans d'autres projets immobilier, boursier... ou récupérer 35 000€ dans votre trésorerie personnelle au bout de 15 ans d'exploitation.**