

LILLE				
Acquisition et financement		Neuf		Ancien
		Pinel	Pinel +	LMNP
Acquisition	Régime fiscal	Pinel		LMNP frais réels
	Adresse	170 Boulevard Victor Hugo		203 Rue des Postes
	Date d'acquisition	01/08/20		19/02/20
	Prix d'achat FAI	177 000 €		120 000 €
	Type de bien	T1		T1
	Surface (m2 carrez)	35		40
	Prix / m2 à l'achat du bien	5 057 €		3 000 €
	Evolution moyenne des prix en Juillet 2020	-		3,21%
	Prix / m2 en Juillet 2020	5 057 €		3 096 €
	Prix d'achat FAI en Juillet 2020	177 000 €		123 852 €
	Evolution des prix entre juillet 2020 et octobre 2021	9,13%		9,13%
	Prix / m2 en Octobre 2021	5 519 €		3 379 €
	Prix d'achat FAI en Octobre 2021	193 160 €		135 160 €
Travaux + ameublement	0 €		15 600 €	
Prix d'achat FAI remis à neuf	193 160 €		150 760 €	
Prix / m2 après travaux	5 519 €		3 769 €	
Frais annexes	Frais de notaire	5 795 €		10 813 €
	Frais de dossier et caution bancaire	1 200 €		1 000 €
	Frais de courtage en financement	0 €		2 000 €
	Honoraires Bevouac	0 €		9 900 €
Financement	Budget total projet	200 155 €		174 472 €
	Montant apporté par l'acquéreur au projet	25 000 €		26 171 €
	Montant emprunté	175 155 €		148 302 €
	Durée emprunt (années)	20		20
	Taux emprunt	1,50%		1,50%
	Taux assurance	0,30%		0,30%
	Mensualité d'emprunt + assurance	889 €		753 €
	Taux d'endettement	34,31%		32,23%
Flux financiers				
Revenus annuels	Plafonnement loyer majoré / m2	12,95 €		19,9 €
	Loyer hors charges mensuel	453 €		570 €
	Loyer / m2 pratiqué	12,95 €		14,25 €
	Charges locatives mensuelles	30 €		30 €
	Loyer mensuel charges comprises	483 €		600 €
	Revenus annuels	5 799 €		7 200 €
Charges annuelles	Annuité d'emprunt + assurance	-10 668 €		-9 036 €
	Taxe foncière	-980 €		-427 €
	Charges de copropriété	-1 250 €		-620 €
	Assurance PNO	-60 €		-60 €
	Frais d'expertise comptable	-252 €		-252 €
	Frais de mise en location	-228 €		-260 €
	Frais de gestion locative	-339 €		-426 €
	Dépenses imprévues (travaux d'entretien, etc.)	-228 €		-320 €
	Vacance locative	-242 €		-300 €
	Charges annuelles	-14 245 €		-11 701 €
Bilan annuel	Apport au démarrage du projet	-25 000 €		-26 171 €
	Épargne annuelle placée	-8 446 €		-4 501 €
Projections financières		Pinel	Pinel +	LMNP
Projection à 12 ans	Épargne annuelle placée sur 12 ans	-101 356 €		-54 013 €
	Capital restant dû à la banque après 12 ans de remboursement	-70 262 €		-49 088 €
		Pinel	Pinel +	
	Gain de défiscalisation sur 12 ans - 2022	40 425 €	40 425 €	0 €
	Gain de défiscalisation sur 12 ans - 2023	33 688 €		0 €
	Gain de défiscalisation sur 12 ans - 2024	26 950 €		0 €
	Régime fiscal choisi	Foncier au réel		LMNP au réel
	Imposition des loyers (IR + PS)	-3 515 €		0 €
	Hypothèse de prix de revente à 12 ans (prix stables)	131 915 €		150 760 €
	Hypothèse de prix de revente à 12 ans (prix +20%)	158 298 €		180 912 €
Projection à 20 ans	Épargne annuelle placée sur 20 ans	-168 927 €		-90 022 €
	Capital restant dû à la banque après 20 ans de remboursement	0 €		0 €
		Pinel	Pinel +	
	Gain de défiscalisation sur 20 ans - 2022	40 425 €	40 425 €	0 €
	Gain de défiscalisation sur 20 ans - 2023	33 688 €		0 €
	Gain de défiscalisation sur 20 ans - 2024	26 950 €		0 €
	Régime fiscal choisi	Foncier au réel	Foncier au réel	LMNP au réel
	Imposition des loyers (IR + PS)	-10 057 €		0 €
	Hypothèse de prix de revente à 20 ans (prix stables)	131 915 €		150 760 €
	Hypothèse de prix de revente à 20 ans (prix +30%)	171 489 €		195 988 €

Lille	Bilan à 12 et 20 ans	Pinel	Pinel +	LMNP
2022	Bilan avec revente à 12 ans (prix stables)	-2 793 €		47 659 €
	Bilan avec revente à 12 ans (prix +20%)	23 590 €		77 811 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix stables)	-6 644 €		60 738 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%)	32 930 €		105 966 €

2023	Bilan avec revente à 12 ans (prix stables)	-9 531 €	-2 793 €	47 659 €
	Bilan avec revente à 12 ans (prix +20%)	16 852 €	23 590 €	77 811 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix stables)	-13 382 €	-6 644 €	60 738 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%)	26 193 €	32 930 €	105 966 €

2024	Bilan avec revente à 12 ans (prix stables)	-16 268 €	-2 793 €	47 659 €
	Bilan avec revente à 12 ans (prix +20%)	10 115 €	23 590 €	77 811 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix stables)	-20 119 €	-6 644 €	60 738 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%)	19 455 €	32 930 €	105 966 €