

LE HAVRE				
Acquisition et financement		Neuf		Ancien
		Pinel	Pinel +	LMNP
Acquisition	Régime fiscal	Pinel		LMNP frais réels
	Adresse	Cr Commandant Fratacci, 76600 Le Havre,		6 rue Bougainville, 76600, Le Havre, France
	Date d'acquisition	02/01/22		02/01/22
	Prix d'achat FAI	240 000 €		106 000 €
	Type de bien	T3		T3
	Surface (m2 carrez)	64		64
	Prix / m2 à l'achat du bien	3 750 €		1 656 €
	Evolution moyenne des prix en Juillet 2020	0		0,00%
	Prix / m2 en Juillet 2020	3 750 €		1 656 €
	Prix d'achat FAI en Juillet 2020	240 000 €		106 000 €
	Evolution des prix entre juillet 2020 et octobre 2021	0,00%		0,00%
	Prix / m2 en Octobre 2021	3 750 €		1 656 €
	Prix d'achat FAI en Octobre 2021	240 000 €		106 000 €
Acquisition	Travaux + ameublement	0 €		35 000 €
	Prix d'achat FAI remis à neuf	240 000 €		141 000 €
	Prix / m2 après travaux	3 750 €		2 203 €
Frais annexes	Frais de notaire	7 200 €		8 480 €
	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	248 400 €		162 380 €
	Montant apporté par l'acquéreur au projet	20 000 €		24 357 €
	Montant emprunté	228 400 €		138 023 €
	Durée emprunt (années)	20		20
	Taux emprunt	1,50%		1,50%
	Taux assurance	0,30%		0,30%
	Mensualité d'emprunt + assurance	1 261 €		824 €
	Taux d'endettement	32,25%		27,49%
Flux financiers				
Revenus annuels	Plafonnement loyer majoré / m2	10,51 €		-
	Loyer hors charges mensuel	673 €		750 €
	Loyer / m2 pratiqué	10,51 €		11,72 €
	Charges locatives mensuelles	30 €		30 €
	Loyer mensuel charges comprises	703 €		780 €
	Revenus annuels	8 432 €		9 360 €
	Annuité d'emprunt + assurance	-15 132 €		-9 888 €
	Taxe foncière	-600 €		-648 €
	Charges de copropriété	-1 250 €		-360 €
	Assurance PNO	-120 €		-120 €
	Frais d'expertise comptable	-252 €		-252 €
	Frais de mise en location	-416 €		-416 €
	Frais de gestion locative	-503 €		-561 €
	Dépenses imprévues (travaux d'entretien, etc.)	-416 €		-512 €
	Vacance locative	-351 €		-390 €
	Charges annuelles	-19 040 €		-13 147 €
Bilan annuel	Apport au démarrage du projet	-20 000 €		-24 357 €
	Épargne annuelle placée	-10 608 €		-3 787 €
Projections financières		Pinel	Pinel +	LMNP
Projection à 12 ans	Épargne annuelle placée sur 12 ans	-127 301 €		-45 440 €
	Capital restant dû à la banque après 12 ans de remboursement	-70 262 €		-49 088 €
	Gain de défiscalisation sur 12 ans - 2022	50 400 €	50 400 €	0 €
	Gain de défiscalisation sur 12 ans - 2023	42 000 €		0 €
	Gain de défiscalisation sur 12 ans - 2024	33 600 €		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)	141 000 €		141 000 €
	Hypothèse de prix de revente à 12 ans (prix +20%)	169 200 €		169 200 €
Projection à 20 ans	Épargne annuelle placée sur 20 ans	-212 169 €		-75 733 €
	Capital restant dû à la banque après 20 ans de remboursement	0 €		0 €
	Gain de défiscalisation sur 20 ans - 2022	50 400 €	50 400 €	0 €
	Gain de défiscalisation sur 20 ans - 2023	42 000 €		0 €
	Gain de défiscalisation sur 20 ans - 2024	33 600 €		0 €
	Régime fiscal choisi	Foncier au réel		LMNP au réel
	Imposition des loyers (IR + PS)	-10 057 €		0 €
	Hypothèse de prix de revente à 20 ans (prix stables)	141 000 €		141 000 €
	Hypothèse de prix de revente à 20 ans (prix +30%)	183 300 €		183 300 €

Le Havre	Bilan à 12 et 20 ans	Pinel	Pinel +	LMNP
2022	Bilan avec revente à 12 ans (prix stables)	-9 678 €		46 473 €
	Bilan avec revente à 12 ans (prix +20%)	18 522 €		74 673 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix stables)	-30 826 €		65 268 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%)	11 474 €		107 568 €
2023	Bilan avec revente à 12 ans (prix stables)	-18 078 €	-9 678 €	46 473 €
	Bilan avec revente à 12 ans (prix +20%)	10 122 €	18 522 €	74 673 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix stables)	-39 226 €	-30 826 €	65 268 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%)	3 074 €	11 474 €	107 568 €
2024	Bilan avec revente à 12 ans (prix stables)	-26 478 €	-9 678 €	46 473 €
	Bilan avec revente à 12 ans (prix +20%)	1 722 €	18 522 €	74 673 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix stables)	-47 626 €	-30 826 €	65 268 €
	Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%)	-5 326 €	11 474 €	107 568 €