



Investissement immobilier locatif en régime Scellier et en démembrement institutionnel pour un acquéreur disposant de revenus fonciers taxables.

Paramètres de l'investissement

• 2 pièces de 50,11 m ² + 7,42 m ² de terrasse - valeur	192 000 €
• Prix en nue propriété avec convention d'usufruit temporaire de 15 ans	115 200 € soit 60% de la pleine propriété
• Loyer brut / marché plafonné SCPELLIER - 15,10€/m ² (zone B1)	Loyer retenu : 12€/m ²
• Indexation des loyers	1 % l'an
• Frais sur loyers encaissés (gestion, assurances vacances et impayés, entretien, réparations et travaux, taxe foncière)	17% + 1 mois de loyer (TFPP)
• Hypothèse de revalorisation foncière	1% l'an
• Profil fiscal investisseur	TMI 40% - CSG/CRDS/RSA 12,1% - ISF 0,55%
• Financement	110% par crédit amortissable à 4,20% + ADI 0,30% sur 15 ans

Bilan financier

➤ TRESORERIE	Acquisition en régime Scellier	Acquisition en démembrement institutionnel
Prix d'acquisition (frais d'acte inclus)	199 457 €	120 406 €
Loyers bruts indexés	118 832 €	0 €
Frais financiers	-278 145 €	-167 910€
Gestion, entretien, travaux, taxes, assurances	-29 500 €	0 €
Impôt sur le revenu et prélèvement sociaux	46 989 €	18 941 €
ISF	-8 340 €	5 890 €
Débours net total de l'acquéreur sur la durée	-150 164 €	-143 079 €
Soit une épargne moyenne mensuelle	834 €	794 €
➤ RESULTAT		
Valeur à terme du patrimoine	222 906 €	222 906 €
Plus-value à terme nette d'impôt	30 906 €	107 706 €