

21 JOURS DE TRAVAIL POUR UNE RENTE À VIE

QUE VOUS DÉBUTIEZ OU NON DANS
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

...SEREZ-VOUS À LA HAUTEUR
DU DÉFI ?



Complément de la version audio

Jour 1



Outil :

Simulateur de taux d'endettement ([lafinancepourtous.com](https://www.lafinancepourtous.com)) :

<https://www.lafinancepourtous.com/outils/calculateurs/calculateur-d-endettement/>



À lire :

Les 11 motifs de refus les plus fréquents des banques (recuperersesfinances.com) :

<https://recuperersesfinances.com/refus-de-prest-immobilier/>

Jour 3



À lire :

Liste des meubles obligatoires pour une location meublée ([legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)) :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030967884/2020-10-29/>

Article reprenant la différence entre LMP et LMNP (sous-titre : Différence entre un loueur en meublé professionnel et un loueur en meublé non professionnel (LMNP)) ([impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr)) :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>

Texte officiel sur les amortissements comptables ([bofip.impots.gouv.fr](https://www.bofip.impots.gouv.fr)) :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2060-PGP.html/identifiant=BOI-BIC-AMT-10-40-10-20131216>

Article sur la déduction des amortissements (sous-titre : « Déduction des amortissements ») (impot.gouv.fr) :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-regimes-dimposition>



Formulaires :

Cerfa 11921*05 de déclaration de début d'activité (P0i) à remplir pour un démarrage de location meublée (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13748>

Lien vers les cerfa pour les demandes de classement et d'avantages fiscaux en location meublée courte durée (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043>

Jour 4



À lire :

Article du Code général des impôts traitant les charges déductibles des revenus fonciers (legifrance.gouv.fr) :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041466747/

Plafonds des prix au mètre carré par zone en Louer abordable (attention, les plafonds du site de l'ANAH ne représentent qu'une moyenne sur tout le territoire français) (anah.fr) :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/les-plafonds-de-loyers/>

Plafonds de ressources des locataires en Louer abordable (anah.fr) :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/le-niveau-de-ressources-des-locataires/>

Abattements fiscaux en Louer abordable (anah.fr) :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/louer-mieux-une-fiscalite-avantageuse/>

Notice 2044 – paragraphe 228 « Déductions spécifiques » (attention de prendre la bonne année) (impot.gouv.fr).

<https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2044/declaration-des-revenus-fonciers>

Article détaillé sur le dispositif Louer abordable sur mon blog (recuperersesfinances.com) :

<https://recuperersesfinances.com/louer-abordable/>

Article officiel sur le déficit foncier avec exemple (lire à partir du sous-titre : « Déficit foncier imputable sur les revenus fonciers » (impot.gouv.fr) :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-vide-de-meubles>



Outil :

Trouver la zone d'une ville (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

Jour 5



À lire

Aides pour financer vos travaux (anah.fr) :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/financer-vos-travaux/>



Outil :

Le simulateur de bénéfice (suivez les instructions de la page pour savoir comment l'utiliser) (recuperersesfinances.com) :

<https://recuperersesfinances.com/simulateur-de-benefice-3/>

Comparatif d'un projet en LMNP vs Cosse

Projet : immeuble de 3 appartements qui génèrent des loyers bruts de 14 400 € annuel (1 200 € par mois) :

- Loyers : 13 320 € annuel (370 € par mois par appartement)
- Charges : 1 080 € annuel (30 € par mois par appartement)

Coût global de l'opération : 130 000 €

- Prix net vendeur : 100 000 €
- Frais de notaire : 9 000 €
- Frais d'agence : 7 000 €
- Travaux : 11 000 €
- Autres frais (dossier et caution) : 3 000 €

Mensualité de l'emprunt (sur 20 ans à 1,5 % et une ADE à 20 € par mois) de 7 800 € annuel (650 €* par mois) :

- Intérêts d'emprunt : 1 980 € annuel (165 € par mois)
- Assurance des emprunteurs : 240 € annuel (20 € par mois)
- Capital reconstitué : 5 580 € annuel (465 € par mois)

*Pour trouver une estimation très proche de la réalité de votre future mensualité, vous pouvez diviser le coût global de votre opération par 200, ou la multiplier par 0,005, comme bon vous semble. Vous ne tomberez jamais bien loin. Cette estimation se base sur l'un de mes crédits que j'ai pris sur 20 ans, avec un taux de 1,5 % et une assurance des emprunteurs

de 18,89 € fixe par mois (je pense être gâté sur l'ADE, mais vous ne serez pas loin, de toute façon).

L'emprunt était de 163 295 € pour une mensualité de 806,86 € :

- $806,86 / 163\,295 = 0,0049$
- $163\,295 / 806,86 = 202$

Donc à retenir :

- mensualité du prêt = coût global du crédit \times 0,005
- mensualité du prêt = coût global du crédit / 200

Sinon, vous pouvez trouver un simulateur sur le net.

Autres frais :

- PNO : 400 € annuel (33 € par mois)
- Taxe foncière : 1 000 € annuel (83 € par mois)
- Cotisation foncière des entreprises (uniquement pour la location meublée) : 500 € annuel (42 € par mois).

Profil de l'investisseur : un salarié avec un TMI de 30 %.

Calculs pour le projet en location meublée LMNP au régime réel

Calcul de la base imposable

Comme indiqué dans les liens que vous avez lus avec attention (j'en suis sûr), le terrain ne se déduit pas comme un amortissement. Nous devons retirer 20 % environ.

Dans notre exemple, il nous reste donc 80 000 € : 100 000 € – 20 %.

La CFE peut être déduite chaque année, mais aussi les frais de notaire et d'agence, soit en totalité la première année, soit lissés dans l'amortissement du bien.

Autant vous dire que le travail d'un expert-comptable est nécessaire ne serait-ce que par confort, et l'estimation du montant de l'amortissement (différence entre votre terrain et l'immeuble) devrait être réalisée par un expert en immobilier agréé par la cour d'appel de votre département, au moins, en cas d'erreur, vous serez protégé.

Mais pour bien réaliser ce que ça procure comme avantage, admettons grossièrement que nous amortissons nos 80 000 € + 9 000 € de frais notaire + 7 000 € de frais d'agence = 96 000 € sur 33 ans (qui est une moyenne souvent utilisée pour calculer approximativement), soit 2 909 € par an.

Les meubles sont aussi déductibles sur environ 7 ans, toujours selon le meuble ou l'électroménager, disons 100 € par an.

Nous allons faire une première simulation en déduisant les travaux, et une autre sans, pour vraiment savoir où nous mettons les pieds pour les années à venir.

Ce qui nous donne une base imposable, la première année (ensuite, les intérêts diminuent donc vous en déduirez moins), de :

Calcul de la base imposable avec travaux

	14 400 €	Recettes
–	1 980 €	Intérêts
–	240 €	ADE
–	400 €	PNO
–	1 000 €	Taxe foncière
–	2 909 €	Amortissements
–	500 €	CFE
–	100 €	Meubles
–	11 000 €	Travaux
=	<u>– 3 729 €</u>	Base imposable

Nous ne payons pas d'impôts sur votre projet. Nous disposons d'un déficit à utiliser l'année prochaine sur nos autres revenus d'une location LMNP.

Aucun impact sur notre imposition générale.

Calcul de la base imposable sans travaux

	14 400 €	Recettes
–	1 980 €	Intérêts
–	240 €	ADE
–	400 €	PNO
–	1 000 €	Taxe foncière
–	2 909 €	Amortissements
–	500 €	CFE
–	100 €	Meubles
=	<u>7 271 €</u>	Base imposable

Impôts et CSG : $7\,271\text{ €} \times 47,2\% = 3\,432\text{ €}$

Nous allons payer 3 432 € sur le projet quand nous n'aurons plus de travaux à déduire.

La première année, les travaux peuvent nous sauver sur un tel projet, et nous avons vu qu'il restera un déficit de 3 729 € pour l'année 2, ce qui portera notre base imposable à $7\,271\text{ €} - 3\,729\text{ €} = 3\,542\text{ €}$.

Soit $3\,542\text{ €} \times 47,2\% = 1\,672\text{ €}$ d'impôts l'année 2. Même si c'est encore plus en réalité puisque, encore une fois parce que vos intérêts d'emprunt diminuent chaque mois. En année 3, nous n'avons plus de report de déficit et payons les 3 432 € vus plus haut.

Calcul du bénéfice net

Calculons à présent notre bénéfice net, pendant l'emprunt, une fois que nous aurons tout déduit.

Bénéfice annuel avec travaux

	14 400 €	Recettes
-	7800 €	Mensualités
-	1080 €	Charges locatives
-	400 €	PNO
-	1000 €	Taxe foncière
-	500 €	CFE
-	0 €	Impôts + « CSG »
=	<u>3620 €</u>	Bénéfice net

Grâce aux travaux, nous percevons un bénéfice net de 3 620 € annuel, soit 302 € par mois.

Bénéfice annuel sans travaux

	14 400 €	Recettes
-	7 800 €	Mensualités
-	1 080 €	Charges locatives
-	400 €	PNO
-	1 000 €	Taxe foncière
-	500 €	CFE
-	3 432 €	Impôts + « CSG »
=	<u>188 €</u>	Bénéfice net

Sans travaux, nous percevons un bénéfice net de 188 € annuel, soit 16 € par mois.

Récapitulatif du projet en location meublée LMNP au régime réel

- Sans travaux, le projet génère 16 € par mois. Moins les prochaines suivantes puisque les intérêts vont baisser. Ce résultat peut bien sûr être différent selon les conditions de votre emprunt, le montant de la taxe foncière et de la CFE.
- Pas de changement sur notre imposition général, nous payons toujours autant d'impôts sur nos salaires.

Calculs pour le projet en location louer abordable

Nous pouvons nous permettre de garder nos loyers de 370 € hors charges puisqu'en intermédiaire de zone B2 par exemple, cela correspond à un 41 m², ou même un 50 m² en social, ce qui est dans les clous de la réalité.

Calcul de la base imposable

Cette fois-ci, pour déclarer nos revenus, nous ne partons plus de 14 400 €, mais de nos loyers hors charges : 13 320 €, auxquels nous déduirons directement les 85 % d'abattement. 85 % de 13 320 € = 11 322 €. Il nous reste : 13 320 € - 11 322 € = 1 998 € à déclarer.

Et vous pouvez encore déduire vos charges, mais également vos frais de gestion (qui vont de l'ordre de 5 à 7 % des loyers charges comprises), ce qui représente : (1 200 € × 6 %) × 12 mois = 864 € par an.

Ce qui nous donne une base imposable, la première année (ensuite, les intérêts diminuent donc vous en déduirez moins), de :

Calcul de la base imposable avec travaux

	13 320 €	Loyers HC
–	11 322 €	(85 % d’abattement)
–	1 980 €	Intérêts
–	864 €	Frais de gestion
–	240 €	ADE
–	400 €	PNO
–	1 000 €	Taxe foncière
–	11 000 €	Travaux
=	– 13 486 €	Base imposable

Nous ne payons pas d’impôts sur notre projet. Nous disposons d’un déficit que nous pouvons utiliser sur nos revenus globaux du foyer. Attention, pas la part d’intérêt, donc $13\,486\text{ €} - 1\,980\text{ €} = 11\,506\text{ €}$ à déduire l’année 1.

Calcul de la base imposable sans travaux

	13 320 €	Loyers HC
–	11 322 €	(85 % d’abattement)
–	1 980 €	Intérêts
–	864 €	Frais de gestion
–	240 €	ADE
–	400 €	PNO
–	1 000 €	Taxe foncière
=	– 2 486 €	Base imposable

Impôts et prélèvements sociaux : $- 2\,486\text{ €} \times 47,2\% = 0\text{ €}$

Nous ne payons toujours pas d’impôts sur notre projet. Nous disposons d’un déficit que nous pouvons utiliser sur nos revenus globaux du foyer. Attention pas la part d’intérêt, donc $2\,486\text{ €} - 1\,980\text{ €} = 506\text{ €}$ à déduire l’année 2. Et même les autres années puisque ce sont les intérêts qui diminuent et qu’ils ne sont pas pris en compte dans les 506 €.

Calcul du bénéfice net

Calculons à présent notre bénéfice net, pendant l’emprunt, donc une fois que nous aurons tout déduit.

Bénéfice annuel avec travaux

	14 400 €	Recettes
–	7 800 €	Mensualités
–	1 080 €	Charges locatives
–	400 €	PNO
–	1 000 €	Taxe foncière
–	864 €	Frais de gestion
–	0 €	Impôts + « CSG »
	<hr/>	
=	3 256 €	Bénéfice net

Avec les travaux, nous percevons un bénéfice net de 3 256 € annuel, soit 271 € par mois. Sans compter le déficit foncier qui peut nous faire économiser une ou même plusieurs centaines d'euros par mois.

Bénéfice annuel sans travaux

	14 400 €	Recettes
–	7 800 €	Mensualités
–	1 080 €	Charges locatives
–	400 €	PNO
–	1 000 €	Taxe foncière
–	864 €	Frais de gestion
–	0 €	Impôts + « CSG »
	<hr/>	
=	3 256 €	Bénéfice net

Exactement pareil. Idem pour l'année suivante et ainsi de suite.

Récapitulatif du projet avec le dispositif Louer abordable

- Sans travaux, le projet génère 271 € par mois.
- Un gros déficit est généré la première année grâce aux travaux qui rendrait probablement notre profil d'investisseur non imposable, et un petit déficit de 506 € continue de nous accompagner les années suivantes.

Le saviez-vous ? Le dispositif Louer abordable n'empêche pas de louer meublé, vous pouvez très bien fournir les meubles à votre locataire si vous le souhaitez, mais vous ne devrez pas signer un bail de location meublée.

Exercices

Cas 1 :

Projet : immeuble de 4 appartements qui génèrent des loyers bruts de 21 600 € annuel (1 800 € par mois) :

- Loyers : 19 200 € annuel (400 € par mois par appartement)
- Charges : 2 400 € annuel (50 € par mois par appartement)

Coût global de l'opération : 210 000 €

- Prix net vendeur : 170 000 €
- Frais de notaire : 14 000 €
- Frais d'agence : 10 000 €
- Travaux : 12 000 €
- Autres frais (dossier et caution) : 4 000 €

Mensualité estimative du prêt : 1 050 € mensuel, dont :

- Part de capital : 720 €
- Part d'intérêt : 300 €
- Part d'ADE : 30 €

Autres frais :

- PNO : 500 € annuel (42 € par mois)
- Taxe foncière : 2 200 € annuel (183 € par mois)
- Cotisation foncière des entreprises (uniquement pour la location meublée) : 1 000 € annuel (83 € par mois).

Amortissements du bien (LMNP) :

- 180 000 € (prix net vendeur + quelques travaux) – 20 % (le terrain) = 144 000 €
- 2 000 € de meubles.

Profil de l'investisseur : un salarié avec un TMI de 11 %.

Base imposable avec travaux (LMNP vs Cosse) = ?

Base imposable sans travaux (LMNP vs Cosse) = ?

Bénéfice net en déduisant les travaux (LMNP vs Cosse) = ?

Bénéfice net sans déduire les travaux (LMNP vs Cosse) = ?

Réponse dans la section *Réponses*.

Cas 2

Projet : immeuble de 2 appartements qui génèrent des loyers bruts de 9 000 € annuel (750 € par mois) :

- Loyers : 8 400 € annuel (350 € par mois par appartement)
- Charges : 600 € annuel (25 € par mois par appartement)

Coût global de l'opération : 90 000 €

- Prix net vendeur : 76 500 €
- Frais de notaire : 6 500 €
- Frais d'agence : 4 000 €
- Travaux : 1 000 €
- Autres frais (dossier et caution) : 2 000 €

Mensualité estimative du prêt : 450 € mensuel, dont :

- Part de capital : 320 € mensuel
- Part d'intérêt : 110 € mensuel
- Part d'ADE : 20 € mensuel

Autres frais :

- PNO : 300 € annuel (25 € par mois)
- Taxe foncière : 850 € annuel (71 € par mois)
- Cotisation foncière des entreprises (uniquement pour la location meublée) : 660 € annuel (55 € par mois).

Amortissements du bien (LMNP) :

- 77 000 € (prix net vendeur + quelques travaux) – 20 % (le terrain) = 61 600 €
- 700 € de meubles

Profil de l'investisseur : un salarié avec un TMI de 41 %.

Base imposable avec travaux (LMNP vs Cosse) = ?

Base imposable sans travaux (LMNP vs Cosse) = ?

Bénéfice net en déduisant les travaux (LMNP vs Cosse) = ?

Bénéfice net sans déduire les travaux (LMNP vs Cosse) = ?

Réponse dans la section *Réponses*.

Jour 6



À lire

Trouver le nombre de familles d'une commune (ville-data.com) :

<https://ville-data.com/habitant/>



Outil

Tableau pour lister les biens que vous allez trouver :

Ville	Zonage	Prix au m2	Prix du bien	Surface	Téléphone	Lien de l'annonce	Temps de trajet	Commentaires	Visite
-------	--------	------------	--------------	---------	-----------	-------------------	-----------------	--------------	--------

Exercices : à vous de jouer !

Je vous propose 4 cas pratiques avant de démarrer en réel. Je vous laisse les analyser seul, mais je vous mets mon analyse dans la section *Réponses*.

Cas 1

« Immeuble situé en plein centre, proche de toutes commodités.

1 F4 de 85 m² en rez-de-chaussée loué à 570 € comprenant un séjour, cuisine équipée, 3 chambres, buanderie, WC, salle de bains et cour extérieure.

1 F2 de 65 m² en duplex loué 428 € comprenant un salon, salle à manger avec cuisine équipée ouverte, une chambre salle de bain avec WC.

Revenu locatif annuel : 11 976 €

Taxe foncière 1 652 €

Prix de vente : 115 000 € dont 4 % de frais d'honoraires à la charge de l'acquéreur. »

Vous mettez de côté ?

Cas 2

« Ensemble immobilier spécial investisseur ! 4 pièces 105 m²

Ensemble immobilier composé de 2 maisons comprenant pour la première : une entrée, un séjour, une cuisine, une salle de bain et un WC au RDC.

Au 1^{er} étage : un palier avec 2 chambres et au deuxième étage, 2 chambres d'enfants.

La seconde maison est actuellement louée 360 € et est composée d'une cuisine, d'une chambre, d'une salle de douche avec WC. L'ensemble propose une cave et un garage.

Prix : 86 400 €, dont 8 % TTC d'honoraires.

Prix hors honoraire : 80 000 €. »

Vous mettez de côté ?

Cas 3

« Immeuble de 3 appartements (2 F4 + 1 F3) libre d'occupation.

Prix hors honoraires : 120 000 €.

127 000 €, dont 5,83 % de frais d'honoraires à la charge de l'acquéreur. »

Vous mettez de côté ?

Cas 4

« Immeuble 125 m²

En plein cœur de la ville, découvrez cet immeuble comprenant une surface commerciale en RDC libre de toute activité. Vous trouverez également un T2 à l'étage.

Proche des accès bus et autoroutes.

Honoraires : 5,22 % charge acquéreur : 115 000 € hors honoraires.

121 000 € FAI. »

Vous mettez de côté ?

Jour 7



À lire :

Article sur les diagnostics obligatoires (cliquez sur chaque diagnostic pour en apprendre plus) (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>

Article sur mon blog sur le dossier des diagnostics techniques (recuperersesfinances.com) :

<https://recuperersesfinances.com/dossier-diagnostic-techniques/>

Article sur le logement décent « plus agréable à lire » (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>

Article officiel sur les normes d'un logement décent (à lire pour se tenir au courant d'éventuelles mises à jour) (legifrance.gouv.fr) :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000239755/2020-12-02/>



Outil :

Trouver votre intermédiation locative agréée (ouvrez-le, puis faites « ctrl f » pour trouver votre commune) (cohesion-territoires.gouv.fr) :

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-08/liste_solibail_asso%20agr%C3%A9es.pdf

Le simulateur de bénéfice (suivez les instructions de la page pour savoir comment l'utiliser) (recuperersesfinances.com) :

<https://recuperersesfinances.com/simulateur-de-benefice-3/>

Jours 8 à 12



Outil :

Calculatrice de frais de notaire (pap.fr) :

<https://www.pap.fr/acheteur/calcul-frais-notaire#calculette-results>



À lire :

Article sur le calcul du net vendeur idéal (recuperersesfinances.com) :

<https://recuperersesfinances.com/net-vendeur/>

Jours 13 à 17



Outil :

Pour recevoir votre support de présentation banque prérempli en format PowerPoint, vous pouvez m'envoyer un mail à l'adresse suivante :

pierre@recuperersesfinances.com



À lire :

Comment gagner 10 000 € : la puissance des intérêts intercalaires, lien :

<https://recuperersesfinances.com/interets-intercalaires/>

Jour 19



Outil :

Annuaire du site du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales pour trouver un diagnostiqueur immobilier certifié diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr) :

<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

Jour 20



Formulaires :

La déclaration de début d'activité (CERFA 11921*05) (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13748>

La déclaration initiale de CFE (Cotisation Foncière des entreprises, n° 1447 C-SD) (impôts.gouv.fr) :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/1447-c-sd/declaration-initiale-de-cotisation-fonciere-des-entreprises>

Téléservice : Déclarer en mairie un meublé de tourisme (ou location courte durée) (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

La convention intermédiaire (cerfa 12 807*07) (service-public.fr) :

https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_12807.do

La convention sociale ou très sociale (cerfa 12 808*08) (service-public.fr) :

https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_12808.do

Demande d'autorisation préalable du permis de louer (formulaire CERFA n° 15652*01) (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394>

Jour 21



À lire :

L'état des lieux (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>

Le dépôt de garantie (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>

Le fonds de solidarité logement (FSL) (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>

Article officiel sur le bail type. Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (legifrance.gouv.fr) :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868/2020-11-29/>

Les spécificités en cas de collocation (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661>

Tableau récapitulatif comparant les grandes lignes à respecter sur de la location meublée et vide (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>

Les documents remis par le propriétaire (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>

Faut-il avoir peur des impayés ? (recuperersesfinances.com) :

<https://recuperersesfinances.com/loyers-impayes/>

Site de la garantie Visale (visale.fr) :

<https://www.visale.fr/>

Explication de la garantie Visale sur le site officiel de l'administration française (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>

La caution (logement vide ou meublé, valable également pour une colocation) (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31267>

Guide complet sur les aides au logement et la gestion des impayés (caf.fr) :

<https://www.caf.fr/sites/default/files/D%C3%A9pliant%20impay%C3%A9s%20de%20loyers-BD.pdf>



Outils :

Bail type (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>

Activer son contrat garantie Visale (visale.fr) :

<https://www.visale.fr/visale-pour-les-bailleurs/demarches/>

Remplir un acte de cautionnement (solidaire ou simple) (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/ActeCautionnement>

Simulateur Caf - Allocations logement. Cliquez sur l'allocation qui vous concerne puis sur « Contributions d'attribution » (éligibilité et montant) (service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20360>

Réponses

Jour 5

Cas 1 :

LMNP

Calcul de l'amortissement

	144 000 €	80 % du net vendeur
+	14 000 €	Frais de notaire
+	10 000 €	Frais d'agence
<hr/>		
=	168 000 €	

Amortissements sur 33 ans : $168\,000 / 33 = 5\,090$ €

Meubles sur 7 ans : $2\,000 \text{ €} / 7 = 286$ €

Base imposable avec travaux

	21 600 €	Recettes
-	3 600 €	Intérêts
-	360 €	ADE
-	500 €	PNO
-	2 200 €	Taxe foncière
-	5 090 €	Amortissements
-	1 000 €	CFE
-	286 €	Meubles
-	12 000 €	Travaux
<hr/>		
=	- 3 436 €	Base imposable

Base imposable avec travaux (LNMP) = - 3 436 €

Impôts et prélèvements sociaux : 0 €. Pas d'impact sur la fiscalité générale du foyer.

Base imposable sans travaux

	21 600 €	Recettes
-	3 600 €	Intérêts
-	360 €	ADE
-	500 €	PNO
-	2 200 €	Taxe foncière
-	5 090 €	Amortissements
-	1 000 €	CFE
-	286 €	Meubles
<hr/>		
=	8 564 €	Base imposable

Base imposable sans travaux (LNMP) = 8 564 €

Impôts et prélèvements sociaux : $(8\,564 \text{ €} \times (11 \% \text{ d'impôts} + 17,2 \% \text{ de prélèvements sociaux})) / 100 = 2\,415 \text{ €}$.

Bénéfice net en déduisant les travaux

21 600 €	Recettes
– 12 600 €	Mensualités
– 2 400 €	Charges locatives
– 500 €	PNO
– 2 200 €	Taxe foncière
– 1 000 €	CFE
– 0 €	Impôts + « CSG »
<hr/>	
= 2 900 €	Bénéfice net

Bénéfice net en déduisant les travaux (LMNP) = 2 900 € annuel.

Bénéfice net sans déduire les travaux

21 600 €	Recettes
– 12 600 €	Mensualités
– 2 400 €	Charges locatives
– 500 €	PNO
– 2 200 €	Taxe foncière
– 1 000 €	CFE
– 2 415 €	Impôts + « CSG »
<hr/>	
= 485 €	Bénéfice net

Bénéfice net sans déduire les travaux (LMNP) = 485 € annuel.

Cosse

Base imposable avec travaux

19 200 €	Loyers HC
– 16 320 €	85 % d'abattement
– 3 600 €	Intérêts
– 360 €	ADE
– 500 €	PNO
– 2 200 €	Taxe foncière
– 1 296 €	Frais de gestion (6 %)
– 12 000 €	Travaux
<hr/>	
= – 17 076 €	Base imposable

Base imposable avec travaux (Cosse) = – 17 076 €

Impôts et prélèvements sociaux : 0 €.

Un joli déficit qui peut impacter notre fiscalité générale est généré. Mais attention, le déficit foncier maximum autorisé avec le dispositif Cosse est de 15 300 € par an (contrairement aux 10 700 des autres régimes) et la part d'intérêt d'emprunt ne peut pas se déduire des revenus

du foyer. Donc, nous pouvons déduire $17\,076 - 3\,600 \text{ €}$ (les intérêts) = $13\,476 \text{ €}$ de nos revenus globaux du foyer. Pour notre profil avec un TMI de 11 %, il ne paiera plus d'impôts, ou très peu.

Base imposable sans travaux

	19 200 €	Loyers HC
-	16 320 €	85 % d'abattement
-	3 600 €	Intérêts
-	360 €	ADE
-	500 €	PNO
-	2 200 €	Taxe foncière
-	1 296 €	Frais de gestion (6 %)
=	<u>- 5 076 €</u>	Base imposable

Base imposable sans travaux (Cosse) = - 5 076 €

Dont 1 476 € imputables sur les revenus du foyer (5 076 € - les 3 600 € d'intérêts).

Pour notre profil avec un TMI de 11 %, il ne paiera plus d'impôts, ou très peu.

Bénéfice net en déduisant les travaux

	21 600 €	Recettes
-	12 600 €	Mensualités
-	2 400 €	Charges locatives
-	500 €	PNO
-	2 200 €	Taxe foncière
-	1 296 €	Frais de gestion
-	0 €	Impôts + « CSG »
=	<u>2 604 €</u>	Bénéfice net

Bénéfice net en déduisant les travaux (Cosse) = 2 604 € annuel.

En déduisant les travaux, le LMNP l'emporte à cause des frais de gestion. Sauf que l'imposition de notre profil n'a pas diminuée, donc en termes de bénéfice global pour le foyer, il est perdant. Sur les années suivantes, et une fois le déficit foncier généré par les travaux utilisé en totalité, c'est le régime Cosse qui l'emporte.

Bénéfice net sans déduire les travaux

	21 600 €	Recettes
-	12 600 €	Mensualités
-	2 400 €	Charges locatives
-	500 €	PNO
-	2 200 €	Taxe foncière
-	1 296 €	Frais de gestion
-	0 €	Impôts + « CSG »
	<hr/>	
=	2 604 €	Bénéfice net

Bénéfice net sans déduire les travaux (Cosse) = 2 604 € annuel.

Cas 2

LMNP

Calcul de l'amortissement

	61 600 €	80 % du net vendeur
+	6 500 €	Frais de notaire
+	4 000 €	Frais d'agence
	<hr/>	
=	72 100 €	

Amortissements sur 33 ans : $72\,100 / 33 = 2\,184$ €

Meubles sur 7 ans : $700 \text{ €} / 7 = 100$ €

Base imposable avec travaux

	9 000 €	Recettes
-	1 320 €	Intérêts
-	240 €	ADE
-	300 €	PNO
-	850 €	Taxe foncière
-	2 184 €	Amortissements
-	660 €	CFE
-	100 €	Meubles
-	1 000 €	Travaux
	<hr/>	
=	2 346 €	Base imposable

Base imposable avec travaux (LNMP) = 2 346 €

Impôts et prélèvements sociaux : $(2\,346 \times (41\% + 17,2\% \text{ de prélèvements sociaux})) / 100$
= 1 365 €.

Base imposable sans travaux

	9 000 €	Recettes
-	1 320 €	Intérêts
-	240 €	ADE
-	300 €	PNO
-	850 €	Taxe foncière
-	2 184 €	Amortissements
-	660 €	CFE
-	100 €	Meubles
	<hr/>	
=	3 346 €	Base imposable

Base imposable avec travaux (LNMP) = 3 346 €

Impôts et prélèvements sociaux : $(3\,346 \times (41\% + 17,2\% \text{ de prélèvements sociaux})) / 100$
= 1 947 €.

Bénéfice net en déduisant les travaux

	9 000 €	Recettes
-	5 400 €	Mensualités
-	600 €	Charges locatives
-	300 €	PNO
-	850 €	Taxe foncière
-	660 €	CFE
-	1 365 €	Impôts + « CSG »
	<hr/>	
=	- 175 €	Bénéfice net

Bénéfice net en déduisant les travaux (LMNP) = - 175 € annuel.

Ce projet ne génère pas de bénéfice en LMNP, mais il s'autofinance à peu près grâce aux travaux.

Bénéfice net sans déduire les travaux

	9 000 €	Recettes
-	5 400 €	Mensualités
-	600 €	Charges locatives
-	300 €	PNO
-	850 €	Taxe foncière
-	660 €	CFE
-	1 947 €	Impôts + « CSG »
	<hr/>	
=	- 757 €	Bénéfice net

Bénéfice net sans déduire les travaux (LMNP) = 757 € annuel.

Une perte de 63 € mensuel avec ce projet en LMNP.

Cosse

Base imposable avec travaux

8 400 €	Loyers HC
– 7 140 €	85 % d'abattement
– 1 320 €	Intérêts
– 240 €	ADE
– 300 €	PNO
– 850 €	Taxe foncière
– 540 €	Frais de gestion (6 %)
– 1 000 €	Travaux
<hr/>	
= – 2 990 €	Base imposable

Base imposable avec travaux (Cosse) = – 2 990 €

Impôts et prélèvements sociaux : 0 €.

Cette somme peut impacter les revenus globaux du foyer. Mais pas la part des intérêts. Donc 2 990 € – 1 320 € = 1 670 € qui impactent les revenus globaux du foyer.

Base imposable sans travaux

8 400 €	Loyers HC
– 7 140 €	85 % d'abattement
– 1 320 €	Intérêts
– 240 €	ADE
– 300 €	PNO
– 850 €	Taxe foncière
– 540 €	Frais de gestion (6 %)
<hr/>	
= – 1 990 €	Base imposable

Base imposable sans travaux (Cosse) = – 1 990 €

Dont 670 € imputables sur les revenus du foyer (1 999 € – les 1 320 € d'intérêts).

Bénéfice net en déduisant les travaux

9 000 €	Recettes
– 5 400 €	Mensualités
– 600 €	Charges locatives
– 300 €	PNO
– 850 €	Taxe foncière
– 540 €	Frais de gestion
– 0 €	Impôts + « CSG »
<hr/>	
= 1 310 €	Bénéfice net

Bénéfice net en déduisant les travaux (Cosse) = 1 310 € annuel.

Un gain de 109 € mensuel avec ce projet en conventionné.

Bénéfice net sans déduire les travaux

	9 000 €	Recettes
–	5 400 €	Mensualités
–	600 €	Charges locatives
–	300 €	PNO
–	850 €	Taxe foncière
–	540 €	Frais de gestion
–	0 €	Impôts + « CSG »
	<hr/>	
=	1 310 €	Bénéfice net

Bénéfice net en déduisant les travaux (Cosse) = 1 310 € annuel.

Un gain de 109 € mensuel avec ce projet en conventionné. Idem les autres années.

Jour 6

Cas 1

Celui-là est facile, avec toutes les surfaces, etc.

Nous pouvons rapidement nous projeter de manière fiable.

1^{er} appartement : $85 \times 7,5 \text{ €} = 637 \text{ €}$.

2^e appartement : $65 \times 7,5 \text{ €} = 487 \text{ €}$.

$637 \text{ €} + 487 \text{ €} = 1 124 \text{ €}$ de rentes.

$1 124 \text{ €} / 2 = 562 \text{ €}$ de mensualité maximum.

$562 \text{ €} \times 200 = 112 400 \text{ €}$ de coût global.

On est bien. Par contre, les logements ont l'air d'être loués. Et en dessous des plafonds, dommage ! On le met de côté pour en savoir plus.

Cas 2

Celui-là est un peu plus délicat. Il nous manque les surfaces par lot, mais nous pouvons déjà nous faire une idée. C'est difficile de savoir, sans appeler, si on doit prendre une base de 9 ou de 7,5 € le mètre carré... 105 m² au total pour deux maisons nous rapprochent de deux biens de 50m² chacun, donc 9 €. Sauf que s'il y a un extérieur ou qu'un lot mesure 45 m² et l'autre 60 m², alors ça change tout.

Donc nous pouvons vérifier sur les deux hypothèses : $105 \times 9 \text{ €} = 945 \text{ €}$ de rentes

$945 \text{ €} / 2 = 472 \text{ €}$ de mensualité maximum.

$472 \text{ €} \times 200 = 94 400 \text{ €}$ de coût global. On est très bien.

Maintenant, voyons avec 7,5 € : $105 \times 7,5 \text{ €} = 787 \text{ €}$ de rentes.

$787 \text{ €} / 2 = 393 \text{ €}$ de mensualité maximum.

$393 \text{ €} \times 200 = 78 600 \text{ €}$ de coût global.

Avec une bonne négociation et s'il n'y a pas beaucoup de travaux, on peut s'y retrouver.

D'autant plus que ce sont quand même deux maisons, donc on peut imaginer qu'elles se loueront plus facilement et plus longtemps (même si encore une fois, ce n'est pas forcément vrai selon la ville).

Mais une maison est louée, et à 360 €... bien en dessous de ce que nous voudrions. Et souvent, dans ce genre de cas, le locataire n'est pas près de quitter une maison à ce prix-là. On peut la mettre de côté, mais nous devrions trouver plus attirant.

Cas 3

Hm... celui-ci, presque pas de détails, les superficies ne sont pas indiquées, rien, c'est louche. Vous allez appeler ? Oui ! Je vous l'ai mise exprès pour vous dire que les photos restent secondaires. Parfois, des opportunités se cachent derrière des annonces mal faites.

Ici nous avons 3 appartements, 1 F3 et 2 F4, donc généralement des surfaces convenables (étant donné qu'il y a 2 à 3 chambres). Les lots sont vides et il y a sûrement des travaux à effectuer, mais c'est normal et le prix semble correct s'il n'y en a pas trop. On ne peut pas vraiment calculer même si on pourrait imaginer chaque appartement à 450 €, donc 1 350 € de rentes.

$1\ 350\ € / 2 = 675\ €$ de mensualité maximum

$675\ € \times 200 = 135\ 000\ €$ de coût global.

Encore une fois, si le coût des travaux est raisonnable, ce bien peut vraiment représenter une opportunité. On met de côté.

Cas 4

Nous possédons peu d'informations. Dans les 125 m² on peut imaginer un local commercial de 65 m² et un appartement de 60 m² puisqu'il perd la surface de la cage d'escalier.

En admettant qu'on transforme le local en habitation :

1^{er} appartement : $65 \times 7,5\ € = 487\ €$.

2^e appartement : $60 \times 7,5\ € = 450\ €$.

$487\ € + 450\ € = 937\ €$ de rentes.

$937\ € / 2 = 468\ €$ de mensualité maximum.

$468\ € \times 200 = 93\ 600\ €$ de coût global.

On laisse tomber. Ça ne rentrera jamais. Déjà, nous devons réussir à négocier plus de 30 % et il reste à payer les travaux de transformation du local commercial en habitation.