Guide pratique

Juillet 2021

MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Denormandie dans l'ancien : guide pratique à l'attention des investisseurs et des particuliers

Un investissement rentable et responsable

Dispositif d'investissement locatif récent, le Denormandie dans l'ancien crée de nouvelles opportunités d'investissements socialement et écologiquement responsables, aux rendements attractifs.

La réduction d'impôt sur le revenu, dite « Denormandie dans l'ancien » s'applique aux investissements réalisés du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2022. Le dispositif reproduit la plupart des modalités du dispositif Pinel, tout en ciblant les logements anciens dans un triple souci économique, écologique et social. Il marque ainsi une volonté politique claire, celle de la réhabilitation, de l'écologie et de l'attractivité. Ouvert aux 222 communes ayant intégré le programme Action Cœur de Ville (ACV), ainsi qu'à l'ensemble des communes ayant signé une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), il offre de nouvelles opportunités d'investissement sur des territoires bénéficiant d'un regain d'intérêt avec la crise sanitaire.

Ce guide, à destination des investisseurs intéressés à la participation à la dynamique de leur territoire, vous présente les modalités du dispositif, recense les ressources et contacts utiles, et vous propose quelques étapes pour étudier la concrétisation de votre investissement.

Qu'est-ce que le Denormandie dans l'ancien ?

Le principal dispositif d'investissement locatif intermédiaire pour la réhabilitation

Instauré par la loi de finances pour 2019, le Denormandie dans l'ancien constitue aujourd'hui le principal dispositif d'investissement locatif à destination de l'immobilier ancien dans les villes moyennes confrontées à un habitat dégradé et dans les communes ayant conclu une convention d'ORT.

Il concerne les propriétaires physiques bailleurs, ainsi que les associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés (hors SCPI).

Le Denormandie prend la forme d'une réduction d'impôt dont le taux atteint 12%, 18% ou 21%, selon la durée de location de 6, 9 ou 12 ans - soit 2% par an pendant 6 ou 9 ans, puis 1% de 9 à 12 ans. Ces modalités correspondent à celles du dispositif Pinel.

La réduction d'impôt porte sur le prix de revient total, soit le prix d'acquisition majoré du coût des travaux d'amélioration ou de transformation facturés par une entreprise.

La réduction d'impôt est limitée à 2 logements par foyer fiscal et par an, et à un prix de revient total de 300 000€ par an.

Exemple de calcul : pour un bien acheté 70 000€, faisant l'objet de travaux à hauteur de 30 000€, le prix de revient s'élèvera à 100 000€. La réduction d'impôt sera donc de 12 000€ en cas de location pendant 6 ans (2 000€ par an), de 18 000€ en cas de location pendant 9 ans (2 000€ par an), et de 21 000€ pour 12 ans (2 000€ par an pendant 9 ans, puis 1 000€ par an pendant 3 ans).

Des travaux d'amélioration énergétique dans un grand nombre de communes éligibles

Pour que l'investissement soit éligible au dispositif, plusieurs conditions doivent être remplies (*pour plus de précisions, consulter la FAQ*).

Sur les travaux : le prix des travaux doit représenter au moins 25% du prix de revient total, soit 1/3 du prix d'achat (*voir ici*pour des exemples). Les travaux éligibles recouvrent la modernisation, l'extension et la rénovation énergétique, soit une large part des travaux habituellement effectués par les propriétaires. Plusieurs conditions cumulatives sont à respecter :

- Après travaux, le logement doit correspondre au moins à l'étiquette énergétique E
- Le logement doit faire l'objet d'une rénovation énergétique : soit en réalisant des économies d'énergie globales (au moins 30% en habitat individuel, 20% en collectif) ; soit en réalisant 2 types de travaux parmi les 5 postes suivants :
    - Isolation de la toiture ;
    - Isolation des murs ;
    - Isolation des parois vitrées ;
    - Installation/remplacement du système de chauffage ;

- Installation/remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire.

Sur la mise en location : des plafonds de loyer doivent être respectés, ainsi que des plafonds de ressources pour le locataire. Les plafonds sont identiques au dispositif Pinel (*voir ici pour les plafonds actualisés*).

Sur la localisation : les communes des programmes ACV, les communes ayant signé une convention ORT ainsi que certaines communes en PNRQAD*, dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué sont concernées. Une carte et un simulateur des villes éligibles sont disponibles en ligne. Le bien peut se trouver dans toute la commune, sans condition de localisation.

Exemple de travaux : si, parmi des travaux de modernisation ou d'aménagement (comme la rénovation d'une salle de bain ou d'une cuisine), l'acquéreur installe une nouvelle chaudière et du double-vitrage aux fenêtres, alors l'ensemble de ces travaux est éligible au Denormandie au titre des 25% du prix d'achat.

*PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

Liens utiles

Lien vers la foire aux questions (FAQ) du Ministère : *à venir prochainement*

Conditions et plafonds de loyer du Denormandie : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011
https://www.anil.org/investissement-locatif-ancien-denormandie/

Carte Denormandie : https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location
Simulateur Denormandie : https:/www.service-public.fr/simulateur/calcul/Zone-Denormandie

Bulletin officiel des Finances publiques relatifs au dispositif : https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11938-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-365-10-20200827#a._Nature_des_travaux_de_re_40

Article mentionnant le dispositif : 5° du B du I de l'article 199 novovicies du Code général des impôts
Article relatif aux travaux éligibles : III de l'article 2 quindecies B de l'annexe III au Code général des impôts
Article mentionnant les exigences de performance énergétique : 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au Code général des impôts

Pourquoi investir via le Denormandie dans l'ancien ?

Un investissement responsable pour l'attractivité d'un territoire

Outre la rentabilité financière, le dispositif Denormandie dans l'ancien se caractérise par une volonté d'investissement responsable, traduisant une implication dans un territoire.

Il s'inscrit dans une politique de réhabilitation adaptée aux communes éligibles, en limitant l'artificialisation des sols. Il ouvre la perspective d'un investissement locatif dans l'ancien à des territoires étendus, pour des investissements d'entrée de l'ordre de 50 000€. Enfin, il présente des exigences de résultats relativement souples, sans nécessiter de performances proches de celles d'un logement neuf.

Le dispositif n'est pas cumulable avec l'investissement Malraux, ni avec le déficit foncier, ni avec le dispositif de Cosse/Louer Abordable de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). En revanche, le bien reste éligible aux subventions de l'ANAH, qui sont alors déduites du prix de revient constituant l'assiette de la réduction d'impôt.

Un potentiel locatif valorisable sur des marchés porteurs

La rentabilité financière est conditionnée à plusieurs facteurs. Il convient tout d'abord de prendre en compte le **potentiel locatif de la commune et des probabilités de valorisation du bien** : choisir les secteurs géographiques où les collectivités et l'Etat s'impliquent significativement, tels que les centres-villes des communes ACV, PVD* et en ORT dans lesquels convergent les investissements publics sur la qualité des espaces, le cadre de vie, les mobilités, le commerce et les équipements.

Les agences immobilières, ADIL, notaires, services habitat des collectivités sont de bon conseil pour renseigner sur le dynamisme du marché locatif pour les biens réhabilités.

Le loyer plafond appliqué au Denormandie dans l'ancien se doit d'être compatible avec les loyers du marché local, afin que l'éventuel « rabais » à consentir ne consomme pas trop l'avantage fiscal. Dans les faits, c'est généralement le cas : les loyers de marché sont souvent inférieurs au loyer plafond dans les communes bénéficiant du dispositif Denormandie dans l'ancien.

Pour connaitre les loyers pratiqués, se rapprocher des agences d'urbanisme et des ADIL qui mettent à disposition pour la majorité d'entre elles leur observatoire local des loyers. L'ANIL met en ligne de son côté les loyers plafonds du Denormandie dans l'ancien selon les zonages géographiques nationaux.

Le plafond de revenu des locataires doit être cohérent avec la cible du Denormandie dans l'ancien : en pratique, c'est ce qui est observé dans les territoires détendus (par exemple, 95% des locataires en Maine et Loire sont concernés).

*PVD : Petites Villes de Demain

Une rentabilité financière réelle

Denormandie dans l'ancien, Cosse, Déficit foncier… identifier les avantages du Denormandie

Dispositif fiscal	Description
Denormandie dans l'ancien	➢ Logements existants ou reconversion de locaux en logements ➢ Loyers plafonnés ➢ Réduction d'impôts calculé sur le coût d'opération jusqu'à 12 ans ➢ Impôt sur la plus-value neutralisé
Cosse/Louer abordable	➢ Logements existants ou reconversion de locaux en logements ➢ Loyers plafonnés ➢ Subvention aux travaux de l'Anah ➢ Travaux déductibles du revenu brut foncier ➢ Déduction de 50% (zone B2-C) à 70 % (zone B1) des loyers et de la subvention Anah (cas de loyers « sociaux ») du revenu brut foncier ➢ Coût du crédit réduit grâce à la subvention
Déficit foncier	➢ Logements existants ➢ Loyers libres ➢ Travaux déductibles du revenu foncier

L'ADIL du Maine-et-Loire a comparé les différents dispositifs fiscaux en s'appuyant sur l'exemple d'un bien acquis, rénové et loué en 2021 dans ce département, pour les besoins du présent guide. Il s'agit **dans cet exemple d'un logement de 100 m2 acquis 105 000€, avec 15 000€ de fonds propres, dans lequel ont été effectués 45 000€ de travaux**.

La simulation a été effectuée selon le niveau de taxation du ménage :

- Un taux marginal d'imposition (TMI) de 11% pour les ménages déclarant jusqu'à 25 710€ de revenu pour une part du foyer fiscal, soit un maximum de 77 130€ pour un couple avec deux enfants (3 parts) ;
- Un TMI de 30% pour les ménages déclarant plus de 25 710€ jusqu'à 73 516 € de revenu pour une part du foyer fiscal, soit un maximum de 147 032€ pour un couple sans enfant (2 parts) ou 220 548€ pour une famille avec deux enfants (3 parts) ;
- Un TMI de 41% pour les ménages déclarant plus de 73 516 € jusqu'à 158 122 € de revenu pour une part du foyer fiscal.

Pour les ménages ayant un revenu « moyen » (TMI 11%), le Denormandie dans l'ancien est le dispositif de loin le plus avantageux, qu'il soit couplé ou non à des aides de l'Anah.
Pour les investisseurs au revenu plus conséquent (TMI 30%), le Denormandie offre également un avantage financier, mais moins net, qu'il soit ou non associé aux aides de l'Anah. Enfin, les investisseurs ayant un haut revenu (TMI 41%), souvent multipropriétaires, le Denormandie offre un avantage financier équivalent au dispositif Cosse.
Dans tous les cas, le régime réel (déficit foncier) est nettement moins favorable, pour les revenus moyens, supérieurs ou les hauts revenus.

Tableau comparatif de la rentabilité d'un investissement locatif selon le régime fiscal et le TMI du bailleur.

Détermination du « Gain de l'opération » à 12 ans : opération d'achat-amélioration + Gestion + revente.

	Denormandie (RI de 21%)	Denormandie +Anah	Cosse ancien Social (DS à 50%)	Régime réel (déficit foncier)
TMI : 11%	111.390 €	107.600 €	87.049 €	77.874 €
TMI : 30%	98.405 €	97.710 €	89.730 €	72.996 €
TMI : 41%	90.888 €	91.984 €	91.282 €	70.172 €

Le gain net de l'opération se calcule en fonction des loyers touchés, des subventions Anah, du gain / débours d'impôt sur les revenus fonciers et sur la CSG, de la plus-value à la revente du bien et de l'impôt qui lui est associé.

Pour connaitre le détail des calculs, se reporter en annexe du guide.

Liens utiles

Étude de l'ADIL 49 sur le Denormandie dans l'ancien :
https://www.adil49.org/observatoire/publications-de-ladil-49/le-dispositif-denormandie-en-maine-et-loire-en-2019/

Étude des loyers de l'ADIL 49 :
https://www.adil49.org/fileadmin/Sites/ADIL_49/Observatoire/LesCartesEnMain/loyers2015_parc_prive_Adil49_avril2015.pdf

Comment investir via le Denormandie dans l'ancien ?

Etape 1 : préparer la décision d'investissement

L'investissement dans l'immobilier ancien reste particulièrement prisé, puisque 4 projets d'investissement sur 5 concernent des biens anciens.

Vérifiez l'éligibilité de la commune au dispositif : comme précisé plus haut, un simulateur et une carte interactive sont disponibles en ligne.

Préparez la sélection du bien : le dispositif Denormandie dans l'ancien porte sur des biens nécessitant des travaux relativement importants. Un bien vacant ou relativement dégradé verra son prix d'achat diminuer au regard des prix de marché.

Demandez conseil auprès d'un **notaire,** d'un **conseiller fiscal** ou des **équipes de l'ADIL** qui mettent à disposition un simulateur financier dédié.

La collectivité locale où se situe le bien, **les agences immobilières** et les notaires pourront vous renseigner sur les conditions du marché (demande locative, loyers pratiqués).

Anticipez les travaux : la réalisation de travaux doit être correctement évaluée. Il est ainsi possible d'anticiper leur réalisation par la prise de contact avec des artisans locaux labellisés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement, condition nécessaire pour les travaux de performance énergétique). Les équipes des collectivités peuvent établir des liens avec les professionnels.

Etape 2 : Garantir la sécurité juridique

Les conditions relatives au dispositif peuvent apparaître complexes au premier abord, mais les exigences administratives sont précisément décrites dans les textes ci-dessous. Deux outils sont également mis en place par le Ministère :

1. **Une FAQ en ligne**, contenant l'ensemble des réponses aux questions identifiées.

2. **La possibilité d'interroger les services fiscaux** dans le département.

Liens utiles

Simulateur d'investissement financier de l'ANIL :
https://www.anil.org/outil-mise-en-location-simulation-investissement-immobilier-rendement/

Lien vers la foire aux questions (FAQ) du Ministère : *à venir prochainement*

Etape 3 : Concrétiser la décision d'investissement

Après avoir sélectionné des biens potentiels, identifié les travaux à réaliser et les entreprises compétentes, validé les paramètres économiques et juridiques, votre investissement peut être concrétisé.

Après la signature de l'acte de vente, la mise en œuvre des travaux reste libre, sous condition que le logement soit inoccupé et que l'achèvement des travaux intervienne au 31 décembre de la deuxième année suivant l'année d'acquisition. La gestion des travaux peut être suivie par des professionnels locaux. Il vous est également possible d'acquérir le bien après achèvement des travaux.

Au cours des travaux, vous devez veiller à l'intervention d'artisans labellisés RGE pour toute opération visant à améliorer les performances énergétiques. Les factures doivent être établies et conservées.

En parallèle, vous pouvez anticiper la mise en location du bien, en vous tournant éventuellement vers un professionnel de la gestion locative ou en identifiant les canaux de sélection des locataires.

Etape 4 : Finaliser l'investisement

Achevez les travaux : l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition. *Un bien acquis définitivement le 19 septembre 2020 devra ainsi être achevé au 31 décembre 2022.*

Louez le bien : la location doit intervenir au plus tard douze mois après l'achèvement des travaux. Le logement doit être mis en location nue à titre de résidence principale, au profit d'une personne hors du foyer fiscal de l'investisseur.

Suivez votre investissement : il s'agit du suivi commun à toute location. En revanche, l'obligation de mise en location empêche toute vente avant l'atteinte de la durée déclarée.

Remplissez votre déclaration fiscale : le remplissage a lieu l'année suivant l'année d'achèvement du bien.

Un investissement en Denormandie dans l'ancien dans un bien acquis le 19 septembre 2020, achevé en juin 2021, fera ainsi l'objet d'une déclaration lors du remplissage de la déclaration des revenus de 2021, en avril 2022 au plus tard. La réduction d'impôt s'appliquera donc sur les revenus de 2021.

Liens utiles

Article mentionnant les obligations de déclaration de l'investisseur lors de la déclaration fiscale :
article 46 AZA undecies de l'annexe III au Code général des impôts

Comment investir via le Denormandie dans l'ancien ?

Préparez la décision d'investissement

- Prendre contact pour obtenir les renseignements et conseils nécessaires
- Sélectionner le bien envisagé
- *Risques à lever : rentabilité locative, risque de dépréciation, montant des travaux*

Garantissez la sécurité juridique

- Identifier les obligations administratives
- En cas de questionnement : se reporter à la FAQ puis interroger les acteurs locaux
- *Risques à lever : risque juridique*

Concrétisez la décision d'investissement

- Valider le bien sélectionné
- Accéder aux financements
- Initier les travaux
- Préparer la mise en location

Finalisez l'investissement

- Achever les travaux
- Ouvrir le bien à la location
- Préparer la déclaration fiscale

Annexes : Tableaux comparatifs des avantages fiscaux du Denormandie dans l'ancien, Cosse et déficit foncier (ADIL 49)

Exemple pour un bien de 100 m2, situé en zone C :

- Prix d'acquisition : 105 000€
- Montant des travaux : 45 000€
- Montant d'opération : 150 000€, soit un prix de revient de 1500€ / m2
- Apport : 15 000€
- Location pendant 12 ans
- Subvention Anah associée : 11 250€ correspondant à 25% du montant des travaux
- Loyers du marché : 7€/m2/mois
- Loyers plafonnés en Pinel et Denormandie dans l'ancien : 9,13€/m2/mois
- Loyers plafonnés en Cosse et en Denormandie dans l'ancien (loyer social) lorsqu'il est associé à une subvention Anah : 5,7€/m2/mois

Tableau comparatif de la rentabilité d'un investissement locatif selon le régime fiscal et le TMI du bailleur.

Détermination du « Gain de l'opération » à 12 ans : opération d'achat-amélioration + Gestion + revente.

	Denormandie (RI de 21%)	Régime réel (déficit foncier)	Cosse ancien Social (DS à 50%)	Denormandie +Anah
TMI : 11%	111.390 €	77.874 €	87.049 €	107.600 €
TMI : 30%	98.405 €	72.996 €	89.730 €	97.710 €
TMI : 41%	90.888 €	70.172 €	91.282 €	91.984 €

Tableau de commentaires : à lire de haut en bas et de gauche à droite !

	Denormandie (RI de 21%)	Régime réel (déficit foncier)	Cosse ancien Social (DS à 50%)	Denormandie +Anah
TMI : 11%	Un loyer « pratiqué » à hauteur du marché. Une réduction d'impôt (RI) supérieure à la fiscalisation des revenus fonciers. Un calcul de PV immobilière avantageux.	On retrouve un loyer de marché (comme pour le régime « Denormandie »). Le déficit foncier généré par les travaux (-40.000 €) est absorbé par les loyers des 6 premières années. Le calcul de plus-value immobilière est pénalisé par la non prise en compte des travaux.	L'avantage fiscal du Cosse ancien social (déduction spécifique (DS) de 50% des revenus bruts + imputation de 15.300 € de déficit foncier sur le revenu global) ne compensent pas la perte de la RI Denormandie. Des déficits fonciers sont perdus au bout de 10 ans.	Le loyer plafond du Cosse (marché-15%), n'est qu'en partie compensée par la subvention Anah. Le moindre « bénéfice foncier » diminue le montant de l'IR. Le montant de la subvention Anah est déduit de la base de la RI.
TMI : 30%	La fiscalité des revenus fonciers devient supérieure à la réduction d'impôt « Denormandie ».	Au TMI de 30%, le surcroît de fiscalité des revenus foncier diminue le gain de l'opération.	Les loyers étant neutralisés pendant 11 ans par le jeu de la DS et de l'imputation des travaux, l'augmentation du TMI joue à la marge.	L'augmentation du TMI « équilibre » le bénéfice de la RI Denormandie.
TMI : 41%	La fiscalisation des revenus fonciers à 41% devient supérieure de 11.000 € à la RI.	L'impact de la fiscalisation des revenus au TMI de 40% diminue davantage le gain de l'opération.	Le « gain d'opération » supplémentaire provient seulement du report du DF en première année.	Le TMI à 41% génère un impôt sur les bénéfices fonciers fonciers supérieur à la RI Denormandie.

Contact : Adil 49 – Jack DUPE – dir.adil49@orange.fr

Eclairage sur la compréhension des matrices annexées : exemple de ménages imposés sur le revenu à la **tranche marginale d'imposition de 11%**

	Denormandie dans l'ancien	Déficit foncier (régime réel)	Cosse + sub tvx Anah	Denormandie dans l'ancien + sub tvx Anah	Remarques
Loyers nets sur 12 ans (1)	83 348€	83 348€	65 038€	65 038€	Loyers de marché sous les plafonds du Denormandie. Loyers Cosse : -15% des loyers du marché. Loyers Denormandie avec subv Anah : -15% des loyers du marché.
Subventions Anah associées (2)	0€	0€	11 250€	11 250€	
Coût du crédit (3)	- 10 021€	- 10 021€	- 9186	- 9186	Besoin de moins emprunter grâce à la subvention Anah, entraînant un moindre coût du crédit
Gains / débours impôt sur les revenus fonciers (4)	10 822€	- 9 829€	1 323€	13 387€	- Denormandie : compensation de la fiscalité du foncier par la réduction d'impôt : 3 000€/an pendant 9 ans, puis 1 500€/an les 3 dernières années, conduisant à un gain fiscal intéressant. - Déficit foncier : l'imputation des travaux en déficit foncier à hauteur de 10 700€ la première année et le surplus les années suivantes conduisent à neutraliser en partie seulement l'impôt sur le revenu lié aux rentrées de loyer (sur les 6 premières années). Au total, le déficit foncier ne neutralise qu'une partie de l'impôt lié à ces revenus fonciers. - Cosse : la déduction de 50% des loyers et de 50% de la subvention de l'Anah, associée à l'imputation des travaux en déficit foncier à

	Denormandie dans l'ancien	Déficit foncier (régime réel)	Cosse + sub tvx Anah	Denormandie dans l'ancien + sub tvx Anah	Remarques
					hauteur de 15 300€ la première année, et la ventilation du surplus pendant 10 ans, conduisent à neutraliser la dépense fiscale (léger gain).
Gains / débours CSG (5)	548€	292€	10€	418€	
Plus-value immobilière (6)	26 692€	26 692€	26 692€	26 692€	
Impôt sur la plus-value (7)	0€	-12 610€	-8 078€	0€	- Denormandie : l'intégration des coûts de travaux au prix d'acquisition (règle du BOFIP) le rend supérieur au prix de cession, engendrant une plus-value négative. - Cosse : le solde du déficit foncier non imputé après la 10ème année est intégré dans le prix d'acquisition. Cela explique la moindre imposition vis-à-vis du régime de déficit foncier.
Gain net de l'opération : (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)	**111 390€**	**77 874€**	**87 049€**	**107 600€**	

Nature de l'investissement : DENORMANDIE EN POLARITES du MAINE ET LOIRE - 2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	**Gros entretien :**	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)		**GAIN NET de l'OPERATION**
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Pinel :	8,13	**TFPB :**	840 €	(1 à 2 mois de loyer)		
Montant opération :	**150 000 €**	Loyer de marché :	7	**Autres charges :**	10%	(en % du loyer brut)		**111 390 €**
Financement :	135 000 €	**Loyer pratiqué :**	7					
Taux :	1,20%			**Taux actualisation loyer/charges :**		1,50%		
Durée (années)	12	**Fiscalité :**	**DENORMANDIE**	**Taux actualisation immeuble**		1,50%		
Apport (10%) :	15 000 €	**TMI :**	**11%**	**TRB 1ère année :**		5,6%		

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €	
Charges	*-1 680 €*	*-1 705 €*	*-1 731 €*	*-1 757 €*	*-1 783 €*	*-1 810 €*	*-1 837 €*	*-2 697 €*	*-2 737 €*	*-2 778 €*	*-2 820 €*	*-2 862 €*	**Loyers nets**
Loyers net	**6 720 €**	**6 821 €**	**6 923 €**	**7 027 €**	**7 132 €**	**7 239 €**	**7 348 €**	**6 626 €**	**6 725 €**	**6 826 €**	**6 928 €**	**7 032 €**	**83 348 €**
Incidence fiscale													
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €	**Coût crédit**
Intérêts d'emprunt	*-1 562 €*	*-1 435 €*	*-1 307 €*	*-1 177 €*	*-1 045 €*	*-912 €*	*-777 €*	*-641 €*	*-503 €*	*-363 €*	*-221 €*	*-78 €*	**-10 021 €**
Charges	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*	
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*	
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*	
Solde Foncier	5 158 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 327 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €	**Impact fiscalité**
IRPP	*567 €*	*592 €*	*618 €*	*644 €*	*670 €*	*696 €*	*723 €*	*658 €*	*684 €*	*711 €*	*738 €*	*765 €*	*8 066 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*887 €*	*926 €*	*966 €*	*1 006 €*	*1 047 €*	*1 088 €*	*1 130 €*	*1 029 €*	*1 070 €*	*1 112 €*	*1 154 €*	*1 196 €*	*12 612 €*
Fiscalité sur revenus fonciers	-1 454 €	-1 519 €	-1 584 €	-1 650 €	-1 717 €	-1 784 €	-1 853 €	-1 688 €	-1 755 €	-1 823 €	-1 891 €	-1 961 €	-20 678 €
Réduction d'impôts Denormandie	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	31 500 €
Gain fiscal	**1 546 €**	**1 481 €**	**1 416 €**	**1 350 €**	**1 283 €**	**1 216 €**	**1 147 €**	**1 312 €**	**1 245 €**	**-323 €**	**-391 €**	**-461 €**	**10 822 €**
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*39 €*	*40 €*	*42 €*	*44 €*	*46 €*	*47 €*	*49 €*	*45 €*	*47 €*	*48 €*	*50 €*	*52 €*	**548 €**
Trésorerie courante :	-3 781 €	-3 743 €	-3 704 €	-3 664 €	-3 624 €	-3 583 €	-3 541 €	-4 102 €	-4 068 €	-5 533 €	-5 498 €	-5 462 €	-50 302 €
Participation mensuelle	-315 €	-312 €	-309 €	-305 €	-302 €	-299 €	-295 €	-342 €	-339 €	-461 €	-458 €	-455 €	-349 €
Coût crédit (annualité)	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	

Plus value immobilière													
Montant d'acquisition	150 000 €												**Plus value immobilière**
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €	**26 692 €**
Impôts plus-value	Prix cession		Prix acquisition		Plus-value brute		**Plus value nette IR**		Droits IR (19%)				
	176 692 €		183 750 €		-7 058 €		0 €		0 €		Total impôts sur plus-value		**Impôts sur plus-value**
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)							**Plus value nette PS**		P. Sociaux (17,2%)				**0 €**
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention							0 €		0 €		**0 €**		

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement :	DENORMANDIE EN POLARITES du MAINE ET LOIRE - 2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)	GAIN NET de l'OPERATION
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Pinel :	8,13	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)	
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)	
Financement :	135 000 €	Loyer pratiqué :	7				98 405 €
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :		1,50%	
Durée (années)	12	Fiscalité :	DENORMANDIE	Taux actualisation immeuble		1,50%	
Apport (10%) :	15 000 €	TMI :	30%	TRB 1ère année :		5,6%	

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Charges	*-1 680 €*	*-1 705 €*	*-1 731 €*	*-1 757 €*	*-1 783 €*	*-1 810 €*	*-1 837 €*	*-2 697 €*	*-2 737 €*	*-2 778 €*	*-2 820 €*	*-2 862 €*
Loyers net	**6 720 €**	**6 821 €**	**6 923 €**	**7 027 €**	**7 132 €**	**7 239 €**	**7 348 €**	**6 626 €**	**6 725 €**	**6 826 €**	**6 928 €**	**7 032 €**

Incidence fiscale												
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Intérêts d'emprunt	*-1 562 €*	*-1 435 €*	*-1 307 €*	*-1 177 €*	*-1 045 €*	*-912 €*	*-777 €*	*-641 €*	*-503 €*	*-363 €*	*-221 €*	*-78 €*
Charges	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Solde Foncier	5 158 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 327 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €
IRPP	*1 547 €*	*1 616 €*	*1 685 €*	*1 755 €*	*1 826 €*	*1 898 €*	*1 971 €*	*1 796 €*	*1 867 €*	*1 939 €*	*2 012 €*	*2 086 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*887 €*	*926 €*	*966 €*	*1 006 €*	*1 047 €*	*1 088 €*	*1 130 €*	*1 029 €*	*1 070 €*	*1 112 €*	*1 154 €*	*1 196 €*
Fiscalité sur revenus fonciers	-2 434 €	-2 542 €	-2 651 €	-2 761 €	-2 873 €	-2 987 €	-3 101 €	-2 825 €	-2 937 €	-3 051 €	-3 166 €	-3 282 €
Réduction d'impôts Denormandie	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €
Gain fiscal	**566 €**	**458 €**	**349 €**	**239 €**	**127 €**	**13 €**	**-101 €**	**175 €**	**63 €**	**-1 551 €**	**-1 666 €**	**-1 782 €**

CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*105 €*	*110 €*	*115 €*	*119 €*	*124 €*	*129 €*	*134 €*	*122 €*	*127 €*	*132 €*	*137 €*	*142 €*

Trésorerie courante :	-4 694 €	-4 696 €	-4 698 €	-4 700 €	-4 702 €	-4 703 €	-4 705 €	-5 162 €	-5 170 €	-6 678 €	-6 686 €	-6 693 €
Participation mensuelle	-391 €	-391 €	-392 €	-392 €	-392 €	-392 €	-392 €	-430 €	-431 €	-556 €	-557 €	-558 €

Coût crédit (annualité)	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €

Plus value immobilière												
Montant d'acquisition	150 000 €											
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €

Impôts plus-value	Prix cession	Prix acquisition	Plus-value brute	**Plus value nette IR**	Droits IR (19%)	
	176 692 €	183 750 €	-7 058 €	0 €	0 €	Total impôts sur plus-value
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)				**Plus value nette PS**	P. Sociaux (17,2%)	
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention				0 €	0 €	**0 €**

Loyers nets
83 348 €

Coût crédit
-10 021 €

Impact fiscalité
21 998 €
12 612 €
-34 611 €
31 500 €
-3 111 €

1 496 €

-63 287 €
-439 €

Plus value immobilière
26 692 €

Impôts sur plus-value
0 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement :	DENORMANDIE EN POLARITES du MAINE ET LOIRE - 2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)	
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Pinel :	8,13	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)	
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)	
Financement :	135 000 €	Loyer pratiqué :	7				
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :		1,50%	
Durée (années)	12	Fiscalité :	DENORMANDIE	Taux actualisation immeuble		1,50%	
Apport (10%) :	15 000 €	TMI :	41%	TRB 1ère année :		5,6%	

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Charges	*-1 680 €*	*-1 705 €*	*-1 731 €*	*-1 757 €*	*-1 783 €*	*-1 810 €*	*-1 837 €*	*-2 697 €*	*-2 737 €*	*-2 778 €*	*-2 820 €*	*-2 862 €*
Loyers net	**6 720 €**	**6 821 €**	**6 923 €**	**7 027 €**	**7 132 €**	**7 239 €**	**7 348 €**	**6 626 €**	**6 725 €**	**6 826 €**	**6 928 €**	**7 032 €**
Incidence fiscale												
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Intérêts d'emprunt	*-1 562 €*	*-1 435 €*	*-1 307 €*	*-1 177 €*	*-1 045 €*	*-912 €*	*-777 €*	*-641 €*	*-503 €*	*-363 €*	*-221 €*	*-78 €*
Charges	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Solde Foncier	5 158 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 327 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €
IRPP	*2 115 €*	*2 208 €*	*2 303 €*	*2 399 €*	*2 496 €*	*2 594 €*	*2 694 €*	*2 454 €*	*2 551 €*	*2 650 €*	*2 750 €*	*2 851 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*887 €*	*926 €*	*966 €*	*1 006 €*	*1 047 €*	*1 088 €*	*1 130 €*	*1 029 €*	*1 070 €*	*1 112 €*	*1 154 €*	*1 196 €*
Fiscalité sur revenus fonciers	-3 002 €	-3 134 €	-3 269 €	-3 405 €	-3 543 €	-3 683 €	-3 824 €	-3 483 €	-3 622 €	-3 762 €	-3 904 €	-4 047 €
Réduction d'impôts Denormandie	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €
Gain fiscal	**-2 €**	**-134 €**	**-269 €**	**-405 €**	**-543 €**	**-683 €**	**-824 €**	**-483 €**	**-622 €**	**-2 262 €**	**-2 404 €**	**-2 547 €**
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*144 €*	*150 €*	*157 €*	*163 €*	*170 €*	*176 €*	*183 €*	*167 €*	*173 €*	*180 €*	*187 €*	*194 €*
Trésorerie courante :	-5 223 €	-5 248 €	-5 274 €	-5 300 €	-5 326 €	-5 352 €	-5 378 €	-5 776 €	-5 808 €	-7 340 €	-7 373 €	-7 406 €
Participation mensuelle	-435 €	-437 €	-440 €	-442 €	-444 €	-446 €	-448 €	-481 €	-484 €	-612 €	-614 €	-617 €
Coût crédit (annualité)	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €

Plus value immobilière												
Montant d'acquisition	150 000 €											
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €
Impôts plus-value	Prix cession		Prix acquisition		Plus-value brute		**Plus value nette IR**		Droits IR (19%)			
	176 692 €		183 750 €		-7 058 €		0 €		0 €		Total impôts sur plus-value	
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)							**Plus value nette PS**		P. Sociaux (17,2%)			
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention							0 €		0 €		**0 €**	

GAIN NET de l'OPERATION
90 888 €

Loyers nets
83 348 €

Coût crédit
-10 021 €

Impact fiscalité
30 064 €
12 612 €
-42 677 €
31 500 €
-11 177 €

2 044 €

-70 805 €
-492 €

Plus value immobilière
26 692 €

Impôts sur plus-value
0 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement : **REGIME REEL EN POLARITES du MAINE ET LOIRE - 2021**

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)	
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Pinel :	8,13	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)	
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)	
Financement :	135 000 €	Loyer pratiqué :	7				
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :		1,50%	
Durée (années) :	12	Fiscalité :	REEL	Taux actualisation immeuble		1,50%	
Apport (10%) :	15 000 €	TMI :	11%	TRB 1ère année :		5,6%	

GAIN NET de l'OPERATION

77 874 €

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Charges	*-1 680 €*	*-1 705 €*	*-1 731 €*	*-1 757 €*	*-1 783 €*	*-1 810 €*	*-1 837 €*	*-2 697 €*	*-2 737 €*	*-2 778 €*	*-2 820 €*	*-2 862 €*
Loyers net	6 720 €	6 821 €	6 923 €	7 027 €	7 132 €	7 239 €	7 348 €	6 626 €	6 725 €	6 826 €	6 928 €	7 032 €

Loyers nets : **83 348 €**

Incidence fiscale												
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Intérêts d'emprunt	*-1 562 €*	*-1 435 €*	*-1 307 €*	*-1 177 €*	*-1 045 €*	*-912 €*	*-777 €*	*-641 €*	*-503 €*	*-363 €*	*-221 €*	*-78 €*
Charges	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Travaux déductibles	*-45 000 €*											
Solde Foncier	-39 842 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 327 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €
Solde Foncier imputé	-10 700 €	0 €	0 €	0 €	0 €	124 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €
IRPP	*-1 177 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*14 €*	*723 €*	*658 €*	*684 €*	*711 €*	*738 €*	*765 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*21 €*	*1 130 €*	*1 029 €*	*1 070 €*	*1 112 €*	*1 154 €*	*1 196 €*
Gain fiscal	1 177 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-35 €	-1 853 €	-1 688 €	-1 755 €	-1 823 €	-1 891 €	-1 961 €

Coût crédit : **-10 021 €**

Impact fiscalité

3 116 €	
6 713 €	
-9 829 €	

CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*1 €*	*49 €*	*45 €*	*47 €*	*48 €*	*50 €*	*52 €*

292 €

Trésorerie courante :	-4 188 €	-5 264 €	-5 162 €	-5 058 €	-4 953 €	-4 880 €	-6 541 €	-7 102 €	-7 068 €	-7 033 €	-6 998 €	-6 962 €
Participation mensuelle	-349 €	-439 €	-430 €	-422 €	-413 €	-407 €	-545 €	-592 €	-589 €	-586 €	-583 €	-580 €

-71 209 €

-495 €

Coût crédit (annualité)	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €

Plus value immobilière												
Montant d'acquisition	150 000 €											
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €

Plus value immobilière : **26 692 €**

Impôts plus-value	Prix cession	Prix acquisition	Plus-value brute	Plus value nette IR	Droits IR (19%)	
	176 692 €	128 625 €	48 067 €	27 879 €	5 297 €	Total impôts sur plus-value
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)				Plus value nette PS	P. Sociaux (17,2%)	
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention				42 516 €	7 313 €	12 610 €

Impôts sur plus-value : **-12 610 €**

Imputation déficits fonciers												
Déficit constaté en N	39 842 €											
Imputé en N	10 700 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 203 €						
Reporté N+1	29 142 €	23 757 €	18 140 €	12 290 €	6 203 €	0 €						
Perdu (ou pris en compte +value)												

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement : **REGIME REEL EN POLARITES du MAINE ET LOIRE - 2021**

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)	
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Pinel :	8,13	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)	
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)	
Financement :	135 000 €	Loyer pratiqué :	7				
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :		1,50%	
Durée (années) :	12	Fiscalité :	REEL	Taux actualisation immeuble		1,50%	
Apport (10%) :	15 000 €	TMI :	30%	TRB 1ère année :		5,6%	

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Charges	*-1 680 €*	*-1 705 €*	*-1 731 €*	*-1 757 €*	*-1 783 €*	*-1 810 €*	*-1 837 €*	*-2 697 €*	*-2 737 €*	*-2 778 €*	*-2 820 €*	*-2 862 €*
Loyers net	6 720 €	6 821 €	6 923 €	7 027 €	7 132 €	7 239 €	7 348 €	6 626 €	6 725 €	6 826 €	6 928 €	7 032 €
Incidence fiscale												
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Intérêts d'emprunt	*-1 562 €*	*-1 435 €*	*-1 307 €*	*-1 177 €*	*-1 045 €*	*-912 €*	*-777 €*	*-641 €*	*-503 €*	*-363 €*	*-221 €*	*-78 €*
Charges	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Travaux déductibles	*-45 000 €*											
Solde Foncier	-39 842 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 327 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €
Solde Foncier imputé	-10 700 €	0 €	0 €	0 €	0 €	124 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €
IRPP	*-3 210 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*37 €*	*1 971 €*	*1 796 €*	*1 867 €*	*1 939 €*	*2 012 €*	*2 086 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*21 €*	*1 130 €*	*1 029 €*	*1 070 €*	*1 112 €*	*1 154 €*	*1 196 €*
Gain fiscal	3 210 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-59 €	-3 101 €	-2 825 €	-2 937 €	-3 051 €	-3 166 €	-3 282 €
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*3 €*	*134 €*	*122 €*	*127 €*	*132 €*	*137 €*	*142 €*
Trésorerie courante :	-2 155 €	-5 264 €	-5 162 €	-5 058 €	-4 953 €	-4 902 €	-7 705 €	-8 162 €	-8 170 €	-8 178 €	-8 186 €	-8 193 €
Participation mensuelle	-180 €	-439 €	-430 €	-422 €	-413 €	-408 €	-642 €	-680 €	-681 €	-681 €	-682 €	-683 €
Coût crédit (annualité)	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €

Plus value immobilière

Montant d'acquisition	150 000 €										
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €

Impôts plus-value	Prix cession	Prix acquisition	Plus-value brute	Plus value nette IR	Droits IR (19%)	
	176 692 €	128 625 €	48 067 €	27 879 €	5 297 €	Total impôts sur plus-value
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)				Plus value nette PS	P. Sociaux (17,2%)	
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention				42 516 €	7 313 €	12 610 €

Imputation déficits fonciers

Déficit constaté en N	39 842 €											
Imputé en N	10 700 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 203 €						
Reporté N+1	29 142 €	23 757 €	18 140 €	12 290 €	6 203 €	0 €						
Perdu (ou pris en compte +value)												

GAIN NET de l'OPERATION

72 996 €

Loyers nets
83 348 €

Coût crédit
-10 021 €

Impact fiscalité
8 498 €
6 713 €
-15 211 €

796 €

-76 087 €
-528 €

Plus value immobilière
26 692 €

Impôts sur plus-value
-12 610 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement : REGIME REEL EN POLARITES du MAINE ET LOIRE - 2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)	
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Pinel :	8,13	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)	
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)	
Financement :	135 000 €	Loyer pratiqué :	7				
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :	1,50%		
Durée (années) :	12	Fiscalité :	REEL	Taux actualisation immeuble	1,50%		
Apport (10%) :	15 000 €	TMI :	41%	TRB 1ère année :	5,6%		

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Charges	*-1 680 €*	*-1 705 €*	*-1 731 €*	*-1 757 €*	*-1 783 €*	*-1 810 €*	*-1 837 €*	*-2 697 €*	*-2 737 €*	*-2 778 €*	*-2 820 €*	*-2 862 €*
Loyers net	6 720 €	6 821 €	6 923 €	7 027 €	7 132 €	7 239 €	7 348 €	6 626 €	6 725 €	6 826 €	6 928 €	7 032 €
Incidence fiscale												
Loyers	8 400 €	8 526 €	8 654 €	8 784 €	8 915 €	9 049 €	9 185 €	9 323 €	9 463 €	9 604 €	9 749 €	9 895 €
Intérêts d'emprunt	*-1 562 €*	*-1 435 €*	*-1 307 €*	*-1 177 €*	*-1 045 €*	*-912 €*	*-777 €*	*-641 €*	*-503 €*	*-363 €*	*-221 €*	*-78 €*
Charges	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Travaux déductibles	*-45 000 €*											
Solde Foncier	-39 842 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 327 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €
Solde Foncier imputé	-10 700 €	0 €	0 €	0 €	0 €	124 €	6 571 €	5 985 €	6 223 €	6 463 €	6 707 €	6 954 €
IRPP	*-4 387 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*51 €*	*2 694 €*	*2 454 €*	*2 551 €*	*2 650 €*	*2 750 €*	*2 851 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*21 €*	*1 130 €*	*1 029 €*	*1 070 €*	*1 112 €*	*1 154 €*	*1 196 €*
Gain fiscal	4 387 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-72 €	-3 824 €	-3 483 €	-3 622 €	-3 762 €	-3 904 €	-4 047 €
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*3 €*	*183 €*	*167 €*	*173 €*	*180 €*	*187 €*	*194 €*
Trésorerie courante :	-978 €	-5 264 €	-5 162 €	-5 058 €	-4 953 €	-4 914 €	-8 378 €	-8 776 €	-8 808 €	-8 840 €	-8 873 €	-8 906 €
Participation mensuelle	-82 €	-439 €	-430 €	-422 €	-413 €	-410 €	-698 €	-731 €	-734 €	-737 €	-739 €	-742 €
Coût crédit (annualité)	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €	12 085 €

Plus value immobilière												
Montant d'acquisition	150 000 €											
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €
Impôts plus-value	Prix cession		Prix acquisition		Plus-value brute		Plus value nette IR		Droits IR (19%)			
	176 692 €		128 625 €		48 067 €		27 879 €		5 297 €		Total impôts sur plus-value	
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)							Plus value nette PS		P. Sociaux (17,2%)			
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention							42 516 €		7 313 €		12 610 €	

Imputation déficits fonciers												
Déficit constaté en N	39 842 €											
Imputé en N	10 700 €	5 386 €	5 616 €	5 850 €	6 087 €	6 203 €						
Reporté N+1	29 142 €	23 757 €	18 140 €	12 290 €	6 203 €	0 €						
Perdu (ou pris en compte +value)												

GAIN NET de l'OPERATION

70 172 €

Loyers nets

83 348 €

Coût crédit

-10 021 €

Impact fiscalité

11 614 €

6 713 €

-18 327 €

1 088 €

-78 911 €

-548 €

Plus value immobilière

26 692 €

Impôts sur plus-value

-12 610 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement : REGIME COSSE EN POLARITES du MAINE ET LOIRE-2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)		**GAIN NET de l'OPERATION**
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Cosse :	5,7	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)		
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)		
Financement :	123 750 €	Loyer pratiqué :	5,7					**87 049 €**
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :			1,50%	
Durée (années) :	12	Fiscalité :	COSSE	Taux actualisation immeuble			1,50%	
Apport 10%:	15 000 €	TMI :	11%	TRB 1ère année :			4,6%	

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €
Charges	-1 524 €	-1 547 €	-1 570 €	-1 594 €	-1 618 €	-1 642 €	-1 666 €	-2 524 €	-2 562 €	-2 600 €	-2 639 €	-2 679 €
Loyers net	**5 316 €**	**5 396 €**	**5 477 €**	**5 559 €**	**5 642 €**	**5 727 €**	**5 813 €**	**5 068 €**	**5 144 €**	**5 221 €**	**5 299 €**	**5 379 €**

Loyers nets
65 038 €

Incidence fiscale												
Anah Subvention (25%)	11 250 €											
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €
Intérêts d'emprunt	*-1 432 €*	*-1 316 €*	*-1 198 €*	*-1 079 €*	*-958 €*	*-836 €*	*-712 €*	*-587 €*	*-461 €*	*-333 €*	*-203 €*	*-72 €*
Charges	*-684 €*	*-694 €*	*-705 €*	*-715 €*	*-726 €*	*-737 €*	*-748 €*	*-759 €*	*-771 €*	*-782 €*	*-794 €*	*-806 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Déduction Spécifique 50%	*-9 045 €*	*-3 471 €*	*-3 523 €*	*-3 576 €*	*-3 630 €*	*-3 684 €*	*-3 740 €*	*-3 796 €*	*-3 853 €*	*-3 910 €*	*-3 969 €*	*-4 029 €*
Travaux déductibles	*-45 000 €*											
Solde Foncier	**-38 911 €**	**609 €**	**755 €**	**904 €**	**1 054 €**	**1 207 €**	**1 361 €**	**685 €**	**830 €**	**978 €**	**1 127 €**	**1 278 €**
Solde Foncier imputé	-15 300 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 278 €
IRPP	*-1 683 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*141 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*220 €*
Gain fiscal	**1 683 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**-360 €**

Subv. Anah
11 250 €

Coût crédit
-9 186 €

Impact fiscalité

1 542 €
-220 €
1 323 €

CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*10 €*

10 €

Trésorerie courante :	-4 079 €	-5 682 €	-5 601 €	-5 519 €	-5 436 €	-5 351 €	-5 265 €	-6 010 €	-5 934 €	-5 857 €	-5 779 €	-6 050 €
Participation mensuelle	-340 €	-474 €	-467 €	-460 €	-453 €	-446 €	-439 €	-501 €	-495 €	-488 €	-482 €	-504 €

Coût crédit (annualité)	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €

Plus value immobilière												
Montant d'acquisition	150 000 €											
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €
Impôts plus-value	Prix cession		Prix acquisition		Plus-value brute		Plus value nette IR		Droits IR (19%)			
	176 692 €		145 899 €		30 794 €		17 860 €		3 393 €		Total impôts sur plus-value	
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)							Plus value nette PS		P. Sociaux (17,2%)			
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention							27 237 €		4 685 €		**8 078 €**	

Plus value immobilière
26 692 €

Impôts sur plus-value
-8 078 €

Imputation déficits fonciers												
Déficit constaté en N	38 911 €											
Imputé en N	15 300 €	609 €	755 €	904 €	1 054 €	1 207 €	1 361 €	685 €	830 €	978 €	1 127 €	0 €
Reporté N+1	23 611 €	23 002 €	22 247 €	21 343 €	20 289 €	19 082 €	17 721 €	17 036 €	16 206 €	15 228 €	14 101 €	
Perdu (ou pris en compte +value en cas de revente)												14 101 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement : REGIME COSSE EN POLARITES du MAINE ET LOIRE-2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	**Gros entretien :**	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)		**GAIN NET de l'OPERATION**
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Cosse :	5,7	**TFPB :**	840 €	(1 à 2 mois de loyer)		
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	**Autres charges :**	10%	(en % du loyer brut)		
Financement :	123 750 €	**Loyer pratiqué :**	5,7					**89 730 €**
Taux :	1,20%			**Taux actualisation loyer/charges :**			1,50%	
Durée (années) :	12	**Fiscalité :**	**COSSE**	**Taux actualisation immeuble**			1,50%	
Apport 10%:	15 000 €	**TMI :**	**30%**	**TRB 1ère année :**			4,6%	

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €
Charges	-1 524 €	-1 547 €	-1 570 €	-1 594 €	-1 618 €	-1 642 €	-1 666 €	-2 524 €	-2 562 €	-2 600 €	-2 639 €	-2 679 €
Loyers net	**5 316 €**	**5 396 €**	**5 477 €**	**5 559 €**	**5 642 €**	**5 727 €**	**5 813 €**	**5 068 €**	**5 144 €**	**5 221 €**	**5 299 €**	**5 379 €**
Incidence fiscale												
Anah Subvention (25%)	11 250 €											
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €
Intérêts d'emprunt	*-1 432 €*	*-1 316 €*	*-1 198 €*	*-1 079 €*	*-958 €*	*-836 €*	*-712 €*	*-587 €*	*-461 €*	*-333 €*	*-203 €*	*-72 €*
Charges	*-684 €*	*-694 €*	*-705 €*	*-715 €*	*-726 €*	*-737 €*	*-748 €*	*-759 €*	*-771 €*	*-782 €*	*-794 €*	*-806 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Déduction Spécifique 50%	*-9 045 €*	*-3 471 €*	*-3 523 €*	*-3 576 €*	*-3 630 €*	*-3 684 €*	*-3 740 €*	*-3 796 €*	*-3 853 €*	*-3 910 €*	*-3 969 €*	*-4 029 €*
Travaux déductibles	*-45 000 €*											
Solde Foncier	**-38 911 €**	**609 €**	**755 €**	**904 €**	**1 054 €**	**1 207 €**	**1 361 €**	**685 €**	**830 €**	**978 €**	**1 127 €**	**1 278 €**
Solde Foncier imputé	-15 300 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 278 €
IRPP	*-4 590 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*383 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*220 €*
Gain fiscal	**4 590 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**-603 €**
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*26 €*
Trésorerie courante :	-1 172 €	-5 682 €	-5 601 €	-5 519 €	-5 436 €	-5 351 €	-5 265 €	-6 010 €	-5 934 €	-5 857 €	-5 779 €	-6 277 €
Participation mensuelle	-98 €	-474 €	-467 €	-460 €	-453 €	-446 €	-439 €	-501 €	-495 €	-488 €	-482 €	-523 €
Coût crédit (annualité)	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €

Loyers nets 65 038 €

Subv. Anah 11 250 €

Coût crédit -9 186 €

Impact fiscalité

	4 207 €
	-220 €
	3 987 €

	26 €
	-63 884 €
	-444 €

Plus value immobilière												
Montant d'acquisition	150 000 €											
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €
Impôts plus-value	Prix cession		Prix acquisition		Plus-value brute		Plus value nette IR		Droits IR (19%)			
	176 692 €		145 899 €		30 794 €		17 860 €		3 393 €		Total impôts sur plus-value	
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)							Plus value nette PS		P. Sociaux (17,2%)			
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention							27 237 €		4 685 €		**8 078 €**	

Plus value immobilière 26 692 €

Impôts sur plus-value -8 078 €

Imputation déficits fonciers												
Déficit constaté en N	38 911 €											
Imputé en N	15 300 €	609 €	755 €	904 €	1 054 €	1 207 €	1 361 €	685 €	830 €	978 €	1 127 €	0 €
Reporté N+1	23 611 €	23 002 €	22 247 €	21 343 €	20 289 €	19 082 €	17 721 €	17 036 €	16 206 €	15 228 €	14 101 €	
Perdu (ou pris en compte +value en cas de revente)												14 101 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement : REGIME COSSE EN POLARITES du MAINE ET LOIRE-2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	**Gros entretien :**	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)		**GAIN NET de l'OPERATION**
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Cosse :	5,7	**TFPB :**	840 €	(1 à 2 mois de loyer)		
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	**Autres charges :**	10%	(en % du loyer brut)		
Financement :	123 750 €	**Loyer pratiqué :**	5,7					**91 282 €**
Taux :	1,20%			**Taux actualisation loyer/charges :**	1,50%			
Durée (années) :	12	**Fiscalité :**	COSSE	**Taux actualisation immeuble**	1,50%			
Apport 10%:	15 000 €	**TMI :**	41%	**TRB 1ère année :**	4,6%			

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €
Charges	-1 524 €	-1 547 €	-1 570 €	-1 594 €	-1 618 €	-1 642 €	-1 666 €	-2 524 €	-2 562 €	-2 600 €	-2 639 €	-2 679 €
Loyers net	**5 316 €**	**5 396 €**	**5 477 €**	**5 559 €**	**5 642 €**	**5 727 €**	**5 813 €**	**5 068 €**	**5 144 €**	**5 221 €**	**5 299 €**	**5 379 €**
Incidence fiscale												
Anah Subvention (25%)	11 250 €											
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €
Intérêts d'emprunt	*-1 432 €*	*-1 316 €*	*-1 198 €*	*-1 079 €*	*-958 €*	*-836 €*	*-712 €*	*-587 €*	*-461 €*	*-333 €*	*-203 €*	*-72 €*
Charges	*-684 €*	*-694 €*	*-705 €*	*-715 €*	*-726 €*	*-737 €*	*-748 €*	*-759 €*	*-771 €*	*-782 €*	*-794 €*	*-806 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Déduction Spécifique 50%	*-9 045 €*	*-3 471 €*	*-3 523 €*	*-3 576 €*	*-3 630 €*	*-3 684 €*	*-3 740 €*	*-3 796 €*	*-3 853 €*	*-3 910 €*	*-3 969 €*	*-4 029 €*
Travaux déductibles	*-45 000 €*											
Solde Foncier	**-38 911 €**	**609 €**	**755 €**	**904 €**	**1 054 €**	**1 207 €**	**1 361 €**	**685 €**	**830 €**	**978 €**	**1 127 €**	**1 278 €**
Solde Foncier imputé	-15 300 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 278 €
IRPP	*-6 273 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*524 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*220 €*
Gain fiscal	**6 273 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**-744 €**
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*36 €*
Trésorerie courante :	511 €	-5 682 €	-5 601 €	-5 519 €	-5 436 €	-5 351 €	-5 265 €	-6 010 €	-5 934 €	-5 857 €	-5 779 €	-6 408 €
Participation mensuelle	43 €	-474 €	-467 €	-460 €	-453 €	-446 €	-439 €	-501 €	-495 €	-488 €	-482 €	-534 €
Coût crédit (annualité)	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €

Loyers nets 65 038 €

Subv. Anah 11 250 €

Coût crédit -9 186 €

Impact fiscalité

	5 749 €
	-220 €
	5 529 €

	36 €
-62 332 €	
-433 €	

Plus value immobilière

Montant d'acquisition	150 000 €										
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €
Impôts plus-value	Prix cession		Prix acquisition		Plus-value brute		Plus value nette IR		Droits IR (19%)			
	176 692 €		145 899 €		30 794 €		17 860 €		3 393 €		Total impôts sur plus-value	
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)							Plus value nette PS		P. Sociaux (17,2%)			
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention							27 237 €		4 685 €		**8 078 €**	

Plus value immobilière 26 692 €

Impôts sur plus-value -8 078 €

Imputation déficits fonciers												
Déficit constaté en N	38 911 €											
Imputé en N	15 300 €	609 €	755 €	904 €	1 054 €	1 207 €	1 361 €	685 €	830 €	978 €	1 127 €	0 €
Reporté N+1	23 611 €	23 002 €	22 247 €	21 343 €	20 289 €	19 082 €	17 721 €	17 036 €	16 206 €	15 228 €	14 101 €	
Perdu (ou pris en compte +value en cas de revente)												14 101 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement : REGIME DENORMANDIE + Anah EN POLARITES du MAINE ET LOIRE-2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)	
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Cosse :	5,7	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)	
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)	
Financement :	123 750 €	Loyer pratiqué :	5,7				
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :	1,50%		
Durée (années) :	12	Fiscalité :	ANAH-DENORMANDIE	Taux actualisation immeuble	1,50%		
Apport 10%:	15 000 €	TMI :	11%	TRB 1ère année :	4,6%		

GAIN NET de l'OPERATION

107 600 €

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €
Charges	-1 524 €	-1 547 €	-1 570 €	-1 594 €	-1 618 €	-1 642 €	-1 666 €	-2 524 €	-2 562 €	-2 600 €	-2 639 €	-2 679 €
Loyers net	5 316 €	5 396 €	5 477 €	5 559 €	5 642 €	5 727 €	5 813 €	5 068 €	5 144 €	5 221 €	5 299 €	5 379 €
Incidence fiscale												
Anah Subvention	11 250 €											
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €
Intérêts d'emprunt	*-1 432 €*	*-1 316 €*	*-1 198 €*	*-1 079 €*	*-958 €*	*-836 €*	*-712 €*	*-587 €*	*-461 €*	*-333 €*	*-203 €*	*-72 €*
Charges	*-684 €*	*-694 €*	*-705 €*	*-715 €*	*-726 €*	*-737 €*	*-748 €*	*-759 €*	*-771 €*	*-782 €*	*-794 €*	*-806 €*
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*
Solde Foncier	**3 884 €**	**4 080 €**	**4 279 €**	**4 480 €**	**4 684 €**	**4 891 €**	**5 100 €**	**4 480 €**	**4 683 €**	**4 888 €**	**5 096 €**	**5 307 €**
IRPP	*427 €*	*449 €*	*471 €*	*493 €*	*515 €*	*538 €*	*561 €*	*493 €*	*515 €*	*538 €*	*561 €*	*584 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*668 €*	*702 €*	*736 €*	*771 €*	*806 €*	*841 €*	*877 €*	*771 €*	*805 €*	*841 €*	*877 €*	*913 €*
Fiscalité sur revenus fonciers	-1 095 €	-1 151 €	-1 207 €	-1 263 €	-1 321 €	-1 379 €	-1 438 €	-1 263 €	-1 321 €	-1 378 €	-1 437 €	-1 497 €
Réduction d'impôts Pinel	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	1 388 €	1 388 €	1 388 €
Gain fiscal	1 680 €	1 624 €	1 568 €	1 512 €	1 454 €	1 396 €	1 337 €	1 512 €	1 454 €	9 €	-50 €	-109 €
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*29 €*	*31 €*	*32 €*	*34 €*	*35 €*	*37 €*	*38 €*	*34 €*	*35 €*	*37 €*	*38 €*	*40 €*
Trésorerie courante :	-4 053 €	-4 027 €	-4 001 €	-3 974 €	-3 947 €	-3 919 €	-3 890 €	-4 465 €	-4 445 €	-5 812 €	-5 790 €	-5 769 €
Participation mensuelle	-338 €	-336 €	-333 €	-331 €	-329 €	-327 €	-324 €	-372 €	-370 €	-484 €	-483 €	-481 €
Coût crédit (annualité)	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €

Loyers nets

65 038 €

Subv. Anah

11 250 €

Coût crédit

-9 186 €

Impact fiscalité

6 144 €
9 607 €
-15 751 €
29 138 €
13 387 €

418 €
-54 092 €
-376 €

Plus value immobilière

Montant d'acquisition	150 000 €										
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €

Impôts plus-value	Prix cession	Prix acquisition	Plus-value brute	Plus value nette IR	Droits IR (19%)	
	176 692 €	183 750 €	-7 058 €	0 €	0 €	Total impôts sur plus-value
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)				Plus value nette PS	P. Sociaux (17,2%)	
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention				0 €	0 €	**0 €**

Plus value immobilière

26 692 €

Impôts sur plus-value

0 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement :	REGIME DENORMANDIE + Anah EN POLARITES du MAINE ET LOIRE-2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)	GAIN NET de l'OPERATION
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Cosse :	5,7	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)	
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)	
Financement :	123 750 €	Loyer pratiqué :	5,7				97 710 €
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :	1,50%		
Durée (années) :	12	Fiscalité :	ANAH-DENORMANDIE	Taux actualisation immeuble	1,50%		
Apport 10%:	15 000 €	TMI :	30%	TRB 1ère année :	4,6%		

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €	
Charges	-1 524 €	-1 547 €	-1 570 €	-1 594 €	-1 618 €	-1 642 €	-1 666 €	-2 524 €	-2 562 €	-2 600 €	-2 639 €	-2 679 €	Loyers nets
Loyers net	5 316 €	5 396 €	5 477 €	5 559 €	5 642 €	5 727 €	5 813 €	5 068 €	5 144 €	5 221 €	5 299 €	5 379 €	65 038 €
Incidence fiscale													Subv. Anah
Anah Subvention	11 250 €												11 250 €
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €	Coût crédit
Intérêts d'emprunt	*-1 432 €*	*-1 316 €*	*-1 198 €*	*-1 079 €*	*-958 €*	*-836 €*	*-712 €*	*-587 €*	*-461 €*	*-333 €*	*-203 €*	*-72 €*	-9 186 €
Charges	*-684 €*	*-694 €*	*-705 €*	*-715 €*	*-726 €*	*-737 €*	*-748 €*	*-759 €*	*-771 €*	*-782 €*	*-794 €*	*-806 €*	
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*	
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*	
Solde Foncier	**3 884 €**	**4 080 €**	**4 279 €**	**4 480 €**	**4 684 €**	**4 891 €**	**5 100 €**	**4 480 €**	**4 683 €**	**4 888 €**	**5 096 €**	**5 307 €**	Impact fiscalité
IRPP	*1 165 €*	*1 224 €*	*1 284 €*	*1 344 €*	*1 405 €*	*1 467 €*	*1 530 €*	*1 344 €*	*1 405 €*	*1 466 €*	*1 529 €*	*1 592 €*	*16 756 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*668 €*	*702 €*	*736 €*	*771 €*	*806 €*	*841 €*	*877 €*	*771 €*	*805 €*	*841 €*	*877 €*	*913 €*	*9 607 €*
Fiscalité sur revenus fonciers	-1 833 €	-1 926 €	-2 020 €	-2 115 €	-2 211 €	-2 309 €	-2 407 €	-2 115 €	-2 210 €	-2 307 €	-2 405 €	-2 505 €	-26 363 €
Réduction d'impôts Pinel	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	1 388 €	1 388 €	1 388 €	29 138 €
Gain fiscal	942 €	849 €	755 €	660 €	564 €	466 €	368 €	660 €	565 €	-920 €	-1 018 €	-1 117 €	2 775 €
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*79 €*	*83 €*	*87 €*	*91 €*	*96 €*	*100 €*	*104 €*	*91 €*	*96 €*	*100 €*	*104 €*	*108 €*	1 139 €
Trésorerie courante :	-4 741 €	-4 750 €	-4 759 €	-4 767 €	-4 776 €	-4 785 €	-4 794 €	-5 259 €	-5 274 €	-6 677 €	-6 693 €	-6 709 €	-63 983 €
Participation mensuelle	-395 €	-396 €	-397 €	-397 €	-398 €	-399 €	-399 €	-438 €	-440 €	-556 €	-558 €	-559 €	-444 €
Coût crédit (annualité)	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	

Plus value immobilière													
Montant d'acquisition	150 000 €												
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €	Plus value immobilière
Impôts plus-value	Prix cession		Prix acquisition		Plus-value brute		Plus value nette IR		Droits IR (19%)				26 692 €
	176 692 €		183 750 €		-7 058 €		0 €		0 €		Total impôts sur plus-value		Impôts sur plus-value
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)							Plus value nette PS		P. Sociaux (17,2%)				
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention							0 €		0 €		**0 €**		0 €

Source : ADIL 49, juin 2021

Nature de l'investissement : REGIME DENORMANDIE + Anah EN POLARITES du MAINE ET LOIRE-2021

Prix acquisition :	105 000 €	Superficie :	100	Gros entretien :	0,5%	(en % du prix à/c 8ème années)		GAIN NET de l'OPERATION
Montant travaux :	45 000 €	Loyer plafond Cosse :	5,7	TFPB :	840 €	(1 à 2 mois de loyer)		
Montant opération :	150 000 €	Loyer de marché :	7	Autres charges :	10%	(en % du loyer brut)		
Financement :	123 750 €	Loyer pratiqué :	5,7					91 984 €
Taux :	1,20%			Taux actualisation loyer/charges :			1,50%	
Durée (années) :	12	Fiscalité :	ANAH-DENORMANDIE	Taux actualisation immeuble			1,50%	
Apport 10%:	15 000 €	TMI :	41%	TRB 1ère année :			4,6%	

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €	
Charges	-1 524 €	-1 547 €	-1 570 €	-1 594 €	-1 618 €	-1 642 €	-1 666 €	-2 524 €	-2 562 €	-2 600 €	-2 639 €	-2 679 €	Loyers nets
Loyers net	5 316 €	5 396 €	5 477 €	5 559 €	5 642 €	5 727 €	5 813 €	5 068 €	5 144 €	5 221 €	5 299 €	5 379 €	65 038 €
Incidence fiscale													Subv. Anah
Anah Subvention	11 250 €												11 250 €
Loyers	6 840 €	6 943 €	7 047 €	7 152 €	7 260 €	7 369 €	7 479 €	7 591 €	7 705 €	7 821 €	7 938 €	8 057 €	Coût crédit
Intérêts d'emprunt	*-1 432 €*	*-1 316 €*	*-1 198 €*	*-1 079 €*	*-958 €*	*-836 €*	*-712 €*	*-587 €*	*-461 €*	*-333 €*	*-203 €*	*-72 €*	-9 186 €
Charges	*-684 €*	*-694 €*	*-705 €*	*-715 €*	*-726 €*	*-737 €*	*-748 €*	*-759 €*	*-771 €*	*-782 €*	*-794 €*	*-806 €*	
TFPB	*-840 €*	*-853 €*	*-865 €*	*-878 €*	*-892 €*	*-905 €*	*-918 €*	*-932 €*	*-946 €*	*-960 €*	*-975 €*	*-989 €*	
Réparations	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*-832 €*	*-845 €*	*-858 €*	*-870 €*	*-883 €*	
Solde Foncier	**3 884 €**	**4 080 €**	**4 279 €**	**4 480 €**	**4 684 €**	**4 891 €**	**5 100 €**	**4 480 €**	**4 683 €**	**4 888 €**	**5 096 €**	**5 307 €**	Impact fiscalité
IRPP	*1 592 €*	*1 673 €*	*1 754 €*	*1 837 €*	*1 921 €*	*2 005 €*	*2 091 €*	*1 837 €*	*1 920 €*	*2 004 €*	*2 089 €*	*2 176 €*	*22 900 €*
Prélèv. sociaux (17,2%)	*668 €*	*702 €*	*736 €*	*771 €*	*806 €*	*841 €*	*877 €*	*771 €*	*805 €*	*841 €*	*877 €*	*913 €*	*9 607 €*
Fiscalité sur revenus fonciers	-2 260 €	-2 375 €	-2 490 €	-2 607 €	-2 726 €	-2 847 €	-2 968 €	-2 608 €	-2 725 €	-2 845 €	-2 966 €	-3 089 €	-32 506 €
Réduction d'impôts Pinel	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	2 775 €	1 388 €	1 388 €	1 388 €	29 138 €
Gain fiscal	515 €	400 €	285 €	168 €	49 €	-72 €	-193 €	167 €	50 €	-1 457 €	-1 578 €	-1 701 €	-3 369 €
CSG déduct.(6,8%) /Gain Irpp	*108 €*	*114 €*	*119 €*	*125 €*	*131 €*	*136 €*	*142 €*	*125 €*	*131 €*	*136 €*	*142 €*	*148 €*	1 557 €
Trésorerie courante :	-5 139 €	-5 168 €	-5 197 €	-5 227 €	-5 256 €	-5 286 €	-5 316 €	-5 718 €	-5 754 €	-7 178 €	-7 215 €	-7 253 €	-69 709 €
Participation mensuelle	-428 €	-431 €	-433 €	-436 €	-438 €	-441 €	-443 €	-477 €	-480 €	-598 €	-601 €	-604 €	-484 €
Coût crédit (annualité)	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	11 078 €	

Plus value immobilière													
Montant d'acquisition	150 000 €												Plus value immobilière
Valeur nette de revente	150 000 €	152 250 €	154 534 €	156 852 €	159 205 €	161 593 €	164 016 €	166 477 €	168 974 €	171 508 €	174 081 €	176 692 €	26 692 €
Impôts plus-value	Prix cession		Prix acquisition		Plus-value brute		Plus value nette IR		Droits IR (19%)				
	176 692 €		183 750 €		-7 058 €		0 €		0 €		Total impôts sur		Impôts sur plus-value
Le prix d'acquisition est majoré du forfait à 7,5% (frais) et 15% (travaux)							Plus value nette PS		P. Sociaux (17,2%)		plus-value		0 €
La plus value nette est pondérée de l'abattement pour détention							0 €		0 €		0 €		

Source : ADIL 49, juin 2021