

COMPARATIF DE RENTABILITE

Rentabilité des différents types d'investissement	IMMEUBLES VIDES	Rentabilité nette	MEUBLES / GITES	Rentabilité nette	IMMEUBLES AVEC TRAVAUX	Rentabilité	MURS COMMERCIAUX IMPOT SUR LE REVENU	Rentabilité nette	MURS COMMERCIAUX IMPOT SUR LES SOCIETES	Rentabilité nette	LOI PINEL	Rentabilité nette	LOI BOUVARD	Rentabilité nette	RESIDENCES GERES	Rentabilité nette	NUE- PROPRIETE	MONUMENTS HISTORIQUES		
Valeur en pleine propriété	1 000 000		1 000 000		1 000 000		1 000 000		1 000 000		300 000		300 000		1 000 000		1 000 000	1 000 000		
Montant investi immeuble	1 000 000		1 000 000		300 000		1 000 000		1 000 000		300 000		300 000		1 000 000		600 000	500 000		
Montant investi travaux					700 000													500 000		
Montant total investi	1 000 000		1 000 000		1 000 000		1 000 000		1 000 000		300 000		300 000		1 000 000		600 000	1 000 000		
Taux de rentabilité brut	9%		9%		9%		9%		9%		4%		4%		5%		0%	2,5%		
Loyer	90 000		90 000		90 000		90 000		90 000		12 000		12 000		50 000		0	25 000		
Charges locatives	5 400		5 400		5 400		5 400		5 400		1 800		900		1 500		500	5 400		
Taxe foncière	7 200		7 200		7 200		7 200		7 200		1 200		800		2 500		0	7 200		
Travaux déductibles					700 000															
Amortissement			34 000						34 000						34 000					
Frais d'acquisition déductibles															80 000					
Base imposable	77 400		43 400		-622 600	reportable	90 000		56 000		9 000		10 300		-68 000	reportable	-500	12 400		
Revenu avant impôt	77 400		77 400		77 400		90 000		90 000		9 000		10 300		46 000		-500	12 400		
Impôt sur les sociétés									11 618											
Résultat net après impôt sur les sociétés									78 382	7,84%										
Dividendes distribués									78 382											
Impôt sur le revenu																				
					Pendant la période de déficit foncier															
TMI 14%	10 836		6 076		0		12 600		6 584		1 260		1 442		0			1 736		
TMI 30%	23 220		13 020		0		27 000		14 109		2 700		3 090		0			3 720		
TMI 41%	31 734		17 794		0		36 900		19 282		3 690		4 223		0			5 084		
TMI 45%	34 830		19 530		0		40 500		21 163		4 050		4 635		0			5 580		
Impôt sur la fortune immobilière																	-6000			
CSG 17,2%	13 313		7 465		0		15 480		13 482		1 548		1 772		0			2 133		
Total imposition																				
TMI 14%	24 149		13 541		0		28 080		20 066		2 808		3 214		0			3 869		
TMI 30%	36 533		20 485		0		42 480		27 590		4 248		4 862		0			5 853		
TMI 41%	45 047		25 259		0		52 380		32 764		5 238		5 995		0			7 217		
TMI 45%	48 143		26 995		0		55 980		34 645		5 598		6 407		0			7 713		
Revenu Net après charges et impôt																				
					Pendant la période de déficit foncier															
TMI 14%	53 251	5,33%	63 859	6,39%	77 400	7,74%	61 920	6,19%	58 316	5,83%	6 192	2,06%	7 086	2,36%	46 000	4,60%	5 500	0,92%	8 531	0,85%
TMI 30%	40 867	4,09%	56 915	5,69%	77 400	7,74%	47 520	4,75%	50 791	5,08%	4 752	1,58%	5 438	1,81%	46 000	4,60%	5 500	0,92%	6 547	0,65%
TMI 41%	32 353	3,24%	52 141	5,21%	77 400	7,74%	37 620	3,76%	45 618	4,56%	3 762	1,25%	4 305	1,44%	46 000	4,60%	5 500	0,92%	5 183	0,52%
TMI 45%	29 257	2,93%	50 405	5,04%	77 400	7,74%	34 020	3,40%	43 737	4,37%	3 402	1,13%	3 893	1,30%	46 000	4,60%	5 500	0,92%	4 687	0,47%
					Après la période de déficit foncier se reporter à immeuble vide															
LOI PINEL																				
Economie d'impôt 9 ans (18% montant investi)											54 000									
Economie d'impôt annuelle											6 000									
Revenu Net après charges et impôt + Gain fiscal																				
TMI 14%											12 192	4,06%								
TMI 30%											10 752	3,58%								
TMI 41%											9 762	3,25%								
TMI 45%											9 402	3,13%								
LOI BOUVARD																				
Economie d'impôt 9 ans (11% montant investi)													33 000							
Economie d'impôt annuelle													3 667							
Revenu Net après charges et impôt + Gain fiscal																				
TMI 14%													10 753	3,58%						
TMI 30%													9 105	3,04%						
TMI 41%													7 972	2,66%						
TMI 45%													7 560	2,52%						
NUE PROPRIETE																				
Capital non investi (400,000€ réparti sur 15 ans)																26 667				
Capital non investi + gain fiscal																32 167	3,22%			
MONUMENTS HISTORIQUES																				
Economie d'impôt = Défiscalisation des travaux du revenu global																				
TMI 14%																		70 000		
TMI 30%																		150 000		
TMI 41%																		205 000		
TMI 45%																		225 000		