

Rapport de simulation

Investissement locatif : analyse fiscale et projection

Généré le 24 mai 2026 · Barèmes fiscaux 2026

PARAMÈTRES DE LA SIMULATION

Prix d'achat	200 000 EUR
Frais de notaire	15 000 EUR
Loyer mensuel	900 EUR
Type de location	Location meublée - Bien ancien
Apport personnel	0 EUR
Montant emprunté	215 000 EUR
Type de prêt	Amortissable
Taux / Durée	3.4% sur 20 ans
Tranche marginale d'imposition	30%
Régime indicativement favorable	LMNP réel

Cabinet Dupont & Associés

Analysé par Jean Dupont
SIRET 123 456 789 00012

PRÉPARÉ POUR

M. Thomas Bernard

Rendement brut

5,4%

Rendement net-net

3,5%

Cash-flow mensuel (LMNP réel)

-611 EUR

Patrimoine net à 20 ans

244 038 EUR

Rentabilité de revente

Point mort : année 10

Verdict

Indicateurs défavorables

En LMNP réel, cash-flow estimé de -611 EUR/mois (1ère année). Votre loyer couvrirait environ 73 % de votre mensualité.

Couverture du crédit : 72,8%

Récapitulatif du crédit

Type de prêt	Mensualité	Montant emprunté	Coût total des intérêts	Frais de notaire
Amortissable	1 236 EUR	215 000 EUR	81 615 EUR	15 000 EUR

Transmission patrimoniale — indicatif

Estimation droits de succession pour un bien de 200 000 EUR — hypothèses : donateur 65 ans · parent'enfant · TMI héritier 30 % (CGI art. 777).

Succession directe (LMNP)	Via SCI IR (décote 10%)	Démembrement anticipé (NP)	Via SCI IS
18 194 EUR de droits	14 194 EUR de droits	2 194 EUR de droits	18 194 EUR de droits
Valeur transmise : 181 806 EUR	Économie vs direct : 4 000 EUR	Économie vs direct : 16 000 EUR	Valeur transmise : NC*

* SCI IS : droits estimés sans décote notariale (0-20% non codifiée, BOI-ENR-DMTG-10-40-10-40). Valeur transmise non calculable — IS latente (CGI art. 219) non incluse.

Indicatif — source : CGI art. 777 + 669, barème 2012. Consulter comparateur-transmission ou un notaire pour votre situation réelle.

Le verdict

65/100 · À surveiller

-611 EUR/mois · LMNP réel

Projet équilibré — rentabilité positive mais sensible aux aléas.

Benchmark marché — 5.4% brut

Rendement brut : 5.4% — en-dessous du seuil de référence marché (6%), écart de 0.6 point. Niveau acceptable ; une négociation du prix ou une hausse de loyer améliorerait la rentabilité.

Pourquoi ce projet tient debout

Taux de couverture : 73%. Les loyers ne couvrent pas la mensualité — un effort mensuel d'environ 334 EUR est nécessaire.

Le regime fiscal qui change tout

Le LMNP réel permet de déduire les charges réelles et d'amortir le bien sur 30 ans, réduisant significativement la base imposable. C'est souvent le plus favorable selon les paramètres simulés pour les biens meublés à revenus élevés — à confirmer selon votre situation réelle.

Gain vs regime suivant : +2 549 EUR/an

Points de vigilance (1)

Réintégration des amortissements à la revente

En LMNP réel, les amortissements déduits pendant la détention sont réintégrés dans le calcul de la plus-value taxable à la revente (CGI art. 150 VB II, PLF 2025 art. 84). Cela peut augmenter significativement l'impôt de cession.

Et apres ? (20 ans)

Cash-flow cumule	Plus-value nette estimée	Patrimoine net a terme
-146 615 EUR	0 EUR	244 038 EUR

L'effort mensuel est compensé par la constitution de patrimoine. La plus-value nette estimée à 20 ans est de 0k EUR.

Rendement reel vs alternatives

TRI sur 20 ans	ROI (sur prix total)	ROE (sur apport)
3.7%	-3.4%	0%

Supérieur au Livret A (3,0%) — cet investissement est plus rentable que l'épargne réglementée.
ROE de 0% sur l'apport immobilisé de 0k EUR.

Assurance emprunteur non incluse

Assurance emprunteur non incluse dans la simulation. Tarif estimé via délégation (Loi Lemoine 2022) : ~63 EUR/mois (0,35%/an sur capital emprunté de 215k EUR). Comparez les offres pour réduire ce poste.

Stress-test — scénarios dégradés

Scénario de base	-611 EUR/mois	—
Loyer -10%	-693 EUR/mois	-82 EUR
Taux +1 point	-724 EUR/mois	-113 EUR
Vacance +1 mois/an	-686 EUR/mois	-75 EUR
Cumul 3 stress	-874 EUR/mois	-263 EUR

Optimisation de la revente

Année optimale estimée : an 8 — plus-value nette maximisée à 0 EUR après abattements PV et réintégration des amortissements (art. 150 VB II CGI).

Vers l'an 16, quand les intérêts d'emprunt s'amenuisent, le micro-BIC pourrait devenir fiscalement équivalent. Le LMNP réel reste avantageux pendant la phase de remboursement.

Points de vigilance et pistes à explorer

1. Immatriculation SIRET obligatoire

En LMNP (meublé), vous devez immatriculer votre activité auprès du Greffe du Tribunal de Commerce (formulaire P0i). Sans SIRET, vous ne pouvez pas déclarer vos revenus meublés correctement. Délai : avant la première mise en location.

2. Indemnités de Remboursement Anticipé (IRA)

Vérifiez la clause IRA de votre crédit (plafond légal : 3% du capital restant dû, max 6 mois d'intérêts). Si vous envisagez un remboursement anticipé, demandez l'exonération IRA lors de la négociation initiale (mutation professionnelle, décès, invalidité).

Flags de risque contextuels (1)

Apport faible — LTV élevé (100%)

L'apport représente 0% du prix total (frais inclus). Un LTV élevé augmente le risque de refus bancaire et la charge d'intérêts sur toute la durée. Les banques requièrent généralement au minimum les frais de notaire (7-8%) en apport propre.

Priorisation des leviers — levier n°1 : Régime fiscal

Levier prioritaire : Régime fiscal — impact annuel estimé de +2549 EUR sur le cash-flow. Choix du régime optimal vs alternative ¹ +2549 EUR/an d'économie fiscale.

Régime fiscal	+2549 EUR/an
Prix d'achat	+742 EUR/an
Loyer mensuel	+495 EUR/an

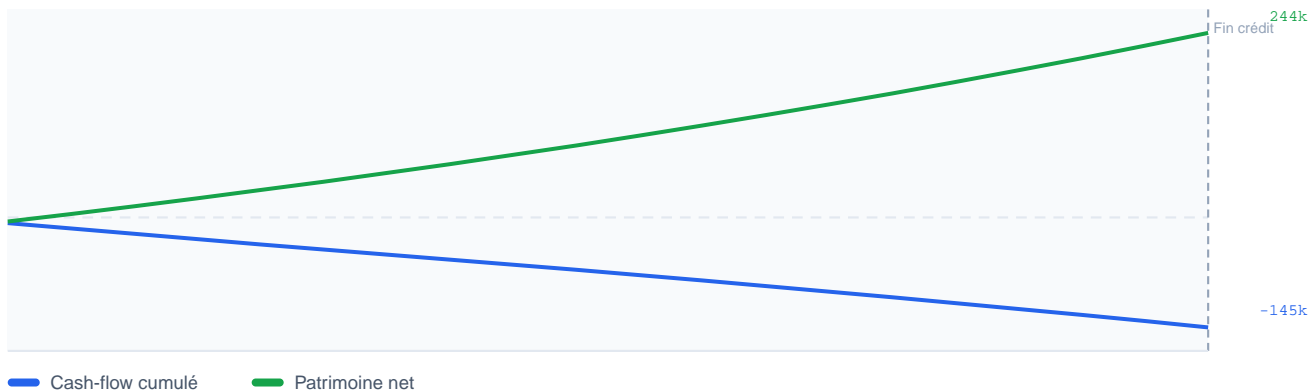
Cette analyse est générée automatiquement à partir des paramètres saisis. Elle ne constitue pas un conseil en investissement au sens de l'AMF.

Comparaison des 5 régimes fiscaux

Calcul basé sur les intérêts de la 1re année de prêt. Les intérêts diminuent au fil du temps.

Indicateur	Micro-foncier	Réel foncier	LMNP micro-BIC	Micro-BIC tourisme non classé	LMNP réel Recommandé
Base imposable	N/A	N/A	5 400 EUR	N/A	0 EUR
Impôt sur le revenu	N/A	N/A	1 620 EUR	N/A	0 EUR
Prélèvements sociaux	N/A	N/A	929 EUR	N/A	0 EUR
Total impôt	N/A	N/A	2 549 EUR	N/A	0 EUR
Revenu net annuel	N/A	N/A	8 251 EUR	N/A	10 800 EUR
Cash-flow mensuel	N/A	N/A	-823 EUR	N/A	-611 EUR

Évolution sur 20 ans



Hypothèses : indexation loyers 1.5%/an · vacance 1 mois/an · régime LMNP réel · valorisation bien +1%/an · charges +2%/an · amortissement LMNP simplifié 2,5%/an · hors assurance emprunteur

An	Loyer	Charges	Mensualité	Intérêts	Impôt	Cash-flow	CF cumulé	Patrimoine net
1	10 800	2 400	14 831	7 192	0	-7 331	-7 331	-5 361
2	10 962	2 448	14 831	6 928	0	-7 230	-14 561	4 562
3	11 126	2 497	14 831	6 655	0	-7 128	-21 689	14 778
4	11 293	2 547	14 831	6 373	0	-7 025	-28 715	25 297
5	11 463	2 598	14 831	6 081	0	-6 921	-35 636	36 128
6	11 635	2 650	14 831	5 778	0	-6 815	-42 451	47 282
7	11 809	2 703	14 831	5 466	0	-6 708	-49 160	58 771
8	11 986	2 757	14 831	5 142	41	-6 641	-55 801	70 603
9	12 166	2 812	14 831	4 808	258	-6 748	-62 549	82 792
10	12 349	2 868	14 831	4 462	481	-6 860	-69 410	95 349
11	12 534	2 926	14 831	4 103	710	-6 977	-76 387	108 285
12	12 722	2 984	14 831	3 733	946	-7 099	-83 486	121 614
13	12 913	3 044	14 831	3 350	1 189	-7 227	-90 713	135 349
14	13 106	3 105	14 831	2 953	1 439	-7 360	-98 073	149 503
15	13 303	3 167	14 831	2 543	1 696	-7 499	-105 572	164 089
16	13 503	3 230	14 831	2 119	1 961	-7 644	-113 216	179 123
17	13 705	3 295	14 831	1 680	2 233	-7 795	-121 012	194 619
18	13 911	3 361	14 831	1 225	2 513	-7 953	-128 965	210 593
19	14 119	3 428	14 831	756	2 802	-8 118	-137 082	227 061
20	14 331	3 496	14 831	270	3 099	-8 289	-145 371	244 038

Simulation de revente

5 ans		10 ans		22 ans		30 ans	
Valeur bien	210 202 €	Valeur bien	220 924 €	Valeur bien	248 943 €	Valeur bien	269 570 €
CRD	174 074 €	CRD	125 576 €	CRD	0 €	CRD	0 €
Impôt PV	0 €	Impôt PV	0 €	Impôt PV	488 €	Impôt PV	0 €
Cash net	+33 169 € TRI : -14.8%	Cash net	+93 214 € TRI : 1.8%	Cash net	+248 455 € TRI : 3.4% Exonéré IR	Cash net	+269 570 € TRI : 2.5% Exonéré IR

Hypothèse valorisation +1%/an · Bien locatif : IR 19% + PS 17,2% + surtaxe 1609 nonies G éventuelle · TRI calculé sur apport + travaux

Horizon de revente optimal

Horizon optimal 20 ans	TRI maximal +3.4 %/an	Patrimoine net +71 935 €	Point mort An 10
----------------------------------	---------------------------------	------------------------------------	----------------------------

Durée	TRI (%/an)	Patrimoine net (€)	Note
5 ans	-21.4	22 970	
10 ans	0.9	+4 173	
15 ans	2.9	+31 994	
20 ans	3.4	+71 935	OPTIMAL

Hypothèse +1%/an sur la valeur du bien · TRI calculé sur tous les flux nets (apport, loyers, mensualités, fiscalité PV)

Guide des régimes fiscaux

Micro-foncier

Régime simplifié pour la location nue. L'administration fiscale applique automatiquement un abattement forfaitaire de 30% sur les loyers encaissés, sans avoir à justifier les charges réelles. La base imposable est donc 70% des loyers bruts.

ÉLIGIBILITÉ

Location nue uniquement · Revenus fonciers bruts < 15 000 EUR/an

AVANTAGE

Déclaration simplifiée, pas de comptabilité

INCONVÉNIENT

Charges réelles souvent supérieures à 30%, moins avantageux

Réel foncier

Régime permettant de déduire les charges réelles (intérêts d'emprunt, travaux, charges de copropriété, taxe foncière, assurances). Si les charges dépassent les loyers, un déficit foncier peut être imputé sur le revenu global dans la limite de 10 700 EUR/an.

ÉLIGIBILITÉ

Location nue uniquement · Toute tranche de revenus

AVANTAGE

Déduction des charges réelles + déficit foncier imputable

INCONVÉNIENT

Comptabilité obligatoire, déclaration 2044

LMNP micro-BIC

Statut Loueur Meublé Non Professionnel avec abattement forfaitaire de 50% sur les recettes locatives. Le meublé implique de fournir le mobilier nécessaire à la vie courante (literie, cuisinière, etc.) conformément au décret du 31 juillet 2015.

ÉLIGIBILITÉ

Location meublée · Recettes < 77 700 EUR/an

AVANTAGE

Abattement 50%, déclaration simplifiée

INCONVÉNIENT

Pas de déduction des charges réelles ni amortissement

LMNP réel

Régime réel du statut LMNP permettant de déduire les charges réelles ET d'amortir le bien immobilier (en général 80% du prix sur 40 ans, soit 2%/an). L'amortissement peut effacer fiscalement une grande partie des revenus locatifs, voire les totalité, sans générer de déficit.

ÉLIGIBILITÉ

Location meublée · Tout niveau de recettes

AVANTAGE

Amortissement du bien = impôt souvent nul plusieurs années

INCONVÉNIENT

Comptabilité obligatoire (expert-comptable recommandé)

Note : La CSG déductible sur les revenus fonciers (fraction de 6,8% sur les 17,2% de prélèvements sociaux) n'est pas prise en compte dans cette simulation, ce qui conduit à légèrement surestimer l'imposition au réel foncier. Consultez un expert-comptable pour une analyse complète.

Hypothèses de calcul

- Amortissement LMNP simplifié : 2,5%/an sur 80% du prix d'achat (quote-part bâti)
- Valorisation du bien : +1%/an (hypothèse conservatrice)
- Charges : +2%/an (indexation sur inflation)
- Déficit foncier limité à 10 700 EUR/an imputable sur le revenu global
- Intérêts de la 1re année utilisés pour la comparaison fiscale instantanée

Coûts non inclus dans la simulation

- Assurance emprunteur (0,2 à 0,5%/an du capital selon profil)
- Travaux récurrents d'entretien et de remise en état
- Frais de gestion locative (6 à 10% des loyers si agence)
- Garantie loyers impayés (GLI, ~3% des loyers)
- Plus-value à la revente (exonérée après 22 ans de détention pour l'IR)
- CSG déductible sur les revenus fonciers réels (6,8% des PS) — affichée mais non intégrée au cash-flow mensuel

Sources & références

- Barèmes fiscaux 2026 : impots.gouv.fr · Code Général des Impôts (CGI) art. 14 à 15bis, 32, 50-0, 151 septies, 199 novovicies (Denormandie), 199 tricies (Loc'Avantages), 219 (SCI IS), 964 II + 973 I 1° + 977 (IFI)
- Loi de Finances 2025 · Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 (mobilier LMNP)
- Plafonds LMNP 2025 : micro-BIC 77 700 EUR, micro-foncier 15 000 EUR

Avertissement légal

Ce rapport est fourni à titre indicatif uniquement. CalcBien n'est pas un conseiller fiscal, financier ou juridique. Les simulations sont basées sur des hypothèses simplifiées et les barèmes fiscaux en vigueur au moment du calcul, susceptibles d'évoluer. Les résultats ne constituent pas une promesse de rendement. Nous vous recommandons de consulter un expert-comptable, un notaire ou un conseiller en gestion de patrimoine (CGP) avant toute décision d'investissement.

Vous avez reçu ce rapport ?

Simulez gratuitement votre propre investissement locatif sur CalcBien. Sans inscription, résultat en 2 minutes.

delicate-mousse-ac6e54.netlify.app : démarrer ma simulation

Analyse produite par Jean Dupont — Cabinet Dupont & Associés — SIRET 123 456 789 00012 · CalcBien.fr · 24 mai 2026