

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Votre situation

Votre foyer

Monsieur	Situation familiale	Marié	Enfants à charge	0
Jean-Michel Barbere	Régime matrimonial	N.C.	Dont en garde alternée	0
5, place de Dos Santos	Parent isolé	Non	Dont handicapés	0
96230 Monnier				

Votre fiscalité

Revenus annuels imposables

90 000 €

(après abattements)

Revalorisation annuelle estimée 0 %

Parts de quotient familial

2 parts

Quotient familial 45 000 €

Impôt sur le revenu

13 572 €

Taux marginal d'imposition 30 %

Composition de votre imposition			
Les tranches	Montant par tranche	Taux	Impôt brut
Jusqu'à 11 295 €	11 294 €	0 %	0 €
De 11 295 € à 28 798 €	17 503 €	11 %	3 851 €
De 28 798 € à 82 342 €	16 203 €	30 %	9 722 €
Total	45 000 €		13 572 €

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le projet

Le lot

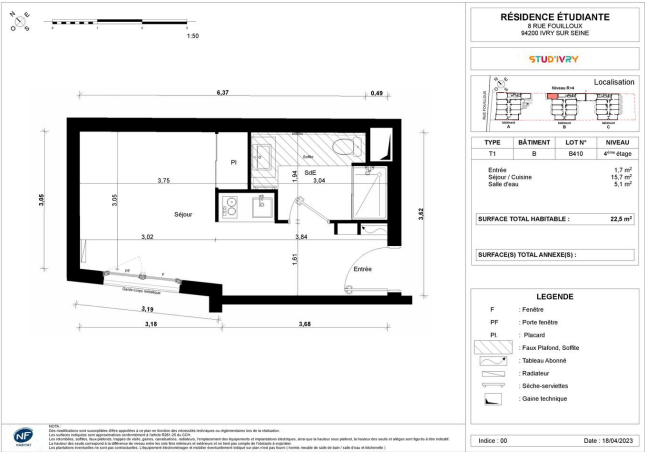


Programme
STUD'IVRY

Lot n°B410

Adresse

Ivry-sur-Seine (94200)
8 RUE FOUILLOUX



Type	T1
Surface habitable	22,5 m ²
Surface pondérée	22,5 m ²
Étage	4
Exposition	NO
Prix au mètre carré	6 834 €/m ²

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le projet

L'investissement

Durée d'amortissement de l'immobilier	Durée d'amortissement du mobilier	Acquisition prévisionnelle 28/01/2025
30 ans	7 ans	Livraison prévisionnelle 31/12/2026
Investissement	Amortissement des frais d'acte	Début de perception des loyers 28/02/2027
Statut LMNP géré	Non	Fin de financement 01/01/2045
		Fin de l'amortissement 31/12/2056
		Vente 31/12/2056

L'exploitation

Loyer mensuel de départ retenu 525 €	Revalorisation annuelle des charges 1 %
Revalorisation annuelle du loyer 1 %	Estimation de la taxe foncière annuelle 551 €
Charges de copropriété 0 % du loyer	<i>Aucune exonération de la taxe foncière</i>
	Revalorisation annuelle du bien 0 %

Le financement

Montant du foncier et de l'immobilier 153 776 €	Type de prêt Amortissable
Montant du mobilier 3 780 €	Durée d'emprunt 240 mois
Frais d'acte du bien 3 939 €	Différé d'amortissement Pas de différé
Frais de garantie (Hypothèque) 2 836 €	Taux d'intérêt 3,5 %
Frais de dossier / courtage 0 €	ADI 0,3 %
Montant total de l'investissement 164 331 €	<i>Sur capital restant dû</i>
Apport personnel 0 €	
Montant à financer 164 331 €	

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025

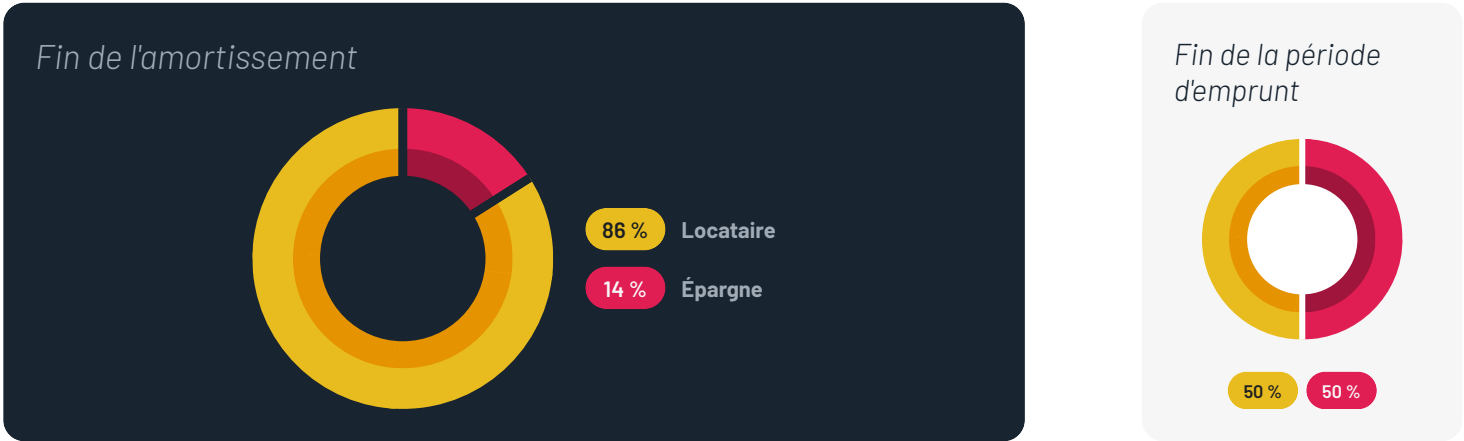


Le bilan de l'opération

La sortie

	Fin de l'amortissement décembre 2056	Fin de la période d'emprunt janvier 2045
Sortie de l'opération		
Capital constitué durant la période	153 776 €	153 776 €
Valeur de cession du bien	153 776 €	153 776 €
Capital restant dû	0 €	0 €
Plus value brute estimée	0 €	0 €
Augmentation de l'impôt durant la période	0 €	0 €
Montant restant à amortir	0 €	61 038 €
Taux de rendement brut	4,64 %	4,38 %
Rente locative annuelle à terme	8 407 €	7 536 €
Épargne mensuelle moyenne	94 €	513 €

Le financement de l'opération



LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

Votre synthèse financière

Ressources		Dépenses					Bilan	Épargne mens.	
Année	Loyers	Charges	Annuité d'emprunt	Dont intérêts	Dont assurances	Aug. imp. nette		Effort mens.	Gain mens.
2025	0 €	0 €	11 742 €	5 662 €	485 €	0 €	-11 742 €	979 €	-
2026	0 €	0 €	11 743 €	5 463 €	468 €	0 €	-11 743 €	979 €	-
2027	5 269 €	551 €	11 743 €	5 256 €	451 €	0 €	-7 025 €	585 €	-
2028	6 363 €	556 €	11 743 €	5 041 €	432 €	0 €	-5 937 €	495 €	-
2029	6 427 €	562 €	11 743 €	4 818 €	413 €	0 €	-5 878 €	490 €	-
2030	6 491 €	568 €	11 743 €	4 586 €	393 €	0 €	-5 820 €	485 €	-
2031	6 556 €	573 €	11 742 €	4 345 €	372 €	0 €	-5 759 €	480 €	-
2032	6 621 €	579 €	11 743 €	4 095 €	351 €	0 €	-5 701 €	475 €	-
2033	6 688 €	585 €	11 743 €	3 835 €	329 €	0 €	-5 640 €	470 €	-
2034	6 754 €	591 €	11 743 €	3 565 €	306 €	0 €	-5 580 €	465 €	-
2035	6 822 €	597 €	11 744 €	3 285 €	282 €	0 €	-5 519 €	460 €	-
2036	6 890 €	603 €	11 743 €	2 993 €	257 €	0 €	-5 456 €	455 €	-
2037	6 959 €	609 €	11 743 €	2 691 €	231 €	0 €	-5 393 €	449 €	-
2038	7 029 €	615 €	11 744 €	2 377 €	204 €	0 €	-5 330 €	444 €	-
2039	7 099 €	621 €	11 743 €	2 050 €	176 €	0 €	-5 265 €	439 €	-
2040	7 170 €	627 €	11 743 €	1 711 €	147 €	0 €	-5 200 €	433 €	-
2041	7 242 €	633 €	11 743 €	1 359 €	117 €	0 €	-5 134 €	428 €	-
2042	7 314 €	640 €	11 743 €	994 €	85 €	0 €	-5 069 €	422 €	-
2043	7 387 €	646 €	11 743 €	614 €	53 €	0 €	-5 002 €	417 €	-
2044	7 461 €	653 €	11 743 €	219 €	19 €	0 €	-4 935 €	411 €	-

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

Ressources		Dépenses					Bilan	Épargne mens.	
Année	Loyers	Charges	Annuité d'emprunt	Dont intérêts	Dont assurances	Aug. imp. nette		Effort mens.	Gain mens.
2045	7 536 €	659 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 877 €	-	573 €
2046	7 611 €	666 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 945 €	-	579 €
2047	7 687 €	672 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 015 €	-	585 €
2048	7 764 €	679 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 085 €	-	590 €
2049	7 842 €	686 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 156 €	-	596 €
2050	7 920 €	693 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 227 €	-	602 €
2051	7 999 €	700 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 299 €	-	608 €
2052	8 079 €	707 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 372 €	-	614 €
2053	8 160 €	714 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 446 €	-	621 €
2054	8 242 €	721 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 521 €	-	627 €
2055	8 324 €	728 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 596 €	-	633 €
2056	8 407 €	735 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 672 €	-	639 €

Effort d'épargne mensuel moyen

94 €

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

Votre cashflow et revenus B.I.C. – Détails des charges et frais

Année	Les frais	Les charges de fonctionnement						Total frais charges
	Frais d'acte, garantie, etc.	Charges de copropriété	Charges d'exploitation	Frais de gestion et assurance	Charges diverses	TF (hors TEOM)	Honoraires comptables	
2025	6 775 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 775 €
2026	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2027	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	551 €	0 €	551 €
2028	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	556 €	0 €	556 €
2029	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	562 €	0 €	562 €
2030	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	568 €	0 €	568 €
2031	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	573 €	0 €	573 €
2032	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	579 €	0 €	579 €
2033	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	585 €	0 €	585 €
2034	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	591 €	0 €	591 €
2035	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	597 €	0 €	597 €
2036	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	603 €	0 €	603 €
2037	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	609 €	0 €	609 €
2038	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	615 €	0 €	615 €
2039	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	621 €	0 €	621 €
2040	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	627 €	0 €	627 €
2041	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	633 €	0 €	633 €
2042	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	640 €	0 €	640 €
2043	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	646 €	0 €	646 €
2044	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	653 €	0 €	653 €

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

Année	Les frais	Les charges de fonctionnement						Total frais charges
	Frais d'acte, garantie, etc.	Charges de copropriété	Charges d'exploitation	Frais de gestion et assurance	Charges diverses	TF (hors TEOM)	Honoraires comptables	
2045	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	659 €	0 €	659 €
2046	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	666 €	0 €	666 €
2047	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	672 €	0 €	672 €
2048	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	679 €	0 €	679 €
2049	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	686 €	0 €	686 €
2050	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	693 €	0 €	693 €
2051	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	700 €	0 €	700 €
2052	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	707 €	0 €	707 €
2053	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	714 €	0 €	714 €
2054	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	721 €	0 €	721 €
2055	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	728 €	0 €	728 €
2056	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	735 €	0 €	735 €

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

Votre amortissement

L'amortissement					
Année	Immobilier	Mobilier	Frais d'acte	Total	Total restant à amortir
2026	427 €	45 €	0 €	472 €	157 084 €
2027	5 126 €	540 €	0 €	5 666 €	151 418 €
2028	5 126 €	540 €	0 €	5 666 €	145 752 €
2029	5 126 €	540 €	0 €	5 666 €	140 086 €
2030	5 126 €	540 €	0 €	5 666 €	134 420 €
2031	5 126 €	540 €	0 €	5 666 €	128 754 €
2032	5 126 €	540 €	0 €	5 666 €	123 089 €
2033	5 126 €	540 €	0 €	5 666 €	117 423 €
2034	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	112 297 €
2035	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	107 171 €
2036	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	102 045 €
2037	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	96 919 €
2038	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	91 793 €
2039	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	86 668 €
2040	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	81 542 €
2041	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	76 416 €
2042	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	71 290 €
2043	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	66 164 €
2044	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	61 038 €
2045	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	55 912 €

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

L'amortissement					
Année	Immobilier	Mobilier	Frais d'acte	Total	Total restant à amortir
2046	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	50 786 €
2047	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	45 661 €
2048	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	40 535 €
2049	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	35 409 €
2050	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	30 283 €
2051	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	25 157 €
2052	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	20 031 €
2053	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	14 905 €
2054	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	9 779 €
2055	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	4 654 €
2056	5 126 €	0 €	0 €	5 126 €	0 €
Montant restant à amortir					0 €

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

Votre amortissement

Année	Ressources	Dépenses		Résultat	Amortissements				Résultat
	Loyers	Charges et frais	Charges financières	Financier réel	Générés	Disponibles	Retenus	Reportés	Comptable fiscal
2025	0 €	6 775 €	6 147 €	-12 922 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2026	0 €	0 €	5 931 €	-5 931 €	472 €	472 €	0 €	472 €	0 €
2027	5 269 €	551 €	5 707 €	-989 €	5 666 €	6 138 €	0 €	6 138 €	0 €
2028	6 363 €	556 €	5 473 €	334 €	5 666 €	11 804 €	334 €	11 470 €	0 €
2029	6 427 €	562 €	5 231 €	634 €	5 666 €	17 136 €	634 €	16 502 €	0 €
2030	6 491 €	568 €	4 979 €	944 €	5 666 €	22 168 €	944 €	21 224 €	0 €
2031	6 556 €	573 €	4 717 €	1 265 €	5 666 €	26 890 €	1 266 €	25 624 €	0 €
2032	6 621 €	579 €	4 446 €	1 596 €	5 666 €	31 290 €	1 596 €	29 694 €	0 €
2033	6 688 €	585 €	4 164 €	1 939 €	5 666 €	35 360 €	1 939 €	33 421 €	0 €
2034	6 754 €	591 €	3 871 €	2 293 €	5 126 €	38 547 €	2 292 €	36 254 €	0 €
2035	6 822 €	597 €	3 567 €	2 658 €	5 126 €	41 380 €	2 658 €	38 722 €	0 €
2036	6 890 €	603 €	3 250 €	3 038 €	5 126 €	43 848 €	3 037 €	40 811 €	0 €
2037	6 959 €	609 €	2 922 €	3 428 €	5 126 €	45 937 €	3 428 €	42 509 €	0 €
2038	7 029 €	615 €	2 581 €	3 833 €	5 126 €	47 635 €	3 833 €	43 802...	0 €
2039	7 099 €	621 €	2 226 €	4 252 €	5 126 €	48 928 €	4 252 €	44 676 €	0 €
2040	7 170 €	627 €	1 858 €	4 685 €	5 126 €	49 802 €	4 685 €	45 117 €	0 €
2041	7 242 €	633 €	1 476 €	5 132 €	5 126 €	50 243 €	5 133 €	45 110 €	0 €
2042	7 314 €	640 €	1 079 €	5 595 €	5 126 €	50 236 €	5 595 €	44 641 €	0 €
2043	7 387 €	646 €	667 €	6 074 €	5 126 €	49 767 €	6 074 €	43 692 €	0 €
2044	7 461 €	653 €	238 €	6 571 €	5 126 €	48 818 €	6 570 €	42 248...	0 €

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

Année	Ressources	Dépenses		Résultat	Amortissements				Résultat
	Loyers	Charges et frais	Charges financières	Financier réel	Générés	Disponibles	Retenus	Reportés	Comptable fiscal
2045	7 536 €	659 €	0 €	6 877 €	5 126 €	47 374 €	6 877 €	40 497 €	0 €
2046	7 611 €	666 €	0 €	6 945 €	5 126 €	45 623 €	6 945 €	38 678 €	0 €
2047	7 687 €	672 €	0 €	7 015 €	5 126 €	43 804...	7 015 €	36 789 €	0 €
2048	7 764 €	679 €	0 €	7 085 €	5 126 €	41 915 €	7 085 €	34 829 €	0 €
2049	7 842 €	686 €	0 €	7 156 €	5 126 €	39 955 €	7 156 €	32 799 €	0 €
2050	7 920 €	693 €	0 €	7 227 €	5 126 €	37 925 €	7 227 €	30 698 €	0 €
2051	7 999 €	700 €	0 €	7 300 €	5 126 €	35 824 €	7 299 €	28 525 €	0 €
2052	8 079 €	707 €	0 €	7 373 €	5 126 €	33 651 €	7 372 €	26 278 €	0 €
2053	8 160 €	714 €	0 €	7 446 €	5 126 €	31 404 €	7 446 €	23 958 €	0 €
2054	8 242 €	721 €	0 €	7 521 €	5 126 €	29 084 €	7 521 €	21 563 €	0 €
2055	8 324 €	728 €	0 €	7 596 €	5 126 €	26 689 €	7 596 €	19 093 €	0 €
2056	8 407 €	735 €	0 €	7 672 €	5 126 €	24 219 €	7 673 €	16 546 €	0 €

Enveloppe non amortie

16 546 €

LMNP GÉRÉ - BARBERE - 28-01-2025 - 11H09

Simulation
LMNP géré

Éditée le 28 janvier 2025



Le bilan de l'opération

Tableau d'amortissement de votre emprunt

Année	Annuité d'emprunt	Dont capital remboursé	Dont intérêts	Dont assurances	Capital restant dû
2025	11 742 €	5 595 €	5 662 €	485 €	158 736 €
2026	11 743 €	5 812 €	5 463 €	468 €	152 924 €
2027	11 743 €	6 036 €	5 256 €	451 €	146 888 €
2028	11 743 €	6 270 €	5 041 €	432 €	140 618 €
2029	11 743 €	6 512 €	4 818 €	413 €	134 106 €
2030	11 743 €	6 764 €	4 586 €	393 €	127 342 €
2031	11 742 €	7 025 €	4 345 €	372 €	120 317 €
2032	11 743 €	7 297 €	4 095 €	351 €	113 020 €
2033	11 743 €	7 579 €	3 835 €	329 €	105 440 €
2034	11 743 €	7 872 €	3 565 €	306 €	97 568 €
2035	11 744 €	8 177 €	3 285 €	282 €	89 391 €
2036	11 743 €	8 493 €	2 993 €	257 €	80 898 €
2037	11 743 €	8 821 €	2 691 €	231 €	72 077 €
2038	11 744 €	9 163 €	2 377 €	204 €	62 914 €
2039	11 743 €	9 517 €	2 050 €	176 €	53 397 €
2040	11 743 €	9 885 €	1 711 €	147 €	43 512 €
2041	11 743 €	10 267 €	1 359 €	117 €	33 245 €
2042	11 743 €	10 664 €	994 €	85 €	22 581 €
2043	11 743 €	11 076 €	614 €	53 €	11 505 €
2044	11 743 €	11 505 €	219 €	19 €	0 €