

# EXEMPLE COMPARATIF

## réalisé avec le simulateur de l'Espace Personnel

Pour 4 types de location – Ville : Montpellier  
(Vide/Pinel/Meublée/Meublée Touristique)

Prenons l'exemple, d'un investisseur ayant une capacité d'emprunt 250 000€ et une épargne de 100 000€ qui souhaite investir dans un appartement pour le mettre en location. Il paye 4200€ d'impôts sur le revenu, avec une tranche marginale d'imposition (TMI) de 11%,

Après sélection, il a choisi un appartement de 180 000€, Il veut équiper son appartement d'une cuisine pour un budget de 8000€, Si l'appartement est loué meublé, le budget du mobilier sera de 5000€. Il finance son investissement avec un crédit sur 25 ans. Il peut mettre un apport de 30 000€.

### LOCATION VIDE / MEUBLÉE

L'appartement a une surface de 41 m<sup>2</sup>, et est situé en zone A pour le cadre fiscal Pinel,

Une recherche sur l'[Observatoire des Loyers](#) indique un loyer moyen de 15€/m<sup>2</sup> pour une location vide dans le quartier où se situe l'appartement soit un loyer mensuel de 615€. La Zone A va déterminer le loyer maxi applicable en Pinel.

Les charges de copropriétés sont estimées à 21€ /m<sup>2</sup>. ([www.meilleurecopro.com/charges-de-copropriete](http://www.meilleurecopro.com/charges-de-copropriete))

La taxe foncière pour un logement locatif est estimée à environ un mois de loyer soit 8.33% du loyer annuel.

L'amortissement des meubles et des équipements pour la location meublée permet de déterminer le loyer mini en meublé de 740€. Un écart de 20% par rapport au loyer vide est un écart moyen constaté en France.

En donnant en gestion de l'appartement à Imodirect, les charges de gestions représentent un forfait de 24,9€/mois.

### LOCATION TOURISTIQUE

Dans le cas d'une location touristique, la valeur moyenne d'une nuitée à Montpellier est estimée à 57€ pour un taux d'occupation de 77% selon le site [www.airdna.co](http://www.airdna.co). La gestion touristique sera confiée à Welkeys pour une rémunération de 20% des loyers. Les frais d'électricité et wifi sont estimés à 200€ par an.

Afin d'être tranquille pour les déclarations fiscales, elles sont réalisées par un cabinet comptable pour 330€ TTC par an.

La simulation comparative montre l'impact du cadre fiscal et de l'apport pour un même investissement.

Le choix d'une solution dépendra toujours des objectifs patrimoniaux de l'investisseur.

Les tableaux ci-dessous montrent les résultats de la simulation réalisée pour cet exemple, avec **le simulateur qui se trouve dans votre Espace Personnel**.

### RÉSULTATS DE SIMULATION DE L'EXEMPLE : SANS APPORT

LOCATION VIDE	LOCATION VIDE PINEL	LOCATION MEUBLÉE	LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE
<input type="text" value="VOIR PLUS DE DÉTAILS"/>	<input type="text" value="VOIR PLUS DE DÉTAILS"/>	<input type="text" value="VOIR PLUS DE DÉTAILS"/>	<input type="text" value="VOIR PLUS DE DÉTAILS"/>
Effort Epargne/mois: -414 €	Effort Epargne/mois: -102 €	Effort Epargne/mois: -241 €	Effort Epargne/mois: -64 €
A 10 ans vente au prix d'achat: 188 000 €	A 10 ans vente au prix d'achat: 188 000 €	A 10 ans vente au prix d'achat: 188 000 €	A 10 ans vente au prix d'achat: 188 000 €
Capital restant dû du crédit: 126 796 €	Capital restant dû du crédit: 126 796 €	Capital restant dû du crédit: 126 796 €	Capital restant dû du crédit: 126 796 €
Capital constitué à 10 ans: 61 204 €	Capital constitué à 10 ans: 61 204 €	Capital constitué à 10 ans: 61 204 €	Capital constitué à 10 ans: 61 204 €
Gain net à 10 ans hors apport: 11 524 €	Gain net à 10 ans hors apport: 48 964 €	Gain net à 10 ans hors apport: 32 284 €	Gain net à 10 ans hors apport: 53 524 €

### RÉSULTATS DE SIMULATION DE L'EXEMPLE : AVEC APPORT

LOCATION VIDE	LOCATION VIDE PINEL	LOCATION MEUBLÉE	LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE
<input type="text" value="VOIR PLUS DE DÉTAILS"/>	<input type="text" value="VOIR PLUS DE DÉTAILS"/>	<input type="text" value="VOIR PLUS DE DÉTAILS"/>	<input type="text" value="VOIR PLUS DE DÉTAILS"/>
Effort Epargne/mois: -296 €	Effort Epargne/mois: 15 €	Effort Epargne/mois: -110 €	Effort Epargne/mois: 57 €
A 10 ans vente au prix d'achat: 188 000 €	A 10 ans vente au prix d'achat: 188 000 €	A 10 ans vente au prix d'achat: 188 000 €	A 10 ans vente au prix d'achat: 188 000 €
Capital restant dû du crédit: 107 380 €	Capital restant dû du crédit: 107 380 €	Capital restant dû du crédit: 107 380 €	Capital restant dû du crédit: 107 380 €
Capital constitué à 10 ans: 80 620 €	Capital constitué à 10 ans: 80 620 €	Capital constitué à 10 ans: 80 620 €	Capital constitué à 10 ans: 80 620 €
Gain net à 10 ans hors apport: 15 100 €	Gain net à 10 ans hors apport: 52 420 €	Gain net à 10 ans hors apport: 37 420 €	Gain net à 10 ans hors apport: 57 460 €

Ces résultats sont donnés à titre indicatif et sont non contractuels. Pour plus d'informations, rapprochez-vous de la société ATLAS CAPITAL.