

Revenus locatif

Achat d'un appartement locatif.

Pour avoir un loyer de 850,00 € net par mois et en comptant sur un rendement locatif net de 4%
 Il faut acheter un bien valant environ 255 000 €

Avec un crédit sur 20 ans et un taux de 1,50%
 Il y aurait un remboursement mensuel de 1 230,49 €
 Dont intérêts mensuel 167,99 €

Taxe foncière estimée à 450,00 €
 Assurance PNO estimé à 120,00 €
 Diagnostic pour la location estimés à 300,00 € amortis sur 10 ans
 Etat des lieux par huissier d'entrée et de sortie 400,00 € estimation de changement de locataire tous les 2 ans

	850 €	GLI à 3%	Géré par Syndic 6%	Frais de Syndic 9%
Pour un loyer mensuel de				
Frais de gestion	0		51,00 €	76,50 €
Assurance GLI	25,50 €		25,50 €	25,50 €
Assurance PNO	10,00 €		10,00 €	10,00 €
Provision Taxe foncière	37,50 €		37,50 €	37,50 €
Provision Diagnostiques	2,50 €		2,50 €	2,50 €
Provision pour huissier	16,67 €		16,67 €	16,67 €
Provision pour réparation	85,00 €		85,00 €	85,00 €
Quote part charges syndics	28,05 €		28,05 €	28,05 €
Quote part charges	35,28 €		35,28 €	35,28 €

Loyer avant impôts	609,51 €		558,51 €	533,01 €
CSG/CRDS/PS	17,20%		96,06 €	91,68 €
IR Taux estimé	30%		167,55 €	159,90 €
Rapport locatif net	321,82 €		294,89 €	281,43 €

Si l'on tient compte du remboursement des intérêts du crédit de 167,99 € par mois, qui sont fiscalement déductibles

Loyer avant impôts	441,52 €		390,52 €	365,02 €
CSG/CRDS/PS	17,20%		67,17 €	62,78 €
IR Taux estimé	30%		117,16 €	109,51 €
Rapport locatif net	233,12 €		206,19 €	192,73 €

En consultant le revenu net, on s'aperçoit que le propriétaire bailleur aura beaucoup de difficultés à investir dans l'économie énergétique, que le gouvernement souhaite rendre obligatoire.

Pour ce faire il faudra commencer à réduire, voire abolir les taxes sur l'immobilier.
 Prévoir une subvention beaucoup plus importante, sans prendre en considération les autres revenus du propriétaire bailleur.

Il ne faut pas oublier que l'investissement immobilier doit être un revenu et non une charge complémentaire.