

ETUDE PERSONNALISEE SCPI

le 08/05/2024

Etude réalisée pour Cyrille Chéry

Code couleur
Cellules à remplir
Cellules de résultat

Détail des revenus (hors immobilier)	
Traitements et salaires nets	50 000 €
Revenus fonciers nets	0 €
Revenus BIC nets (LMNP)	0 €
Revenus BIC nets (LMP)	0 €
Revenu annuel net global	50 000 €

Revalorisations annuelles	
Traitements et salaires nets	2%
Revenus fonciers nets	0%
Revenus BIC nets (LMNP)	0%
Revenus BIC nets (LMP)	0%

Calcul de l'impôt actuel	
Régime matrimonial	Célibataire ou divorcé
Nombre d'enfants	0
Nombre de parts fiscales	1
Nombre de parts hors enfants	1
IR nb parts fiscales	8 594 €
IR nb parts fiscales hors enfants	8 594 €
IR après quotient familial (hors in	8 594 €
CSG CRDS	0 €

Charges	
Loyer HC ou crédit RP	700 €
Crédit conso et autres	0 €

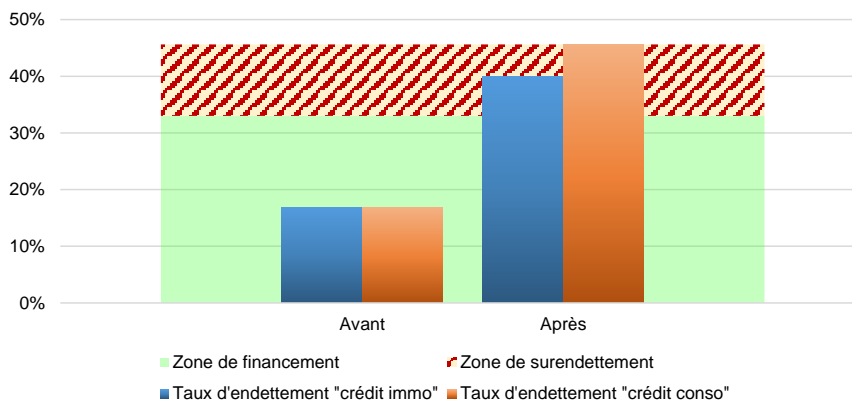
Investissements locatifs en cours	
Crédits	Loyers HC
0 €	0 €

Prêt sollicité	
Crédit	Loyer après abattement
1 201 €	583 €

Ratios d'endettement *	Avant	Après	Différence
Taux d'endettement "crédit immo"	16,80%	40,01%	23,21%
Taux d'endettement "crédit conso"	16,80%	45,62%	28,82%
Reste à vivre	3 467	2 849	-617

* Financé avec un crédit immobilier, la banque retiendra les dividendes de la SCPI dans le ratio d'endettement. Ce ne sera pas le cas si la SCPI est financée avec un crédit à la consommation. Néanmoins, le ratio d'endettement pourra excéder 35%.

Ratios d'endettement *



Note : les paramètres de cette page sont modifiables depuis l'outil SCPI : go.invest-aide.fr/simulateur-scpi

Code couleur
 Cellules à remplir
 Cellules de résultat

Nom de la SCPI	Gérant de la SCPI	Montant investi	Taux de distribution (éq. revenus français)	Revalorisation des dividendes	Revalorisation de la part	Délai de jouissance	Detention (pleine-propriété par défaut)
Ma SCPI	NC	200 000 €	5,00%	5,00%	2,00%	5 mois	Pleine-propriété

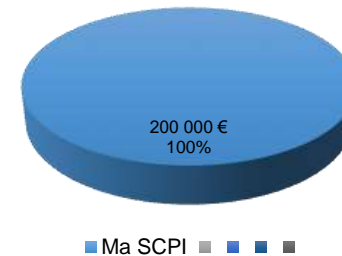
L'achat des parts de SCPI	
Valeur d'acquisition des parts	200 000 €
Loyer annuel	10 000 €

La cession des parts	
Valeur des parts à terme	249 174
Prix du bien net impôt PV	244 963
Durée de détention des parts	15

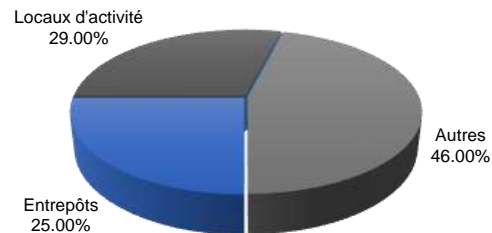
Fiscalité	
Régime fiscal	Nu foncier réel

Le prêt	
Emprunt	Oui
Frais dossier + garantie	2 300 €
Apport	0 €
Taux nominal	4,80%
Taux d'assurance (/CI)	0,20%
Durée de l'emprunt	25 ans
Type de prêt	Amortissable différé total
Durée du différé	9 mois

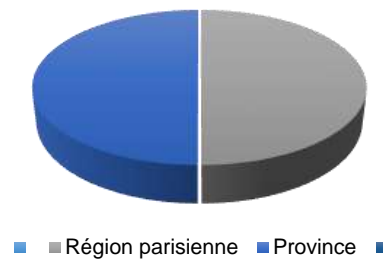
Répartition des SCPI



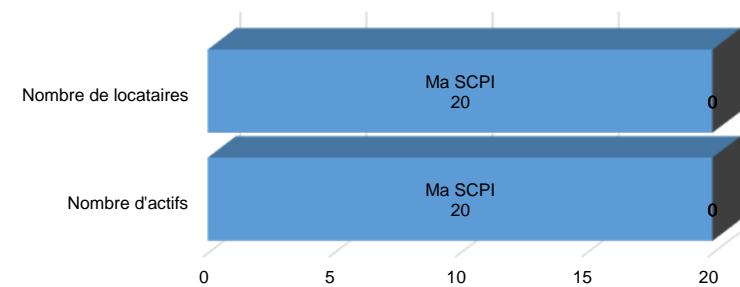
Typologie des actifs



Zone géographique des actifs



Diversification des actifs



Bilan de l'opération à 15 ans

Crédit immobilier

Montant à financer	202 300,00 €
Montant à rembourser l'issue du différé	209 539,95 €

Période	Mois	Mensualité	Assurance
Différé	1 à 9	0,00 €	33,72 €
Amortissement	10 à 309	1 200,66 €	33,72 €

Rendements locatifs

Rendement locatif net	7,05%
Rendement locatif net net	5,48%

Participation mensuelle

	Période de différé	Période de financement	Période de rentes
+ Loyer	370,37 €	1 218,04 €	0,00 €
- Mensualité de crédit yc assurance	33,72 €	1 234,37 €	0,00 €
- Impôts	0,00 €	243,31 €	0,00 €
Flux de trésorerie mensuel	336,65 €	-259,64 €	0,00 €

Financement du projet

Loyers	211 618,97 €	<i>soit 83,83%</i>
Participation	40 824,33 €	<i>soit 16,17%</i>

Prévoyance

Capital assuré à la souscription	200 000,00 €
Rente annuelle à terme	20 789,28 €

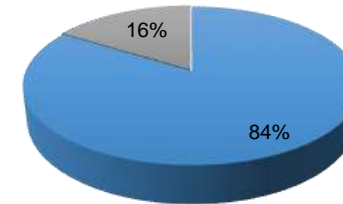
Patrimoine au terme

Valorisation du bien en 2039	249 173,67 €
Capital restant dû	121 128,32 €
Impôts sur la plus-value	4 210,92 €
Capital net	123 834,43 €

Performance

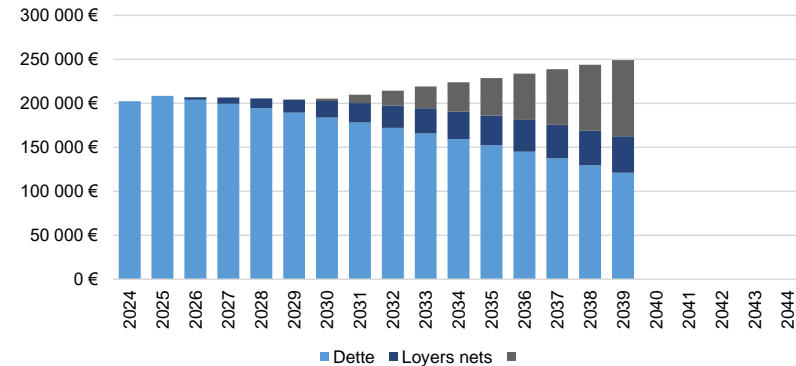
Taux de rentabilité interne de l'opération	14,19%
Enrichissement	83 010,10 €

Financement du projet



■ Loyers ■ Participation

Evolution du patrimoine

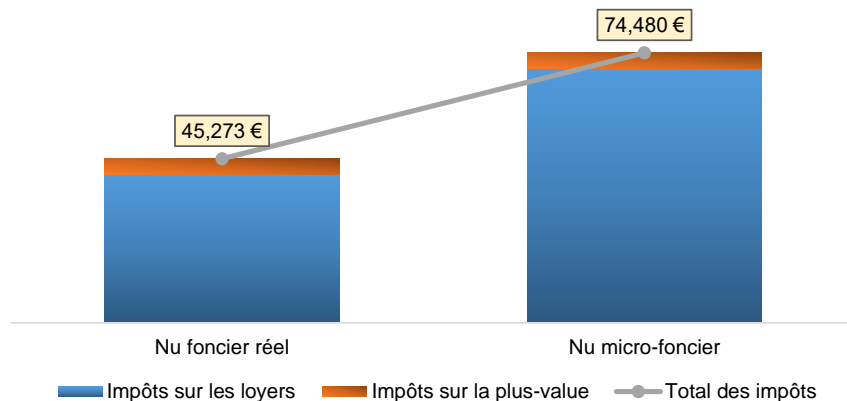


■ Dette ■ Loyers nets ■

Quel est le régime / statut fiscal le plus attractif ?

Régime fiscal / Impôts sur 15 ans	Impôts sur les loyers	Impôts sur la plus-value	Total des impôts
Nu foncier réel	41 062 €	4 211 €	45 273 €
Nu micro-foncier	70 269 €	4 211 €	74 480 €

Rappel : vous devez déjà avoir un bien immobilier déclaré en micro-foncier et générer moins de 15 000€ annuels (y compris loyers de SCPI) pour bénéficier du régime micro-foncier sur vos SCPI



Année	Produits	Charges décaissées		Régime retenu : Nu foncier réel
	Loyer	Intérêts déductibles *	ADI *	IR additionnel
0				
1	5 833 €	2 512 €	405 €	291 €
2	10 500 €	9 915 €	405 €	85 €
3	11 025 €	9 695 €	405 €	437 €
4	11 576 €	9 464 €	405 €	806 €
5	12 155 €	9 221 €	405 €	1 194 €
6	12 763 €	8 966 €	405 €	1 601 €
7	13 401 €	8 699 €	405 €	2 028 €
8	14 071 €	8 419 €	405 €	2 477 €
9	14 775 €	8 125 €	405 €	2 947 €
10	15 513 €	7 817 €	405 €	3 442 €
11	16 289 €	7 494 €	405 €	3 960 €
12	17 103 €	7 155 €	405 €	4 505 €
13	17 959 €	6 799 €	405 €	5 077 €
14	18 856 €	6 425 €	405 €	5 677 €
15	19 799 €	6 033 €	405 €	6 536 €
16	0 €	0 €	0 €	0 €
17	0 €	0 €	0 €	0 €
18	0 €	0 €	0 €	0 €
19	0 €	0 €	0 €	0 €
20	0 €	0 €	0 €	0 €
21	0 €	0 €	0 €	0 €
22	0 €	0 €	0 €	0 €
23	0 €	0 €	0 €	0 €
24	0 €	0 €	0 €	0 €
25	0 €	0 €	0 €	0 €
26	0 €	0 €	0 €	0 €
27	0 €	0 €	0 €	0 €
28	0 €	0 €	0 €	0 €
29	0 €	0 €	0 €	0 €
30	0 €	0 €	0 €	0 €

* Les intérêts d'emprunts de SCPI acquises en nue-propiété ne sont pas déductibles
% déductible 100%



Cette étude a été réalisée sur le site Invest'Aide : <https://www.invest-aide.fr/simulateur-scpi>

Invest'Aide est un cabinet de gestion de patrimoine qui conseille ses clients sur l'optimisation de leur liquidités, la fiscalité ou encore la transmission.

Vous souhaitez vous équiper de cet outil pour vous-même ou pour vos clients si vous êtes un professionnel du patrimoine ?

L'outil débloqué est disponible à cette adresse : <https://go.invest-aide.fr/simulateur-scpi>

Vous voulez investir dans des SCPI et bénéficier d'un conseil personnalisé ?

Prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers dès maintenant : <https://www.invest-aide.fr/rdv-gratuit/>

Les avantages de faire appel à Invest'Aide pour investir en SCPI :

- Un conseil indépendant et sur-mesure
- La possibilité d'investir dans toutes les SCPI du marché
- Des conditions privilégiées de financement. Nous travaillons avec des établissements bancaires spécialisés : 25 ans, taux attractif, 0€ d'apport !
- Un suivi sur le long-terme pour votre épargne : allocations conseillées, aide à la déclaration d'impôts...

A très bientôt !

Cyrille Chéry

Fondateur Invest'Aide