

LES CHALETS DE BELLEDONNE – RESIDENCE DE TOURISME 3*

SAINT-COLOMBAN-DES-VILLARDS (73)

Simulation de bilan financier d'investissement « **Censi-Bouvard** » dans notre résidence :

Exemple : appartement C2-002 – T3 de 44.49 m² orienté Sud et Ouest

- Prix de vente : 140 400 € TTC (117 000 € HT) avec 1 parking extérieur
- Kit Mobilier et ménager pour 6 personnes : 7 140 € TTC (5 950 € HT)
- Soit un prix final à l'acte de : 147 540 € TTC (122 950 € HT)

- Frais d'acte et de caution : 5 000 € (estimation)

- Loyer GOELIA : 4 788 € HT

- Récupération de la TVA : 24 590 €

- Prix de revient : 117 000 + 5 950 + 5000 = 127 950 €

- Réduction d'impôt 11% sur prix de revient (14 074.50 €) répartis sur 9 ans : environ 1 564 € / an d'économie d'impôts pendant 9 ans
Les intérêts d'emprunt et les charges non récupérables sur le locataire sont déductibles, permettant un déficit foncier les premières années et diminuant d'autant, selon la tranche d'imposition, l'impôt sur les revenus.

- Loyer perçu : 4 788 € HT / an révisable

- Soit **les 9 premières années** : $(4\,788 + 1\,564) / 127\,950 = \mathbf{4.96\% \text{ de rentabilité nette}}$.
Le coût du mobilier est amorti durant cette période.