

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 aura un remboursement mensuel de **1 230,49 €**  
 Dont intérêts mensuel **167,99 €**

Taxe foncière estimée à **450,00 €**  
 Assurance PNO estimé à **120,00 €**  
 Diagnostiques 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 €	GII à <b>3%</b>	Géré par Syndic <b>6%</b>	Frais de Syndic <b>9%</b>
Pour un loyer mensuel de	850 €			
Gestion personnelle	0			
Frais de gestion	25,50 €		51,00 €	76,50 €
Assurance GII	10,00 €		25,50 €	25,50 €
Assurance PNO	37,50 €		10,00 €	10,00 €
Provision Taxe foncière	2,50 €		37,50 €	37,50 €
Provision Diagnostiques	16,67 €		2,50 €	2,50 €
Provision pour huissier	85,00 €		16,67 €	16,67 €
Provision pour réparation	28,05 €		85,00 €	85,00 €
Quote part charges syndics	35,28 €		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	<b>17,20%</b> 104,84 €		96,06 €	91,68 €
IR Taux estimé	<b>14%</b> 85,33 €		78,19 €	74,62 €
Rapport locatif net	419,34 €		384,25 €	366,71 €

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% 75,94 €	67,17 €	62,78 €
IR Taux estimé	14% 61,81 €	54,67 €	51,10 €
Rapport locatif net	303,76 €	268,68 €	251,13 €

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.