

Prix d'achat du bien : **100.000 €**

Chiffre d'affaires (Loyers) : **6.000 €.**

- Frais d'établissement : (Notaire + Agence + Courtier + Commissions du CGPI + Droits d'enregistrement à 5,89 %) : Entre 10 à 18 % du PA : **15.000 €.**
 - o En LMNP, pas droit au déficit.
 - o Le Fisc autorise à étaler en parts égales sur 3 ans les frais d'établissement en LMNP, soit : **5.000 €/an pendant 3 ans.**
- Comptable : **400 €.**
- CET (Ex taxe professionnelle : Loi ALUR) : maxi : 3,5 % du CA (Loyers) :
 - o $6.000 € \times 3,5 \% = 210 €$. Ramenée à **200 €.**
- Charges d'exploitation (Syndic - Concierge - Agence - Taxe Foncière - Assurance MRH et risque locatif - ...) : **1.500 €.**
- Intérêts d'emprunt + ADI : **2.000 €.**
- Dotations aux amortissements : Bien ancien :
 - o Le Fisc autorise à amortir sur 25 ans à 4 % du PA (25 ans à 4 % = 100 %).
 - o Quelle que soit la surface habitable achetée, présence d'une quote-part de terrain.
 - o Le terrain n'est JAMAIS amortissable sur un bien immobilier, et représente « comptablement » entre 10 à 20 % du PA.
 - o Soit : $100.000 € \times 15 \% = 15.000 €$.
 - o Donc, base amortissable : $100.000 € - 15.000 € = 85.000 €$.
 - o Soit un amortissement de : $85.000 € \times 4 \% = 3.400 €$ /an pendant 25 ans.

COMPTE DE RÉSULTAT DE LA 1^{ère} ANNÉE :

Chiffre d'affaires :	6.000 €
MOINS :	
Frais établissement :	5.000 €
Comptable :	400 €
CET :	200 €
Charges d'exploitation :	1.500 €
Intérêts d'emprunt :	<u>2.000 €</u>
SOUS-TOTAL :	- 3.100 €

En LMNP : Impossible de faire du déficit.

Ce résultat négatif (-3.100 €) est reportable pendant 10 ANS, sur des sous-totaux positifs à venir.

NOUVEAU SOUS-TOTAL : 0 €

Moins la dotation aux amortissements : 3.400 €

RÉSULTAT COMPTABLE : - 3.400 €.

En LMNP : Impossible de faire du déficit.

Ce résultat comptable négatif (-3.400 €) est reportable Á VIE, sur des résultats comptables positifs à venir. - **MONTANT Á DÉCLARER EN BIC = 0 € !**