

## Tableau de rentabilité: exemple de calcul

Coût total de l'investissement  $165\ 000\text{€} / 50\text{ m}^2 = 3\ 300\text{€} / \text{m}^2$

Type du bien 2 pièces avec couchage pour 2 ou 4	<b>50 m<sup>2</sup></b>
Prix du bien	140 000 €
Rafraichissement	10 000 €
Ameublement	4 500 €
Frais de notaire et administratifs	2 500 €
Commission IMP	8 000 €
Prix moyen de la location par nuit	60 €
Hypothèse taux d'occupation à 75%	
60€ x 365 x 75%	16 425 €
<b>Gestion locative 30%</b>	<b>4 927 €</b>
C'est 30% sont déductibles des revenus locatifs déclarés	
Charges mensuelles ( copro, eau, Internet électricité)	1 020 €
85€ x 12 mois	
IMI ( taxe foncière - exoneration les 2 premières années (déductibles sur revenus locatifs déclarés)	750 €
<b>Taux de rentabilité Brute en €</b>	<b>16 425 €</b>
16 425€ de revenus pour 164 500€ d'investissement	<b>9,98%</b>
<b>Recette annuelle après commission d'agence 30%</b>	11 498 €
16425€ x 30% = 4927€	
Recette annuelle Net après charges ( edf, Internet, copro)	<b>5,91%</b>
11 498€-1 020€-750€ = 9 728€ / 164 500€	9 728 €
Rentabilité net avant impot	
Rectette mensuelle après charges	810 €
9 728 € / 12 = 810€	
<i>Mais vous aurez pu l'occuper 10 à 12 jours par an</i>	
<b>Impôts sur les revenus locatifs :</b>	
16 425€ (Revenu locatif estimé)	
15% Base imposition du CA	
25%Taux d'imposition	
16 425 x 0,15% x 0,25% = 616€	
<b>Calcul du revenu net annuel théorique :</b>	
16 425€ (revenus locatifs estimés) - 4 927€ (coût de gestion)	
-1020€ ( charges)- 750€ (impôts fonciers) - 617€ (impôts locatifs) =	
9 112€ - 165 000€ =	<b>5,52%</b>

Cas spécifique d'une activité de location de logement(s) meublé(s) saisonnier exploité par une personne

Activité assujettie à la TVA (6%) si CA supérieur à 10 000 €

Possibilité d'adoption d'un régime simplifié de calcul de l'impôt sur le revenu, pour un CA maximum de 200 000€/an

- Base d'imposition: 15% du CA

- Taux d'imposition pour un non résident: 25% (donc 25% x 15%: taux effectif de 3,75% sur CA)

- Formalités: déclaration fiscale de début d'activité économique d'exploitation de logement(s) meublé(s) pour touristes (avant de démarrer l'activité), déclaration mode 3 - annexe B, en mai de l'année suivante.

A noter qu'il appartient à l'exploitant de déclarer ses revenus dans son pays de résidence, si applicable, cas où l'impôt payé au Portugal pourra être pris en compte pour déduction.

Imposition =>  $16\ 452\ \text{€} \times 0,15 \times 0,25 = 617\ \text{€}$