

**PROJET de la Résidence Hôtelière - Lacs de WEISWAMPACH**

**ROI chambre**

		CHAMBRE 1-2 pers	CHAMBRE 1-2 pers	CHAMBRE 1-2 pers
<b>1. Montant de l'investissement</b>				
Prix d'acquisition HTVA 17% (Q/P terrain, module, équipement et mobilier)		249.100,00€	249.100,00€	249.100,00€
TVA	17,0%	42.347,00€	42.347,00€	42.347,00€
Droit d'enregistrement	7,0%	20.401,29€	20.401,29€	20.401,29€
Frais de Notaire		3.500,00€	3.500,00€	3.500,00€
TVA sur frais de Notaire		595,00€	595,00€	595,00€
Frais Bureau fiscal (création du dossier, demande n° TVA, création copropriété)		650,00€	650,00€	650,00€
		<b>274.246,29€</b>	<b>274.246,29€</b>	<b>274.246,29€</b>
<b>2. Revenu locatif brut annuel</b>				
(sur base de taux d'occupation annuel global de 55%/60%/65%) > Taux national moyen de 74% (source : Ministère Economie)		18.515,78€ 95€/nuit TTC 92,23€/nuit HTVA	20.199,03€ 95€/nuit TTC 92,23€/nuit HTVA	21.882,28€ 95€/nuit TTC 92,23€/nuit HTVA
		<b>18.515,78€</b>	<b>20.199,03€</b>	<b>21.882,28€</b>
<b>3. Charges annuelles</b>				
3.1 Commission Société de Gestion (37,50%)	37,5%	6.943,42€	7.574,64€	8.205,86€
3.2 Charges				
<b>Gestion</b>				
a. Frais de gestion (nettoyage, consommables, etc..) = coût réel (estimation)	10,0%	1.851,58€	2.019,90€	2.188,23€
b. Energie (électricité, eau, télédistribution, internet) = coût réel (estimation)		900,00€	945,00€	990,00€
c. Frais d'inventaire (1/7 de max 3% du prix d'acquisition)		1.067,57€	1.067,57€	1.067,57€
d. Accès aux infrastructures + maintenance		1.100,00€	1.100,00€	1.100,00€
e. Redevance emphytéose		280,00€	280,00€	280,00€
f. Frais Fiduciaire: TVA annuelle + déclaration IPP NR		340,00€	340,00€	340,00€
<b>Copropriété</b>				
a. Charges de copropriété (entretien espaces verts, électricité commun, immondices, assurance incendie, ascenseurs)		500,00€	500,00€	500,00€
b. Frais de syndic (inclus)		0,00€	0,00€	0,00€
Impôts et taxes diverses		PM	PM	PM
		<b>12.982,57€</b>	<b>13.827,11€</b>	<b>14.671,66€</b>
<b>4. Montant du revenu locatif net annuel</b>		<b>5.533,21€</b>	<b>6.371,92€</b>	<b>7.210,63€</b>
<b>5. Taux de rentabilité du revenu locatif sur montant investissement</b>		<b>2,02%</b>	<b>2,32%</b>	<b>2,63%</b>
Valeur annuelle de l'économie TVA (base=10ans)	1,70%	4.234,70€	4.234,70€	4.234,70€
Amortissement (5% selon ruling)		13.650,06€	13.650,06€	13.650,06€
<b>6. Revenu locatif net après amortissement (à déduire de la base imposable IPP)</b>		<b>-8.116,85€</b>	<b>-7.278,15€</b>	<b>-6.439,44€</b>
<b>7. Avantage fiscal</b>				
<b>Résident</b>				
Classe d'impôt 1 - revenu annuel imposable 50.000 €		3.309,00€	2.985,00€	2.658,00€
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 60.000 €		1.790,00€	1.627,00€	1.449,00€

Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 100.000 €		3.400,00€	3.046,00€	2.691,00€
<b>Non-résident</b>				
avec autre revenu lux.:				
- du côté lux: idem résident				
Classe d'impôt 1 - revenu annuel imposable 50.000 €		3.309,00€	2.985,00€	2.658,00€
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 60.000 €		1.790,00€	1.627,00€	1.449,00€
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 100.000 €		3.400,00€	3.046,00€	2.691,00€
- du côté belge: impact sur la progression (revenu cadastral ajusté)		à déterminer	à déterminer	à déterminer
sans autre revenu lux.:				
- du côté lux:		0,00€	0,00€	0,00€
- du côté belge: impact sur la progression (revenu cadastral ajusté)		à déterminer	à déterminer	à déterminer
<b>8. Taux de rentabilité net sur montant investissement</b>				
<b>Résident</b>				
Classe d'impôt 1 - revenu annuel imposable 50.000 €		4,77%	4,96%	5,14%
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 60.000 €		4,21%	4,46%	4,70%
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 100.000 €		4,80%	4,98%	5,15%
<b>Non-résident</b>				
avec autre revenu lux.:				
- du côté lux:				
Classe d'impôt 1 - revenu annuel imposable 50.000 €		4,77%	4,96%	5,14%
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 60.000 €		4,21%	4,46%	4,70%
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 100.000 €		4,80%	4,98%	5,15%
- du côté belge: impact sur la progression (revenu cadastral ajusté)		à déterminer	à déterminer	à déterminer
sans autre revenu lux.:				
- du côté lux:		3,56%	3,87%	4,17%
- du côté belge: impact sur la progression (revenu cadastral ajusté)		à déterminer	à déterminer	à déterminer

**Explication classe d'impôt:**

**Classe d'impôt 1 :**

- Célibataire (sans enfants)
- Divorcé/séparé depuis plus de 3 ans (sans enfants)
- Les conjoints non-résidents qui ne remplissent pas les conditions de l'assimilation et/ou qui n'ont pas opté pour l'assimilation.

**Classe d'impôt 2:**

- Résident marié imposé collectivement.
- Les conjoints non-résidents qui ont demandé à être assimilés pour bénéficier du tarif de la classe 2 (conditions de l'assimilation à remplir)

-Divorcé/séparé/veuf depuis moins de 3 ans

**PROJET de la Résidence Hôtelière - Lacs de WEISWAMPACH**

**ROI studio**

		STUDIO Max 4 pers	STUDIO Max 4 pers	STUDIO Max 4 pers
<b>1. Montant de l'investissement</b>				
Prix d'acquisition HTVA 17% (Q/P terrain, module, équipement et mobilier)		380.700,00€	380.700,00€	380.700,00€
TVA	17,0%	64.719,00€	64.719,00€	64.719,00€
Droit d'enregistrement	7,0%	31.179,33€	31.179,33€	31.179,33€
Frais de Notaire		3.500,00€	3.500,00€	3.500,00€
TVA sur frais de Notaire		595,00€	595,00€	595,00€
Frais Bureau fiscal (création du dossier, demande n° TVA, création copropriété)		650,00€	650,00€	650,00€
		<b>416.624,33€</b>	<b>416.624,33€</b>	<b>416.624,33€</b>
<b>2. Revenu locatif brut annuel</b>				
(sur base de taux d'occupation annuel global de 55%/60%/65%) > Taux national moyen de 74% (source : Ministère Economie)		27.286,41€ 140€/nuit TTC 135,92 €/nuit HTVA	29.766,99€ 140€/nuit TTC 135,92 €/nuit HTVA	32.247,57€ 140€/nuit TTC 135,92 €/nuit HTVA
		<b>27.286,41€</b>	<b>29.766,99€</b>	<b>32.247,57€</b>
<b>3. Charges annuelles</b>				
3.1 Commission Société de Gestion (37,50%)	37,5%	10.232,40€	11.162,62€	12.092,84€
3.2 Charges				
<b>Gestion</b>				
a. Frais de gestion (nettoyage, consommables, etc..) = coût réel (estimation)	10,0%	2.728,64€	2.976,70€	3.224,76€
b. Energie (électricité, eau, télédistribution, internet) = coût réel (estimation)		1.250,00€	1.312,50€	1.375,00€
c. Frais d'inventaire (1/7 de max 3% du prix d'acquisition)		1.631,57€	1.631,57€	1.631,57€
d. Accès aux infrastructures + maintenance		1.350,00€	1.350,00€	1.350,00€
e. Redevance emphytéose		280,00€	280,00€	280,00€
f. Frais Fiduciaire: TVA annuelle + déclaration IPP NR		340,00€	340,00€	340,00€
<b>Copropriété</b>				
a. Charges de copropriété (entretien espaces verts, électricité commun, immondices, assurance incendie, ascenseurs)		600,00€	600,00€	600,00€
b. Frais de syndic (inclus)		0,00€	0,00€	0,00€
Impôts et taxes diverses		PM	PM	PM
		<b>18.412,62€</b>	<b>19.653,39€</b>	<b>20.894,17€</b>
<b>4. Montant du revenu locatif net annuel</b>				
		<b>8.873,79€</b>	<b>10.113,60€</b>	<b>11.353,40€</b>
<b>5. Taux de rentabilité du revenu locatif sur montant investissement</b>				
		<b>2,13%</b>	<b>2,43%</b>	<b>2,73%</b>
Valeur annuelle de l'économie TVA (base=10ans)	1,70%	6.471,90€	6.471,90€	6.471,90€
Amortissement (5% selon ruling)		20.768,97€	20.768,97€	20.768,97€
<b>6. Revenu locatif net après amortissement (à déduire de la base imposable IPP)</b>				
		<b>-11.895,17€</b>	<b>-10.655,37€</b>	<b>-9.415,56€</b>
<b>7. Avantage fiscal</b>				
<b>Résident</b>				
Classe d'impôt 1 - revenu annuel imposable 50.000 €		4.631,00€	4.220,00€	3.781,00€
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 60.000 €		2.492,00€	2.281,00€	2.041,00€

Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 100.000 €		4.926,00€	4.438,00€	3.930,00€
<b>Non-résident</b>				
avec autre revenu lux.:				
- du côté lux: idem résident				
Classe d'impôt 1 - revenu annuel imposable 50.000 €		4.631,00€	4.220,00€	3.781,00€
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 60.000 €		2.492,00€	2.281,00€	2.041,00€
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 100.000 €		4.926,00€	4.438,00€	3.930,00€
- du côté belge: impact sur la progression (revenu cadastral ajusté)		à déterminer	à déterminer	à déterminer
sans autre revenu lux.:				
- du côté lux:		0,00€	0,00€	0,00€
- du côté belge: impact sur la progression (revenu cadastral ajusté)		à déterminer	à déterminer	à déterminer
<b>8. Taux de rentabilité net sur montant investissement</b>				
<b>Résident</b>				
Classe d'impôt 1 - revenu annuel imposable 50.000 €		4,79%	4,99%	5,19%
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 60.000 €		4,28%	4,53%	4,77%
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 100.000 €		4,87%	5,05%	5,22%
<b>Non-résident</b>				
avec autre revenu lux.:				
- du côté lux:				
Classe d'impôt 1 - revenu annuel imposable 50.000 €		4,79%	4,99%	5,19%
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 60.000 €		4,28%	4,53%	4,77%
Classe d'impôt 2 - revenu annuel imposable 100.000 €		4,87%	5,05%	5,22%
- du côté belge: impact sur la progression (revenu cadastral ajusté)		à déterminer	à déterminer	à déterminer
sans autre revenu lux.:				
- du côté lux:		3,68%	3,98%	4,28%
- du côté belge: impact sur la progression (revenu cadastral ajusté)		à déterminer	à déterminer	à déterminer

**Explication classe d'impôt:**

**Classe d'impôt 1 :**

- Célibataire (sans enfants)
- Divorcé/séparé depuis plus de 3 ans (sans enfants)
- Les conjoints non-résidents qui ne remplissent pas les conditions de l'assimilation et/ou qui n'ont pas opté pour l'assimilation.

**Classe d'impôt 2:**

- Résident marié imposé collectivement.
- Les conjoints non-résidents qui ont demandé à être assimilés pour bénéficier du tarif de la classe 2 (conditions de l'assimilation à remplir)

-Divorcé/séparé/veuf depuis moins de 3 ans

Le présent document est remis à titre d'information et n'a pas de valeur contractuelle  
Les chiffres donnent une indication du rendement annuel par module mais ne constituent pas une garantie de résultat  
Le montant des charges est donné à titre d'information et peut varier de saison en saison