

## Nord-Defiscalisation (Toute région)



**Stéphane VANSUYPEENE**  
**8 Rue Louis Aragon**  
**59 155 Fâches-Thumesnil**

**A proximité de Lille (Nord France)**



**Courrier à l'ensemble  
de notre clientèle**

E Mail : [contact@nord-defiscalisation.com](mailto:contact@nord-defiscalisation.com) Site : [www.nord-defiscalisation.com](http://www.nord-defiscalisation.com)  
[Stephane.vansuypeene@numericable.fr](mailto:Stephane.vansuypeene@numericable.fr)

**Cher client,**

Suite à notre présentation ces derniers jours,  
**AU SUJET DE LA RESIDENCE MEDICALISEE PROCHE DE LA BASSEE EN VENTE  
EN LMP**

**Permettez nous de vous re-contacter au sujet du prix au M<sup>2</sup>, Vous  
avez été nombreux à nous solliciter à ce sujet.**

**LE PRIX AU M<sup>2</sup> EST IL TROP ELEVE DE NOS JOURS ?**

**COMMENT CALCULE T'ON LA RENTABILITE ?**

**LE LOYER EST CALCULE SUR LA VALEUR DU BIEN EN %  
ET DONC SUR CE PRIX.**

**PLUS LE BIEN EST CHER ET PLUS LE LOYER EST ELEVE**

**PLUS LE % EST IMPORTANT ET PLUS LA RENTABILITE EXISTE**

**OUBLIONS DANS CE CAS LE PRIX AU M<sup>2</sup>**

**VOUS ACHETEZ UN BIEN DANS DU NEUF A 100 000 euros H.T**

**LE LOYER CLASSIQUE DANS DU NEUF EST DE 3.5 % à 4 %**

**STUDIO ETUDIANT**

**100 000 euros \* 4 % = 4.000 de loyer chaque année.**

**FORTE RENTABILITE**

**UNE EHPAD ou MAPAD** Séjour, Cuisine aux normes, Salon, parc, réception et accueil  
Donc,

**IL EST LOGIQUE QUE LE PRIX AU M<sup>2</sup> SOIT ELEVE**

**100 000 euros \* 5.5 % = 5 500 euros de loyer chaque année**

**Le prix au M<sup>2</sup> est supérieur au studio d'étudiant.  
Mais le loyer annuel est de 5 500 euros au lieu de 4 000 euros.**

**DANS TOUS LES CAS, LE LOYER EST FERME**

**ET GARANTI PAR UN BAIL COMMERCIAL**

Par conclusion, **LA SURFACE N'ENTRE JAMAIS EN LIGNE DE COMPTE,**

**MAIS IL EST APPLIQUE UN % SUR LE PRIX DU LOGEMENT.**

**LE NEUF**

**PERMET DE REDUIRE SON IMPÔT GLOBAL EN DE ROBIEN / DEMESSINE/ GIRARDIN**

**DONC 4 % + L'IMPÔT GAGNE = 10 à 15 % de rentabilité parfois.**

**LE LOGEMENT MEUBLE**

**PERMET DE NE PAS PAYER D'IMPÔT SUR LES LOYERS DURANT 20 à 30 ANS**

**PUIS PEU DE FRAIS DE SUCCESSION EN LMP. 75% d'abattement.  
DANS CERTAINS, ON GAGNE 240 000 euros**

**BAIL COMMERCIAL : LOYER REGULIER ET GARANTI**

**COTISATION RETRAITE EN LMP SUR LES BIENS ACQUIS**

**DONC 4 % + L'IMPÔT QUE L'ON NE PAIE PAS DURANT 20 à 30 ANS  
+ LES 75 % D'ABATTEMENT LORS DE LA SUCCESSION + RETRAITE COTISEE  
= UNE RENTABILITE SUPERIEURE à 15 % ET DONC PLUS RENTABLE  
QUE L'ANCIEN MÊME ACHETE PEU CHER AU DEPART.**

**LA MAPAD OU EHPAD PROCHE DE LA BASSEE EXISTE DEPUIS 10 ANS.**

**LE LOYER EST FERME, UNE LISTE D'ATTENTE DES RESIDENTS D'UN AN**

**LA RENTABILITE EST MAXIMALE. PROCHE DE 5.5 %.**

**TOUT EST VERIFIABLE, UN CAS RARE !**



**MERCI DE QUESTIONNER EN URGENCE VOTRE EXPERT COMPTABLE A CE SUJET.**

**LES VENTES SE FONT SUR LE PLAN NATIONAL  
PAR DE NOMBREUX ESPERTS FINANCIERS.**



**L'ETABLISSEMENT MEDICALISE FAIT SES PREUVES DEPUIS 10 ANNES**

**Nous vous remercions de votre attention à ce courrier.  
Dans l'attente éventuellement de vous rencontrer.**

**Nous vous prions d'accepter nos plus sincères salutations.**

**Cordialement  
Stéphane Vansuypeene**



**Portable : 06 60 73 03 75 9 h – 21 h 7 jours / 7**

**Fixe : 03 20 86 21 02 Fax : 03 20 53 06 43**

**Notre métier est une véritable passion.**