

Monsieur et Madame Roger DURAND

SYNTHESE DE VOTRE PROJET

Vous avez sollicité les services de notre Cabinet afin de vous conseiller et de vous accompagner dans votre projet d'investissement immobilier locatif
Nous vous remercions de la confiance ainsi accordée à notre établissement

Votre situation personnelle

Monsieur et Madame Roger Durand, vous avez respectivement 42 et 40 ans.
Vous êtes mariés sous le régime de la CRA et vous êtes consentis une donation entre époux
Vous avez deux enfants scolarisés, âgés de 14 et 16 ans

Votre situation fiscale

Monsieur, vous percevez un salaire net mensuel de 2 500 €. Madame, un salaire net mensuel de 2 500 €. Aucun autre revenu
En 2010, votre revenu imposable sera de 54 000 euros et votre Impôt sur le Revenu devrait s'élever à environ 3 388 € - TMI : 14%, 3 parts
Comme vous nous l'avez indiqué, nous avons estimé que vos deux enfants quitteraient votre foyer fiscal à l'âge de 25 ans
Vous ne disposez pas de revenus fonciers. Nous avons considéré vos revenus stables dans le temps

Votre projet d'investissement

Cette synthèse tient compte des dispositions légales (Loi de Finances pour 2010) et contractuelles en vigueur

Le bien sélectionné		Caractéristiques		Financement	
Ville		Prix d'acquisition	120 000 €	Nature du prêt	Amortissable
Nom de la Résidence		Frais d'acquisition	2 400 €	Capital emprunté	122 400 €
Promoteur		Prix global	122 400 €	Date de contraction du prêt	01/12/2010
Type		<i>Hypothèse de revalorisation</i>	1,50%	Différé total d'ammortissement	11 mois
Etage		Taxe foncière annuelle	400 €	Durée	20 ans
Surface	A définir ensemble	<i>Hypothèse de revalorisation</i>	1,50%	Taux d'intérêt	3,50%
Balcon / Terrasse	après validation de la	Frais de gestion locative	15,00%	Taux assurance	0,35%
Parking	simulation chiffrée	Assurance	55 €	Frais de dossiers	0 €
Exposition		Dispositif fiscal	Scellier Intermédiaire	Échéances globale mensuelle	769 €
N° de lot		Loyer mensuel	400 €		
Date de livraison		<i>Hypothèse de revalorisation</i>	1,50%		
Date de mise en location					



Monsieur et Madame Roger DURAND

SIMULATIONS

<i>Durée de la simulation</i>	9 ans	15 ans	20 ans
Apport initial (adossement)	-	-	-
Effort d'épargne moyen mensuel	176 €	173 €	252 €
Soit un apport global	19 008 €	31 140 €	60 480 €
Valeur du bien immobilier au terme	137 207 €	150 028 €	161 623 €
Valeur nette du placement adossé	-	-	-
Crédit restant à rembourser	80 263 €	40 319 €	0 €
Capital à votre disposition au terme	56 944 €	109 709 €	161 623 €
Soit un enrichissement net en cas de revente	37 936 €	78 569 €	101 143 €
Résultat de l'opération			
Epargne investie	19 008 € <i>21%</i>	31 140 € <i>20%</i>	60 480 € <i>29%</i>
Gains fiscaux	29 244 € <i>33%</i>	47 068 € <i>31%</i>	40 738 € <i>20%</i>
Loyers	40 928 € <i>46%</i>	74 655 € <i>49%</i>	105 155 € <i>51%</i>

Répartition du financement à 15 ans

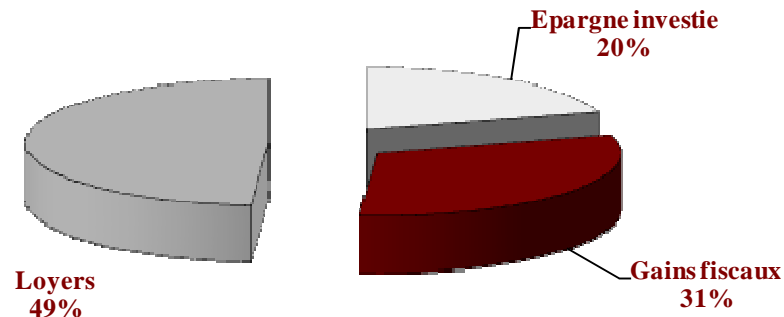


Tableau de synthèse de la fiscalité

ANNEE	Revenus fonciers		Autres revenus		Impôts (hors réd)*		Réduction au titre de l'année		Gains fiscaux
	Avant l'opération	Après l'opération	Avant l'opération	Après l'opération	Avant l'opération	Après l'opération	Avant l'opération	Après l'opération	
2010	0 €	0 €	54 000 €	54 000 €	3 602 €	3 602 €	214 €	214 €	0 €
2011	0 €	-585 €	54 000 €	53 415 €	3 602 €	3 520 €	306 €	3 520 €	-3 296 €
2012	0 €	-2 445 €	54 000 €	51 555 €	3 602 €	3 260 €	336 €	3 260 €	-3 266 €
2013	0 €	-2 248 €	54 000 €	51 752 €	3 602 €	3 287 €	336 €	3 287 €	-3 266 €
2014	0 €	-2 045 €	54 000 €	51 955 €	3 602 €	3 316 €	366 €	3 316 €	-3 236 €
2015	0 €	-1 836 €	54 000 €	52 164 €	3 602 €	3 345 €	366 €	3 345 €	-3 236 €
2016	0 €	-1 619 €	54 000 €	52 381 €	3 602 €	3 375 €	366 €	3 375 €	-3 236 €
2017	0 €	-1 398 €	54 000 €	52 602 €	3 602 €	3 406 €	366 €	3 406 €	-3 236 €
2018	0 €	-1 167 €	54 000 €	52 833 €	3 602 €	3 439 €	366 €	3 439 €	-3 236 €
2019	0 €	-929 €	54 000 €	53 071 €	3 602 €	3 472 €	366 €	3 472 €	-3 236 €
2020	0 €	-683 €	54 000 €	53 317 €	4 262 €	4 166 €	183 €	4 166 €	-4 079 €
2021	0 €	-430 €	54 000 €	53 570 €	4 262 €	4 201 €	183 €	4 201 €	-4 079 €
2022	0 €	-168 €	54 000 €	53 832 €	5 232 €	5 181 €	0 €	2 697 €	-2 748 €
2023	0 €	103 €	54 000 €	54 103 €	5 232 €	5 263 €	0 €	2 448 €	-2 417 €
2024	0 €	381 €	54 000 €	54 381 €	5 232 €	5 346 €	0 €	2 448 €	-2 334 €
2025	0 €	668 €	54 000 €	54 668 €	5 232 €	5 513 €	0 €	2 448 €	-2 167 €

Tableau de trésorerie

ANNEE	RECETTES	DEPENSES		FISCALITE	ACHAT / VENTE	FLUX DE TRESORERIE ANNUELLE
	Loyers	Charges diverses	Echéances d'emprunt			
2010	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2011	400 €	465 €	5 089 €	0 €	0 €	-5 154 €
2012	4 806 €	1 183 €	9 230 €	-3 296 €	0 €	-2 311 €
2013	4 878 €	1 201 €	9 230 €	-3 266 €	0 €	-2 287 €
2014	4 951 €	1 219 €	9 230 €	-3 266 €	0 €	-2 232 €
2015	5 026 €	1 237 €	9 230 €	-3 236 €	0 €	-2 205 €
2016	5 101 €	1 255 €	9 230 €	-3 236 €	0 €	-2 148 €
2017	5 177 €	1 274 €	9 230 €	-3 236 €	0 €	-2 091 €
2018	5 255 €	1 293 €	9 230 €	-3 236 €	0 €	-2 032 €
2019	5 334 €	1 313 €	9 230 €	-3 236 €	0 €	-1 973 €
2020	5 414 €	1 332 €	9 230 €	-3 236 €	0 €	-1 912 €
2021	5 495 €	1 352 €	9 230 €	-4 079 €	0 €	-1 008 €
2022	5 578 €	1 373 €	9 230 €	-4 079 €	0 €	-946 €
2023	5 661 €	1 393 €	9 230 €	-2 748 €	0 €	-2 214 €
2024	5 746 €	1 414 €	9 230 €	-2 417 €	0 €	-2 481 €
2025	5 832 €	1 435 €	9 230 €	-2 334 €	0 €	-2 499 €

BILAN A 15 ANS	
Economie d'impôts	47 068 €
Valeur immeuble au terme	150 028 €
Effort d'épargne mensuel moyen	173 €
Taux de rentabilité interne	12,68%