

Projet d'investissement

à l'attention de
M. & Mme. Max EXEMPLE

le 08/01/2009

Cette simulation est à vocation informative et a été élaborée à partir des paramètres fournis par le client à sa demande, conformément à la réglementation en vigueur susceptible d'évoluer.

Les hypothèses de calcul relatives à l'investissement ainsi que les conditions de crédit sont illustratives et ne constituent pas une offre commerciale.

Gabriel WIART

5, rue Robert Pinchon
76240 - LE MESNIL ESNARD

Port : 06.11.13.41.74
Bur : 08.74.59.44.24
Fax : 02.35.79.22.89

Imperi

Code impression : 10001000000620090108180343578

Sommaire.....	2
Investisseur.....	3
Détail de la fiscalité avant investissement.....	4
Description du régime.....	5
Proposition d'investissement.....	6
Planification.....	7
Financement.....	8
Crédit 1.....	9
Tableau cumulé d'amortissement des crédits.....	10
Synthèse des résultats à 10 ans.....	11
Épargne régulière moyenne mensuelle.....	12
Trésorerie globale.....	13
Trésorerie Globale Mensuelle Moyenne.....	14
Fiscalité de l'opération.....	15
Fiscalité globale.....	16
Trésorerie d'exploitation.....	17
Détail de la fiscalité après investissement.....	18
Comparatif fiscal avant / après.....	19
Prévoyance.....	20

M. & Mme. Max EXEMPLE

Adresse postale : 5, rue de la République
76000 ROUEN

Téléphone :

Portable :

Fax :

Courriel :

Votre situation

Vous êtes Marié(e)
nombre de parts fiscales 3

Aujourd'hui

Revenu imposable de	120 000 €
■ activité	120 000 €
■ revenus fonciers	0 €
■ location meublée	0 €
■ autres	0 €

Votre Impôt sur le Revenu en 2009 est estimé à 20 492 €
avec une Tranche Marginale d'Imposition de 30 %

En 2019 vous aurez payé un total d'impôt sur le revenu de **245 812 €**

Détail de la fiscalité avant investissement

année	revenus				impôt sur le revenu			
	activité	fonciers imputables	BIC	total	réduction	nombre de parts	TMI	montant estimé
2009	120 000 €	0 €	0 €	120 000 €	0 €	3	30 %	20 492 €
2010	121 200 €	0 €	0 €	121 200 €	0 €	3	30 %	20 852 €
2011	122 412 €	0 €	0 €	122 412 €	0 €	3	30 %	21 215 €
2012	123 636 €	0 €	0 €	123 636 €	0 €	3	30 %	21 582 €
2013	124 872 €	0 €	0 €	124 872 €	0 €	3	30 %	21 953 €
2014	126 121 €	0 €	0 €	126 121 €	0 €	3	30 %	22 328 €
2015	127 382 €	0 €	0 €	127 382 €	0 €	3	30 %	22 706 €
2016	128 656 €	0 €	0 €	128 656 €	0 €	3	30 %	23 088 €
2017	129 943 €	0 €	0 €	129 943 €	0 €	3	30 %	23 474 €
2018	131 242 €	0 €	0 €	131 242 €	0 €	3	30 %	23 864 €
2019	132 554 €	0 €	0 €	132 554 €	0 €	3	30 %	24 258 €

Loi Scellier

La loi de Finances rectificative 2008 adoptée le 22 décembre 2008 introduit avec l'article 31, un nouveau dispositif défiscalisant destiné à relancer le marché de l'immobilier et de la promotion. Ce texte s'inscrit dans le plan de relance de l'économie.

Réduction d'impôt

Les logements, neufs ou réhabilités, acquis en 2009 ou 2010 donnent droit à une réduction d'impôts de 25% du prix de revient (logement, travaux de réhabilitation, frais d'acte). Cette réduction ne sera que de 20% pour les acquisitions en 2011 et 2012.

La réduction est répartie sur 9 années (1/9 par an) à partir de l'année de livraison.

Le dispositif est limité à une seule opération par an. La base de calcul de la réduction est plafonnée à 300 000€. Dans l'hypothèse où le montant de l'impôt avant réduction serait inférieur à la réduction, la part non imputable peut être reportée pendant 6 ans.

Engagements

Le propriétaire s'engage à détenir le bien et à le maintenir en location nue pendant 9 ans tout en respectant des loyers dont les plafonds sont établis chaque année par arrêté ministériel.

Le logement doit également répondre à des caractéristiques thermiques et des critères de performance énergétique fixés par décret.

Options

En respectant les conditions de loyers et de ressources du locataire, le propriétaire peut bénéficier d'un abattement de 30% sur les loyers. De plus, il peut prolonger le dispositif pour 2x3 ans et profiter de 2% de réduction supplémentaire par an.

Références

- LOI n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008
- Code Général des Impôts, article 31

Proposition d'investissement

Résidence LE CLOS NORMAND

en régime Scellier

Données financières et hypothèses

Acquisition

Montant.....	200 000 €
Frais d'acquisition (notaire, garanties et dossier).....	8 184 €
Travaux.....	0 €

Exploitation

Frais	
Loyer initial	730 €
Gestion.....	6 %
Copropriété.....	2 %
Non-déductibles.....	4 %
Taxe foncière.....	730 €
Exonérée pendant 2 ans	100 %

Revalorisation

Foncière.....	1 %
Locative.....	1 %

Financement

Total apports.....	0 €
Total crédits.....	208 184 €
Total capital reconstitué.....	0 €

Liste des crédits

nature	montant	durée	différé	taux	A.D.I.	mensualité
Amortissable	208 184 €	240 mois		5 %	3,500€/10000	1 447 €

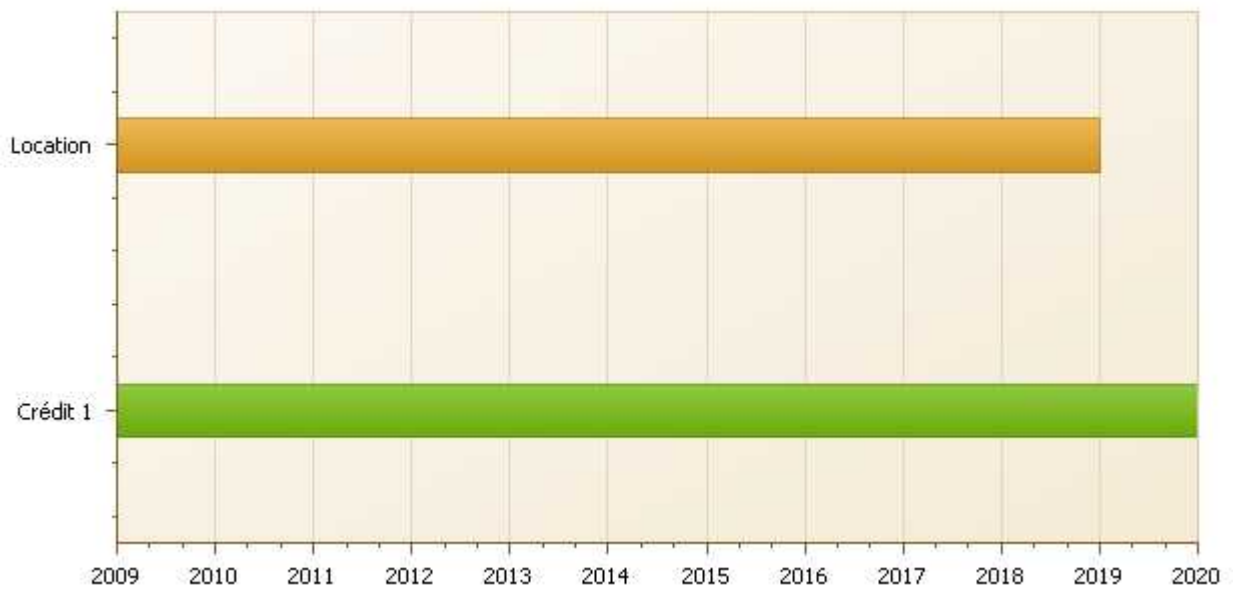
Il n'y a aucun produit de capitalisation utilisé pour le financement de ce projet

Planification

Acquisition	08.01.2009
Remise des clés	08.01.2009
Mise en location.....	08.01.2009
Revente	31.12.2019

Appels fonds

A 1 livraison	08.01.2009	100 %	200 000 €
----------------------------	------------	-------	-----------

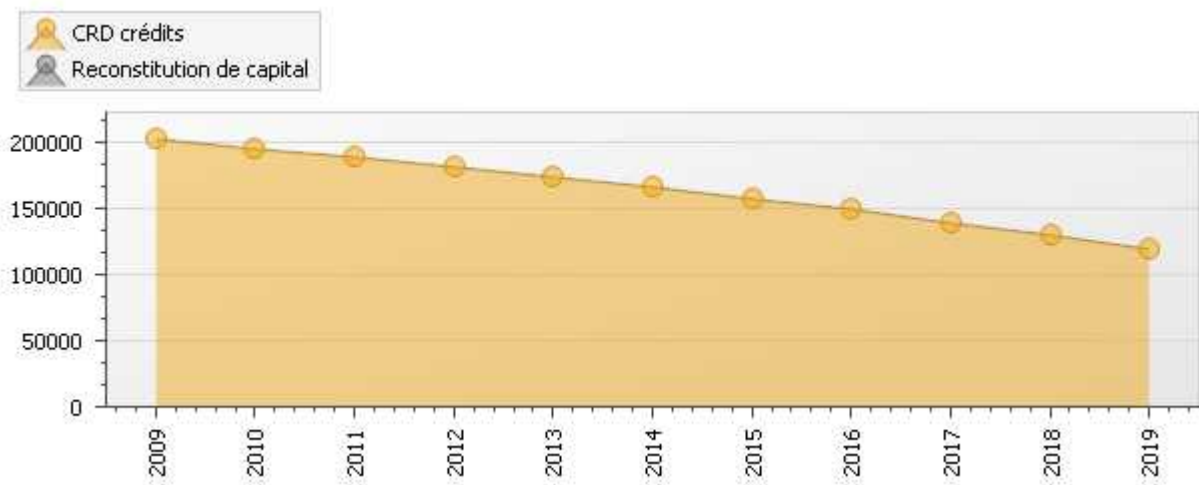


Financement

Liste des crédits

nature	montant	durée	différé	taux	A.D.I.	mensualité
Amortissable	208 184 €	240 mois		5 %	3,500€/10000	1 447 €

Il n'y a aucun produit de capitalisation utilisé pour le financement de ce projet



Crédit 1 : Amortissable, 240 mois

8.1.2009	montant	208184 €	taux	5 %	A.D.I.	3,500€/10000	
coût TEG	5,81 %	coût total	139045 €	intérêts	91965 €	assurance	9545 €

année	montant débloqué	capital remboursé	intérêts	assurance + frais	total versé	capital restant dû
2009	208 184 €	5 689 €	9 424 €	801 €	15 915 €	202 495 €
2010	0 €	6 510 €	9 977 €	874 €	17 361 €	195 985 €
2011	0 €	6 843 €	9 644 €	874 €	17 361 €	189 142 €
2012	0 €	7 193 €	9 294 €	874 €	17 361 €	181 948 €
2013	0 €	7 561 €	8 926 €	874 €	17 361 €	174 387 €
2014	0 €	7 948 €	8 539 €	874 €	17 361 €	166 439 €
2015	0 €	8 355 €	8 132 €	874 €	17 361 €	158 084 €
2016	0 €	8 782 €	7 705 €	874 €	17 361 €	149 302 €
2017	0 €	9 232 €	7 255 €	874 €	17 361 €	140 070 €
2018	0 €	9 704 €	6 783 €	874 €	17 361 €	130 366 €
2019	0 €	10 200 €	6 287 €	874 €	17 361 €	120 166 €

Tableau cumulé d'amortissement des crédits

année	montant débloqué	capital remboursé	intérêts	assurance + frais	total versé	capital restant dû
2009	208 184 €	5 689 €	9 424 €	802 €	15 915 €	202 495 €
2010	0 €	6 510 €	9 977 €	874 €	17 361 €	195 985 €
2011	0 €	6 843 €	9 644 €	874 €	17 361 €	189 142 €
2012	0 €	7 193 €	9 294 €	874 €	17 361 €	181 948 €
2013	0 €	7 561 €	8 926 €	874 €	17 361 €	174 387 €
2014	0 €	7 948 €	8 539 €	874 €	17 361 €	166 439 €
2015	0 €	8 355 €	8 132 €	874 €	17 361 €	158 084 €
2016	0 €	8 782 €	7 705 €	874 €	17 361 €	149 302 €
2017	0 €	9 232 €	7 255 €	874 €	17 361 €	140 070 €
2018	0 €	9 704 €	6 783 €	874 €	17 361 €	130 366 €
2019	0 €	10 200 €	6 287 €	874 €	17 361 €	120 166 €

Synthèse des résultats à 10 ans

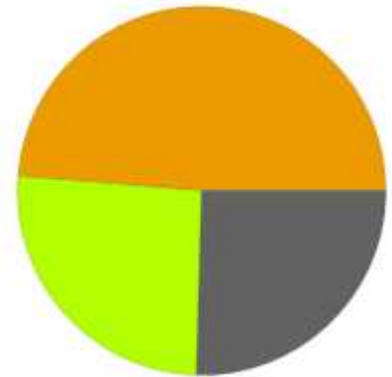
Epargne Régulière Moyenne Mensuelle nécessaire de	400 €
	par mois
Economie fiscale totale en 2019	53 587 €
économie sur l'IR	53 587 €
surcoût CSG	0 €
récupération TVA	0 €

Prévoyance

Capital assuré à la souscription	208 184 €
Rente annuelle assurée	9 675 €

Financement du projet

Revenus	101 143 €		48,73 %
Economie fiscale	53 586 €		25,82 %
Epargne régulière	52 835 €		25,45 %
Apports	0 €		0 %



Patrimoine

Valorisation du patrimoine en 2019	96 002 €
Complément de revenus en 2019	0 €

Rendement

Taux de Rendement Interne de l'opération	10,16 %
(Impact fiscal inclus)	
Enrichissement	43 166 €

Epargne Régulière Moyenne Mensuelle

Total des dépenses

charges régulières	+	18 307 €
mensualités crédits	+	189 529 €
versements réguliers	+	0 €
reconstitution du capital en InFine	+	0 €
apports	+	0 €
surcoût fiscal	+	0 €
régularisation IR	-	271 €
régularisation TVA	-	0 €

Participation aux dépenses

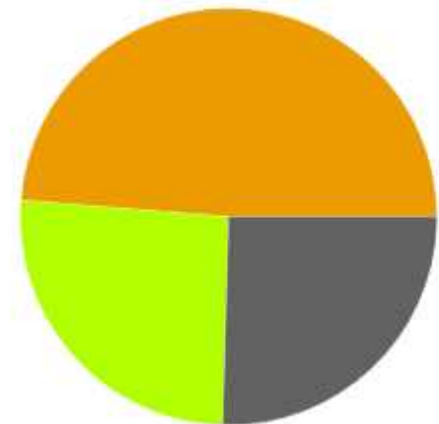
101 143 €	+	loyers
0 €	+	remb. intérêts intercalaires
101 143 €	=	RECETTES (A)
53 587 €		Economie fiscale (B) inclus la T.V.A.
52 835 €	+	Epargne régulière
0 €	+	Apports
52 835 €	=	Epargne totale (C)

TOTAL 207 566 €

207 566 €

..... TOTAL (A+B+C)

Recettes	48,73 %	■
Economie fiscale inclus la T.V.A.	25,82 %	■
Epargne régulière	25,45 %	■
Apports	0 %	■



Au terme de l'étude

Epargne Régulière
Moyenne Mensuelle

400 €

Economie fiscale

53 587 €

Taux de Rendement Interne

Hors fiscalité	-1,97 %
Fiscalité incluse	10,16 %

Valorisation du patrimoine au terme *

capital RC net	0 €
valeur du bien (ou pendant revente)	223 092 €
capital restant dû	120 166 €
liquidités	0 €
TOTAL avant revente	102 926 €
Coût revente estimé *	6 924 €
Liquidités disponibles après revente	96 002 €

(*) Selon les hypothèses de valorisation prises

Trésorerie globale

année	revenus réguliers (loyers)	charges locatives	mens. crédits	vers. réguliers sur capi.	épargne régulière	économie /surcoût fiscal	épargne régulière nette	apports	trésorerie nette
2009	8 595 €	1 031 €	15 915 €	0 €	-8 351 €	0 €	-8 351 €	0 €	-8 351 €
2010	8 846 €	1 062 €	17 361 €	0 €	-9 577 €	5 901 €	-3 676 €	0 €	-3 676 €
2011	8 934 €	1 072 €	17 361 €	0 €	-9 499 €	5 907 €	-3 592 €	0 €	-3 592 €
2012	9 024 €	1 828 €	17 361 €	0 €	-10 165 €	5 909 €	-4 256 €	0 €	-4 256 €
2013	9 114 €	1 846 €	17 361 €	0 €	-10 093 €	6 135 €	-3 958 €	0 €	-3 958 €
2014	9 205 €	1 864 €	17 361 €	0 €	-10 021 €	6 139 €	-3 881 €	0 €	-3 881 €
2015	9 297 €	1 883 €	17 361 €	0 €	-9 947 €	6 144 €	-3 803 €	0 €	-3 803 €
2016	9 390 €	1 902 €	17 361 €	0 €	-9 873 €	6 061 €	-3 812 €	0 €	-3 812 €
2017	9 484 €	1 921 €	17 361 €	0 €	-9 798 €	5 909 €	-3 889 €	0 €	-3 889 €
2018	9 579 €	1 940 €	17 361 €	0 €	-9 722 €	5 751 €	-3 971 €	0 €	-3 971 €
2019	9 675 €	1 959 €	17 361 €	0 €	-9 646 €	0 €	-9 646 €	0 €	-9 646 €

Trésorerie Globale Mensuelle Moyenne

année	revenus réguliers (loyers)	charges locatives	mens. crédits	vers. réguliers sur capi.	épargne régulière	économie /surcoût fiscal	épargne régulière nette	apports	trésorerie nette
2009	716 €	86 €	1 326 €	0 €	-696 €	0 €	-696 €	0 €	-696 €
2010	737 €	88 €	1 447 €	0 €	-798 €	492 €	-306 €	0 €	-306 €
2011	745 €	89 €	1 447 €	0 €	-792 €	492 €	-299 €	0 €	-299 €
2012	752 €	152 €	1 447 €	0 €	-847 €	492 €	-355 €	0 €	-355 €
2013	759 €	154 €	1 447 €	0 €	-841 €	511 €	-330 €	0 €	-330 €
2014	767 €	155 €	1 447 €	0 €	-835 €	512 €	-323 €	0 €	-323 €
2015	775 €	157 €	1 447 €	0 €	-829 €	512 €	-317 €	0 €	-317 €
2016	783 €	158 €	1 447 €	0 €	-823 €	505 €	-318 €	0 €	-318 €
2017	790 €	160 €	1 447 €	0 €	-817 €	492 €	-324 €	0 €	-324 €
2018	798 €	162 €	1 447 €	0 €	-810 €	479 €	-331 €	0 €	-331 €
2019	806 €	163 €	1 447 €	0 €	-804 €	0 €	-804 €	0 €	-804 €

Fiscalité de l'opération

année	revenus	charges déductibles	intérêts ADI, frais financiers	abattements	amortis.	Total	Réduction d'impôts
2009	8 595 €	688 €	10 226 €	0 €	0 €	-2 318 €	5 695 €
2010	8 846 €	708 €	10 851 €	0 €	0 €	-2 713 €	5 695 €
2011	8 934 €	715 €	10 518 €	0 €	0 €	-2 299 €	5 695 €
2012	9 024 €	1 467 €	10 168 €	0 €	0 €	-2 611 €	5 695 €
2013	9 114 €	1 481 €	9 800 €	0 €	0 €	-2 167 €	5 695 €
2014	9 205 €	1 496 €	9 413 €	0 €	0 €	-1 704 €	5 695 €
2015	9 297 €	1 511 €	9 007 €	0 €	0 €	-1 220 €	5 695 €
2016	9 390 €	1 526 €	8 579 €	0 €	0 €	-715 €	5 695 €
2017	9 484 €	1 541 €	8 130 €	0 €	0 €	-187 €	5 695 €
2018	9 579 €	1 557 €	7 657 €	0 €	0 €	365 €	0 €
2019	9 675 €	1 572 €	7 161 €	0 €	0 €	941 €	0 €

Fiscalité foncière

année	foncier existant		projet	foncier avec le projet			
	revenus (+) déficits (-) imputables	déficits reportés*		revenus (+) déficits (-)	revenus (+) déficits (-) imputables	déficits reportables	déficits reportés
2009	0 €	0 €	-2 318 €	-2 318 €	-688 €	1 631 €	0 €
2010	0 €	0 €	-2 713 €	-2 713 €	-708 €	2 005 €	0 €
2011	0 €	0 €	-2 299 €	-2 299 €	-715 €	1 584 €	0 €
2012	0 €	0 €	-2 611 €	-2 611 €	-1 467 €	1 144 €	0 €
2013	0 €	0 €	-2 167 €	-2 167 €	-1 481 €	686 €	0 €
2014	0 €	0 €	-1 704 €	-1 704 €	-1 496 €	208 €	0 €
2015	0 €	0 €	-1 220 €	-1 220 €	-1 220 €	0 €	0 €
2016	0 €	0 €	-715 €	-715 €	-715 €	0 €	0 €
2017	0 €	0 €	-187 €	-187 €	-187 €	0 €	0 €
2018	0 €	0 €	365 €	365 €	0 €	0 €	365 €
2019	0 €	0 €	941 €	941 €	0 €	0 €	941 €

* déficits reportables obtenus en n-10

Trésorerie d'exploitation

année	charges					solde
	loyers	gestion	copropriété	autres	taxe foncière	
2009	8 595 €	516 €	172 €	344 €	0 €	7 564 €
2010	8 846 €	531 €	177 €	354 €	0 €	7 784 €
2011	8 934 €	536 €	179 €	357 €	0 €	7 862 €
2012	9 024 €	541 €	180 €	361 €	745 €	7 196 €
2013	9 114 €	547 €	182 €	365 €	752 €	7 268 €
2014	9 205 €	552 €	184 €	368 €	760 €	7 341 €
2015	9 297 €	558 €	186 €	372 €	767 €	7 414 €
2016	9 390 €	563 €	188 €	376 €	775 €	7 488 €
2017	9 484 €	569 €	190 €	379 €	783 €	7 563 €
2018	9 579 €	575 €	192 €	383 €	790 €	7 639 €
2019	9 675 €	580 €	193 €	387 €	798 €	7 715 €

Détail de la fiscalité après investissement

année	revenus				impôt sur le revenu			
	activité	fonciers imputables	BIC	total	(+)économie (-)surcoût	nombre de parts	TMI	montant estimé
2009	120 000 €	-688 €	0 €	119 312 €	5 901 €	3	30 %	14 590 €
2010	121 200 €	-708 €	0 €	120 492 €	5 907 €	3	30 %	14 944 €
2011	122 412 €	-715 €	0 €	121 697 €	5 909 €	3	30 %	15 306 €
2012	123 636 €	-1 467 €	0 €	122 169 €	6 135 €	3	30 %	15 447 €
2013	124 872 €	-1 481 €	0 €	123 391 €	6 139 €	3	30 %	15 814 €
2014	126 121 €	-1 496 €	0 €	124 625 €	6 144 €	3	30 %	16 184 €
2015	127 382 €	-1 220 €	0 €	126 162 €	6 061 €	3	30 %	16 645 €
2016	128 656 €	-715 €	0 €	127 941 €	5 909 €	3	30 %	17 179 €
2017	129 943 €	-187 €	0 €	129 756 €	5 751 €	3	30 %	17 723 €
2018	131 242 €	0 €	0 €	131 242 €	0 €	3	30 %	23 864 €
2019	132 554 €	0 €	0 €	132 554 €	0 €	3	30 %	24 258 €

Comparatif fiscal avant / après

année	avant l'opération			avec l'opération			économie(+) surcoût(-)	
	revenus fonciers imputables	revenus imposables	impôts sur le revenu	revenus fonciers imputables	revenus imposables	impôts sur le revenu	fiscal	social
2009	0 €	120 000 €	20 492 €	-688 €	119 312 €	14 590 €	5 901 €	0 €
2010	0 €	121 200 €	20 852 €	-708 €	120 492 €	14 944 €	5 907 €	0 €
2011	0 €	122 412 €	21 215 €	-715 €	121 697 €	15 306 €	5 909 €	0 €
2012	0 €	123 636 €	21 582 €	-1 467 €	122 169 €	15 447 €	6 135 €	0 €
2013	0 €	124 872 €	21 953 €	-1 481 €	123 391 €	15 814 €	6 139 €	0 €
2014	0 €	126 121 €	22 328 €	-1 496 €	124 625 €	16 184 €	6 144 €	0 €
2015	0 €	127 382 €	22 706 €	-1 220 €	126 162 €	16 645 €	6 061 €	0 €
2016	0 €	128 656 €	23 088 €	-715 €	127 941 €	17 179 €	5 909 €	0 €
2017	0 €	129 943 €	23 474 €	-187 €	129 756 €	17 723 €	5 751 €	0 €
2018	0 €	131 242 €	23 864 €	0 €	131 242 €	23 864 €	0 €	0 €
2019	0 €	132 554 €	24 258 €	0 €	132 554 €	24 258 €	0 €	0 €

Prévoyance

année	CRD remboursé par ADI	valeur du bien	liquidités	total disponible	rente annuelle	montant sur capitalisation
2009	202 495 €	201 962 €	0 €	-533 €	8 595 €	0 €
2010	195 985 €	203 982 €	0 €	7 997 €	8 846 €	0 €
2011	189 142 €	206 022 €	0 €	16 880 €	8 934 €	0 €
2012	181 948 €	208 082 €	0 €	26 134 €	9 024 €	0 €
2013	174 387 €	210 163 €	0 €	35 776 €	9 114 €	0 €
2014	166 439 €	212 264 €	0 €	45 826 €	9 205 €	0 €
2015	158 084 €	214 387 €	0 €	56 303 €	9 297 €	0 €
2016	149 302 €	216 531 €	0 €	67 229 €	9 390 €	0 €
2017	140 070 €	218 696 €	0 €	78 626 €	9 484 €	0 €
2018	130 366 €	220 883 €	0 €	90 517 €	9 579 €	0 €
2019	120 166 €	223 092 €	0 €	102 926 €	9 675 €	0 €