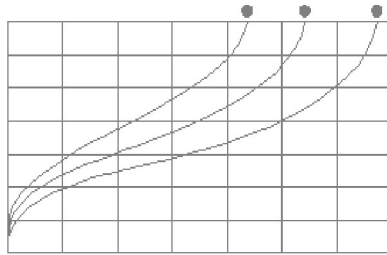


Gérard ARNAUD



SIMULATION IMMOBILIERE

Paramètres de l'étude

Evolution des flux fiscaux

Evolution de la fiscalité

Evolution de la trésorerie

Bilan de l'étude

Effort d'épargne

Comparatif avec l'assurance-vie



Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	: La Coupole
Type de simulation	: P - Scellier
Catégorie de logement	: Logement intermédiaire
Durée de l'étude	: 15 ans
Date d'acquisition	: 01/03/2009
Date d'achèvement des travaux	: 01/03/2009
Evolution annuelle des biens	: 1.00 %
Evolution annuelle des revenus	: 2.00 %
Valeur d'acquisition	: 238 000 euros
Frais d'acquisition	: 12 000 euros
Valeur globale du bien	: 238 000 euros

Flux prévisionnels

Année	Revenus	Frais gérance	Taxes	Charges	Total
2009	7 875	787		500	6 588
2010	10 500	1 050		700	8 750
2011	10 710	1 071	1 800	714	7 125
2012	10 924	1 092	1 836	728	7 268
2013	11 142	1 114	1 873	743	7 412
2014	11 365	1 136	1 910	758	7 561
2015	11 593	1 159	1 948	773	7 713
2016	11 824	1 182	1 987	788	7 867
2017	12 061	1 206	2 027	804	8 024
2018	12 302	1 230	2 067	820	8 185
2019	12 548	1 255	2 109	837	8 347
2020	12 799	1 280	2 151	853	8 515
2021	13 055	1 305	2 194	870	8 686
2022	13 316	1 331	2 238	888	8 859
2023	13 583	1 358	2 283	906	9 036
2024	13 854	1 385	2 328	924	9 217
	189 451	18 941	28 751	12 606	129 153

(Montants exprimés en euros)



Financement

Un emprunt amortissable d'un montant de 250 000 € sera souscrit le 01/03/2009, pour une durée de 180 mois, au taux annuel de 4.50 %. L'emprunt est débloqué en totalité le 01/03/2009

Année	Tableau d'amortissement de l'emprunt		
	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2009	8 305	8 908	241 092
2010	10 596	12 353	228 739
2011	10 029	12 921	215 818
2012	9 435	13 514	202 304
2013	8 814	14 135	188 168
2014	8 165	14 785	173 384
2015	7 486	15 464	157 920
2016	6 775	16 174	141 745
2017	6 032	16 917	124 828
2018	5 255	17 695	107 134
2019	4 442	18 507	88 626
2020	3 592	19 358	69 269
2021	2 703	20 247	49 022
2022	1 773	21 177	27 845
2023	800	22 150	5 695
2024	43	5 695	
94245			

(Montants exprimés en euros)

Fiscalité actuelle

Année	Nb parts	Revenu net imposable	Impôt au barème	Impôt forfaitaire	Réduction d'impôt	Avoir fiscal	Impôt sur le revenu	Prélèv. sociaux	Total impôts
2009	2.0	167 631	42 227			256	41 971	168	42 139
2010	2.0	168 406	42 537			256	42 281	262	42 543
2011	2.0	169 299	42 894				42 894	370	43 264
2012	2.0	169 846	43 113				43 113	437	43 550
2013	2.0	169 914	43 140				43 140	444	43 584
2014	2.0	169 982	43 167				43 167	453	43 620
2015	2.0	170 050	43 195				43 195	460	43 655
2016	2.0	170 118	43 222				43 222	469	43 691
2017	2.0	170 186	43 249				43 249	477	43 726
2018	2.0	170 254	43 276				43 276	485	43 761



SIMULATION IMMOBILIERE > Paramètres de l'étude (suite)

Année	Nb parts	Revenu net imposable	Impôt au barème	Impôt forfaitaire	Réduction d'impôt	Avoir fiscal	Impôt sur le revenu	Prélèv. sociaux	Total impôts
2019	2.0	170 322	43 303				43 303	494	43 797
2020	2.0	170 390	43 331				43 331	502	43 833
2021	2.0	170 458	43 358				43 358	510	43 868
2022	2.0	170 526	43 385				43 385	518	43 903
2023	2.0	170 594	43 412				43 412	527	43 939
2024	2.0	170 662	43 439				43 439	534	43 973

(Montants exprimés en euros)



SIMULATION IMMOBILIERE > Evolution des flux fiscaux

Année	Evolution sans l'investissement immobilier				Evolution avec l'investissement immobilier			
	Revenus fonciers	Déficits fonciers	Déficits fonciers sur global	Déficits fonciers à imputer	Revenus fonciers	Déficits fonciers	Déficits fonciers sur global	Déficits fonciers à imputer
2009						430	3 650	
2010						96	4 900	430
2011							6 117	526
2012							5 445	526
2013							4 745	526
2014							4 014	526
2015							3 251	526
2016							2 456	526
2017							1 627	526
2018							761	526
2019					140			526
2020					1 083			96
2021					2 067			
2022					3 091			
2023					4 161			
2024					5 018			
					15 560	526	36 966	

(Montants exprimés en euros)

Remarques :

Les déficits fonciers sont déductibles des revenus fonciers.

Les déficits fonciers imputables sur le revenu global sont déductibles de l'ensemble des revenus du contribuable.

Les déficits fonciers à imputer sont reportables pendant une durée maximale de 10 années. Au-delà de cette période, la portion du déficit non imputée est perdue.



SIMULATION IMMOBILIERE > Evolution de la fiscalité

Année	Nb part	Evolution sans l'investissement immobilier					Evolution avec l'investissement immobilier					Economie ou supplém.	
		Revenu net imposable	TMI	Réduction d'impôt	Prélèv. sociaux.	Impôt total	Revenu net imposable	TMI	Réduction d'impôt	Prélèv. sociaux.	Impôt total		Report réduction
2009	2.0	167 631	40.0		168	42 139	163 982	40.0	6 944	168	33 735		8 404
2010	2.0	168 406	40.0		262	42 543	163 506	40.0	6 944	262	33 639		8 904
2011	2.0	169 299	40.0		370	43 264	163 182	40.0	6 944	370	33 873		9 391
2012	2.0	169 846	40.0		437	43 550	164 401	40.0	6 944	437	34 428		9 122
2013	2.0	169 914	40.0		444	43 584	165 169	40.0	6 944	444	34 742		8 842
2014	2.0	169 982	40.0		453	43 620	165 968	40.0	6 944	453	35 070		8 550
2015	2.0	170 050	40.0		460	43 655	166 799	40.0	6 944	460	35 410		8 245
2016	2.0	170 118	40.0		469	43 691	167 662	40.0	6 944	469	35 764		7 927
2017	2.0	170 186	40.0		477	43 726	168 559	40.0	6 944	477	36 131		7 595
2018	2.0	170 254	40.0		485	43 761	169 493	40.0	5 000	485	38 457		5 304
2019	2.0	170 322	40.0		494	43 797	170 322	40.0	5 000	494	38 797		5 000
2020	2.0	170 390	40.0		502	43 833	171 377	40.0	5 000	621	39 347		4 486
2021	2.0	170 458	40.0		510	43 868	172 525	40.0	5 000	760	39 944		3 923
2022	2.0	170 526	40.0		518	43 903	173 617	40.0	5 000	892	40 514		3 389
2023	2.0	170 594	40.0		527	43 939	174 755	40.0	5 000	1 031	41 107		2 832
2024	2.0	170 662	40.0		534	43 973	175 680	40.0		1 141	46 588		-2 614
		2 718 638			7 110	696 846	2 696 997		92 496	8 964	597 546		99 300

(Montants exprimés en euros)

Remarques :

Ce tableau détermine l'impact de l'opération sur le plan fiscal, en affichant les catégories modifiées (revenu net imposable, réduction d'impôt, et prélèvements sociaux).

Pour mémoire :

- Le revenu net imposable correspond à la somme de tous les revenus déclarés auxquels sont déduits les abattements et les déductions de revenus (pensions alimentaires,...). Il permet de calculer l'impôt au barème.
- TMI, signifie tranche marginale d'imposition. Celle-ci est déterminée en fonction du revenu net imposable et du nombre de parts du foyer fiscal.
- Les réductions d'impôt sont les sommes déduites de l'impôt au barème. Si le total des réductions est supérieur à l'impôt au barème + les impôts forfaitaires, le supplément n'est pas remboursé.
- Les prélèvements sociaux incluent la CSG (déductible + non déductible), la CRDS, et la contribution additionnelle.

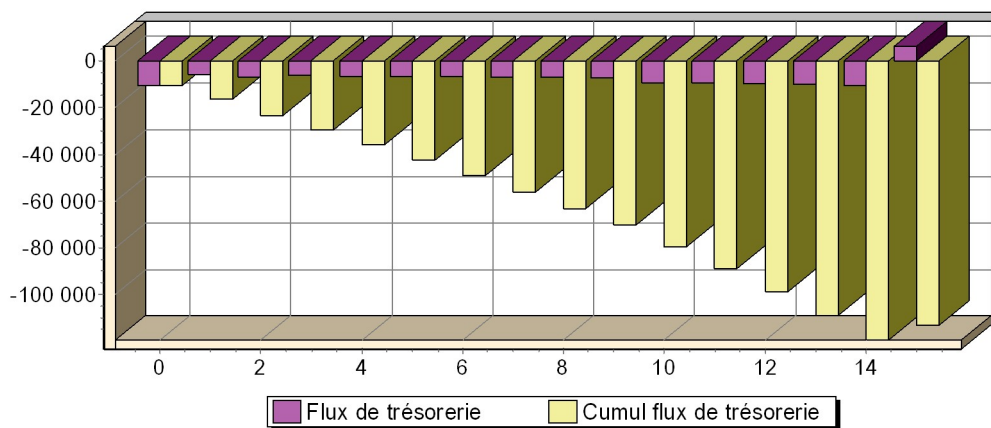


SIMULATION IMMOBILIERE > Evolution de la trésorerie

Année	Loyers perçus	Frais et charges	Taxes	Apports financiers (adossement)	Rembours. d'emprunt	Economie[+] ou supplément [-] d'impôt	Flux de trésorerie
2009	7 875	-1 287			-17 212		-10 624
2010	10 500	-1 750			-22 950	8 404	-5 796
2011	10 710	-1 785	-1 800		-22 950	8 904	-6 920
2012	10 924	-1 820	-1 836		-22 950	9 391	-6 291
2013	11 142	-1 857	-1 873		-22 950	9 122	-6 416
2014	11 365	-1 894	-1 910		-22 950	8 842	-6 546
2015	11 593	-1 932	-1 948		-22 950	8 550	-6 687
2016	11 824	-1 970	-1 987		-22 950	8 245	-6 838
2017	12 061	-2 010	-2 027		-22 950	7 927	-6 999
2018	12 302	-2 050	-2 067		-22 950	7 595	-7 170
2019	12 548	-2 092	-2 109		-22 950	5 304	-9 298
2020	12 799	-2 133	-2 151		-22 950	5 000	-9 435
2021	13 055	-2 175	-2 194		-22 950	4 486	-9 778
2022	13 316	-2 219	-2 238		-22 950	3 923	-10 168
2023	13 583	-2 264	-2 283		-22 950	3 389	-10 524
2024	13 854	-2 309	-2 328		-5 737	2 832	6 312
2025						-2 614	-2 614
	189 451	-31 547	-28 751		- 344 249	99 300	- 115 792

(Montants exprimés en euros)

Evolution du flux de trésorerie





Recettes		Dépenses	
Désignation	Montant	Désignation	Montant
Loyers perçus	189 451	Frais de gérance	18 941
Economie d'impôt	99 302	Charges	12 606
		Taxes	28 751
		Capital emprunté	250 000
		Intérêts remboursés	94 247
	288 753		404 545

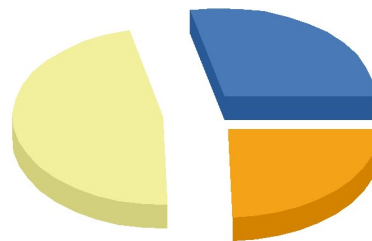
(Montants exprimés en euros)

Le coût de l'opération sur la période s'élève à 115 792 €.

En tenant compte d'une revalorisation annuelle de 1.00 %, le bien possédé est évalué au terme de l'étude à 276 311 €.

Le taux de rendement interne est de : 9.69 %.

Financement de l'opération



L'investisseur (28.62 %)	Le locataire (46.83 %)
Economie d'impôt (24.55 %)	



SIMULATION IMMOBILIERE > Comparatif avec l'assurance-vie

Simulation établie pour un contrat libellée en €.

Désignation de l'étude : .

Durée de la simulation : 17 ans

Valeurs exprimées en €.

Année	Age	Versement	Frais %	Rdt %	R Net %	Retraits	Retraits nets	Epargne
2009	57	10 624	4.50	6.00	5.27			10 681
2010	58	5 796	4.50	6.00	5.27			17 071
2011	59	6 920	4.50	6.00	5.27			24 929
2012	60	6 291	4.50	6.00	5.27			32 568
2013	61	6 416	4.50	6.00	5.27			40 736
2014	62	6 546	4.50	6.00	5.27			49 466
2015	63	6 687	4.50	6.00	5.27			58 797
2016	64	6 838	4.50	6.00	5.27			68 773
2017	65	6 999	4.50	6.00	5.27			79 437
2018	66	7 170	4.50	6.00	5.27			90 834
2019	67	9 298	4.50	6.00	5.27			104 973
2020	68	9 435	4.50	6.00	5.27			119 995
2021	69	9 778	4.50	6.00	5.27			136 154
2022	70	10 168	4.50	6.00	5.27			153 557
2023	71	10 524	4.50	6.00	5.27			172 236
2024	72			6.00	5.27	6 460	6 312	174 519
2025	73	2 614	4.50	6.00	5.27			186 352
		122 104				6 460	6 312	

(Montants exprimés en euros)

Le taux de rentabilité interne est de 4.804 %.

En cas de retrait total au terme de l'étude, le montant net d'impôts serait de : 181 194 euros.

Le taux de rentabilité interne serait alors de 4.527 %.



SIMULATION IMMOBILIERE > Effort d'épargne

L'effort d'épargne correspond à la trésorerie annuelle dont devra disposer l'acquéreur pour mener à bien le financement de l'opération. Un effort d'épargne négatif indique un gain sur la période.

Année	Loyers net de frais, charge et taxe	Versement périodique sur adossement	Remboursement emprunt	Economie [+] supplément [-] d'impôt	Effort d'épargne annuel
2 009	6 588		-17 212		10 624
2 010	8 750		-22 950	8 404	5 796
2 011	7 125		-22 950	8 904	6 920
2 012	7 268		-22 950	9 391	6 291
2 013	7 412		-22 950	9 122	6 416
2 014	7 561		-22 950	8 842	6 546
2 015	7 713		-22 950	8 550	6 687
2 016	7 867		-22 950	8 245	6 838
2 017	8 024		-22 950	7 927	6 999
2 018	8 185		-22 950	7 595	7 170
2 019	8 347		-22 950	5 304	9 298
2 020	8 515		-22 950	5 000	9 435
2 021	8 686		-22 950	4 486	9 778
2 022	8 859		-22 950	3 923	10 168
2 023	9 036		-22 950	3 389	10 524
2 024	9 217		-5 737	2 832	-6 312
2 025				-2 614	2 614
	129 153		- 344 249	99 300	115 792

(Montants exprimés en euros)

Effort d'épargne mensuel moyen : 643 €