

Synthèse de l'Opération Monsieur et Madame

Revenus Existants

Salaires Bruts Globaux	33 000	Revenus Fonciers Brut	10 000	
Pension Versée		Charges Fonc. Déductibles	non	
BIC / BNC Net après AGA		Périssoil ? Ou Option Réel		
Revenu Total Net Imposable	39 700	Micro Foncier ?	non	
Tranche IR	14,00%	Abattement Simplifié Possible	3 000	Si micro foncier
Nb Parts	2,0	Revenus Fonciers Net	10 000	
Quotient R/N	19 850			
Tranche IR	14,00%	Revalorisation Foncier	2%	
Nb Parts Hors Enfants	2,0	Impôt Brut	3 108	
Quotient R/N	19 850	Plafond Quotient Familial	3 108	
		Impôt Brut 2006 en 2007	3 108	1708 hors fonciers

Investissement

Valeur Immeuble	101 000	Surface	50	
Frais d'Acquisition	3 000	Prix / m2	2 020	
Total Investi	104 000	Plus Value Annuelle Escomptée	1,0%	
Ville		Prix / m2 Marché		
Durée (année)	25	Option DE ROBIEN ?	oui	
Type	Neuf	Option Travaux MH ou Malraux ?		
Loyers / Mois	405,00	Début Location	1-sept-07	
Charges / An	3,00%	Loyer / m2		
Rendement Locatif Brut	4,81%	Revalorisation Loyers et Ch.	1,0%	
		Loyer / m2 Marché	12,50	

Financement

Apport Initial	-	In Fine	non	
Montant Prêt	104 000	pensez à recalculer les versements in fine		
Durée (années)	25	Rendement Plan in Fine	5,40%	
Début Prêt	01-mai-07	Mensualités hors Assurance	545	
Début Amortissement	01-avr-08	Coût Emprunt	48 998	
Taux Emprunt	4,00%	Taux ADI	0,33%	
Coût Dossier		ADI sur CRD ou Emprunté ?	Emprunté	
Coût Garantie		frais entrée	3,00%	
Coût Total Crédit	56 745	Capitalisation sur In Fine	-	

Rendement

Épargne Personnelle Nette	9 357	Patrimoine final	129 526	
Économie d'Impôts	10 502			
Rendement Annuel Total	11,57%	net d'impôts		

Moyennes Mensuelles

Économie d'Impôts / Mois	35	Épargne Mensuelle Nette	249	
Épargne Mensuelle Brute	284	Moyenne Dépenses Mensuelles	553	
Moyenne Recettes Mensuelles	304			

Fin de Placement - Sortie

SI LOYER => Revenus / Mois	519,38	Taux Rendement Locatif	4,81%	
SI RENTE => Revenus / Mois	796,84	Taux Rendement Rente	5,40%	
		Nombre Années	25	