

Synthèse de l'Opération Monsieur et Madame Lombard

Revenus Existants

Salaires Bruts Globaux	67 500	Revenus Fonciers Brut	-
Pension Versée		Charges Fonc. Déductibles	
BIC / BNC Net après AGA		Périssol ? Ou Option Réel	non
Revenu Total Net Imposable	60 750	Micro Foncier ?	non
Tranche IR	14,00%	Abattement Simplifié Possible	-
Nb Parts	3,0	Revenus Fonciers Net	-
Quotient R/N	20 250		
		Revalorisation Foncier	2%
Tranche IR	30,00%	Impôt Brut	7 956
Nb Parts Hors Enfants	2,0	Plafond Quotient Familial	3 560
Quotient R/N	30 375		
		Impôt Brut 2006 en 2007	4 829

Investissement

Valeur Immeuble	148 200	Surface	54,94
Frais d'Acquisition	2 900	Prix / m2	2 697
Total Investi	151 100	Plus Value Annuelle Escomptée	1,0%
Ville		Prix / m2 Marché	
Durée (année)	25		
Type	Neuf	Option Borloo Neuf ?	oui
		Option Travaux MH ou Malraux ?	
Loyers / Mois	494,00	Début Location	30-juin-08
Charges / An	16,00%	Loyer / m2	
Rendement Locatif Brut	4,00%	Revalorisation Loyers et Ch.	2,0%
		Loyer / m2 Marché	12,50

Financement

Apport Initial	-	In Fine	NON
Montant Prêt	151 100	pensez à recalculer les versements in fine	
Durée (années)	25	Rendement Plan in Fine	5,35%
Début Prêt	30-juin-08	Mensualités hors Assurance	821
Début Amortissement	30-juin-08	Coût Emprunt	78 536
Taux Emprunt	4,37%	Taux ADI	0,55%
Coût Dossier		ADI sur CRD ou Emprunté ?	Emprunté
Coût Garantie		frais entrée	3,00%
Coût Total Crédit	95 268	Capitalisation sur In Fine	-

Rendement

Épargne Personnelle Nette	40 250	Patrimoine final	190 056
Économie d'Impôts	17 113		
Rendement Annuel Total	6,68%	net d'impôts	

Moyennes Mensuelles

Économie d'Impôts / Mois	57		
Épargne Mensuelle Brute	519	Épargne Mensuelle Nette	462
Moyenne Recettes Mensuelles	417	Moyenne Dépenses Mensuelles	879

Fin de Placement - Sortie

SI LOYER => Revenus / Mois	810,46	Taux Rendement Locatif	5,12%
SI RENTE => Revenus / Mois	1 163,49	Taux Rendement Rente	5,35%
		Nombre Années	25

SIMULATION DETAILLEE OPERATION BORLOO SUR REVENUS ET IMPÔTS

Résultat Fiscal							Trésorerie
Résultat Opération							=1-5-(rb*nbre Mois) Si Amort
1							=1-5- (Adoss si IF* nbre mois)
2							
3							
4							
5							
=1-2-3-4-5							
Loyers							Trésorerie Opér
2008	3 458	4 315	1 037	5 289	553	-7 736	-2 845
2009	6 047	7 348	1 814	9 066	967	-13 149	-4 778
2010	6 167	7 189	1 850	9 066	987	-12 925	-4 676
2011	6 291	7 023	1 887	9 066	1 007	-12 692	-4 573
2012	6 417	6 850	1 925	9 066	1 027	-12 451	-4 467
2013	6 545	6 669	1 963	9 066	1 047	-12 201	-4 359
2014	6 676	6 481	2 003	9 066	1 068	-11 942	-4 249
2015	6 809	6 284	2 043	7 303	1 090	-9 910	-4 137
2016	6 946	6 078	2 084	6 044	1 111	-8 372	-4 023
2017	7 085	5 864	2 125	4 722	1 134	-6 760	-3 906
2018	7 226	5 640	2 168	3 778	1 156	-5 515	-3 787
2019	7 371	5 406	2 211	3 778	1 179	-5 203	-3 666
2020	7 518	5 162	2 255	3 778	1 203	-4 880	-3 542
2021	7 669	4 908	2 301	3 778	1 227	-4 544	-3 415
2022	7 822	4 642	2 347	3 778	1 251	-4 196	-3 287
2023	7 978	3 880	2 393	2 204	1 277	-1 775	2 595
108 024							-57 114
93 740							
17 284							

Résultat Foncier

Excédent de Report		Reste à reporter	Déduit du Foncier	Autres Fonciers	Total Foncier
2008	857	857	-6 879	-	-6 879
2009	2 449	3 306	-10 700	-	-10 700
2010	2 225	5 530	-10 700	-	-10 700
2011	1 992	7 523	-10 700	-	-10 700
2012	1 751	9 274	-10 700	-	-10 700
2013	1 501	10 775	-10 700	-	-10 700
2014	1 242	12 017	-10 700	-	-10 700
2015	0	12 017	-9 910	-	-9 910
2016	0	12 017	-8 372	-	-8 372
2017	0	12 017	-6 760	-	-6 760
2018	0	12 017	-5 515	-	-5 515
2019	0	12 017	-5 203	-	-5 203
2020	0	12 017	-4 880	-	-4 880
2021	0	12 017	-4 544	-	-4 544
2022	0	12 017	-4 196	-	-4 196
2023	0	12 017	-1 775	-	-1 775

Revenus Avant Opération

	Rev. Avant Opération	Tranche Marginale	Impôt Avant Opération	CSG Sur Foncier Exist	Imposition Totale
2008	60 750	14,00%	4 829	-	4 829
2009	61 358	14,00%	4 914	-	4 914
2010	61 971	14,00%	5 000	-	5 000
2011	62 591	14,00%	5 087	-	5 087
2012	63 217	14,00%	5 175	-	5 175
2013	63 849	14,00%	5 263	-	5 263
2014	64 487	14,00%	5 353	-	5 353
2015	65 132	14,00%	5 443	-	5 443
2016	65 784	14,00%	5 534	-	5 534
2017	66 441	14,00%	5 626	-	5 626
2018	67 106	14,00%	5 719	-	5 719
2019	67 777	14,00%	5 813	-	5 813
2020	68 455	14,00%	5 908	-	5 908
2021	69 139	14,00%	6 004	-	6 004
2022	69 831	14,00%	6 101	-	6 101
2023	70 529	14,00%	6 198	-	6 198

Economie d'Impôts

	Nouv. Rev. Imposable	Nouv. Tranche Marginale	Impôt Après Opération	Economie	Cumul Eco	Epargne Nette
2008	53 871	14,00%	3 866	963	963	2 845
2009	50 658	14,00%	3 416	1 498	2 461	3 815
2010	51 271	14,00%	3 502	1 498	3 959	3 178
2011	51 891	14,00%	3 589	1 498	5 457	3 075
2012	52 517	14,00%	3 677	1 498	6 955	2 969
2013	53 149	14,00%	3 765	1 498	8 453	2 861
2014	53 787	14,00%	3 855	1 498	9 951	2 751
2015	55 222	14,00%	4 055	1 387	11 338	2 639
2016	57 412	14,00%	4 362	1 172	12 510	2 635
2017	59 681	14,00%	4 680	946	13 457	2 734
2018	61 591	14,00%	4 947	772	14 229	2 841
2019	62 573	14,00%	5 085	728	14 957	2 893
2020	63 575	14,00%	5 225	683	15 641	2 813
2021	64 595	14,00%	5 368	636	16 277	2 732
2022	65 635	14,00%	5 513	587	16 864	2 650
2023	68 753	14,00%	5 950	249	17 113	3 182
				17 113		40 250

Analyse de la trésorerie mensuelle moyenne

Moyenne mensuelle des dépenses
les remboursements de prêts l'assurance décès invalidité des prêts les frais de gestion la taxe foncière l'assurance loyers impayés les versements sur adossement

Moyenne mensuelle des recettes
les loyers les économies d'impôts

TOTAL

879

—

417

EFFORT D' EPARGNE MOYEN

Différence entre dépenses et recettes moyennes

=

462

Pour la Constitution d'un

Capital à terme net d'impôts

de

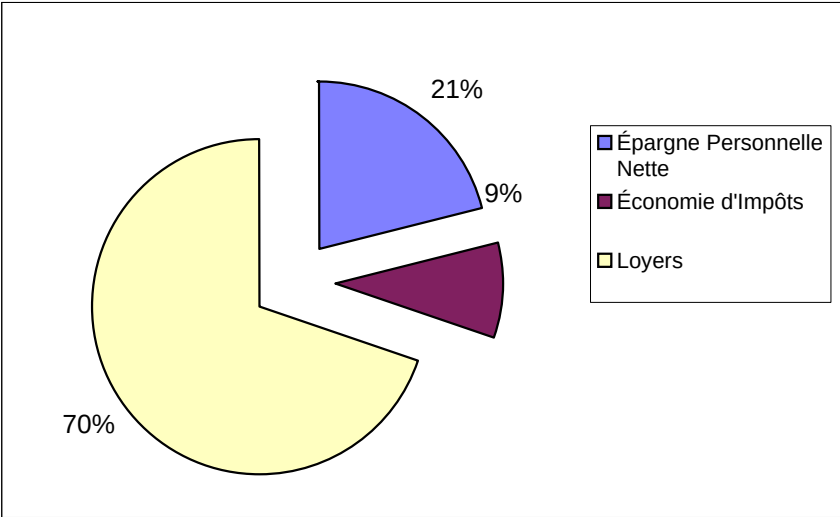
190 056

et d'une rente locative

mensuelle

de

665



Épargne Personnelle Nette	40 250
Économie d'Impôts	17 113

Emprunt

		Principal	151 100	4,37%	Montant Versements	821	12			Periodes	30
		Taux d'intérêt	ADJ	0,55%	Nbre. Versements	Début	300			jun-08	
		Durée	25								
Mois	Montant Initial	Versement	Principal	Intérêts	ADJ	Montant Final	Montant Initial	Versement + ADJ	Principal	Intérêts	Montant Final
6 nov-07	151 100	-	-	-	550	151 100					
-5 déc-07	151 100	-	-	-	550	151 100					
-4 janv-08	151 100	-	-	-	550	151 100					
-3 mars-08	151 100	-	-	-	550	151 100					
-2 mars-08	151 100	-	-	-	550	151 100					
-1 avr-08	151 100	-	-	-	550	151 100					
0 mai-08	151 100	-	-	-	550	151 100					
1 jun-08	151 100	821	271	-	550	150 829	1	151 100	6 235	1 900	3 630
2 jul-08	150 829	821	272	-	549	150 556	2	149 180	9 326	3 640	6 517
3 août-08	150 556	821	273	-	548	150 283	3	145 540	9 326	3 799	6 358
4 sept-08	150 283	821	274	-	547	150 009	4	141 741	9 326	3 965	6 182
5 oct-08	150 009	821	275	-	546	149 733	5	137 776	9 326	4 138	6 019
6 nov-08	149 733	821	276	-	545	149 457	6	133 638	9 326	4 319	5 838
7 déc-08	149 457	821	277	-	544	149 180	7	129 320	9 326	4 507	5 660
8 janv-09	149 180	821	278	-	543	148 902	8	124 817	9 326	4 704	5 483
9 mars-09	148 902	821	279	-	542	148 622	9	120 108	9 326	4 910	5 247
10 mars-09	148 622	821	280	-	541	148 342	10	115 198	9 326	5 124	5 033
11 avr-09	148 342	821	281	-	540	148 061	11	110 073	9 326	5 348	4 809
12 mai-09	148 061	821	282	-	539	147 778	12	104 725	9 326	5 582	4 575
13 jun-09	147 778	821	283	-	538	147 495	13	99 143	9 326	5 826	4 331
14 jul-09	147 495	821	284	-	537	147 210	14	93 317	9 326	6 080	4 077
15 août-09	147 210	821	285	-	536	146 925	15	87 237	9 326	6 346	3 811
16 sept-09	146 925	821	287	-	535	146 638	16	80 891	9 326	6 623	3 534
17 oct-09	146 638	821	288	-	534	146 351	17	74 268	9 326	6 913	3 245
18 nov-09	146 351	821	289	-	533	146 062	18	67 366	9 326	7 214	2 943
19 déc-09	146 062	821	290	-	532	145 773	19	60 141	9 326	7 530	2 627
20 janv-10	145 773	821	291	-	531	145 482	20	52 611	9 326	7 859	2 298
21 mars-10	145 482	821	292	-	530	145 190	21	44 753	9 326	8 202	1 965
22 mars-10	145 190	821	293	-	529	144 897	22	36 561	9 326	8 560	1 597
23 avr-10	144 897	821	294	-	528	144 603	23	27 991	9 326	8 934	1 223
24 mai-10	144 603	821	295	-	526	144 308	24	19 056	9 326	9 325	833
25 jun-10	144 308	821	296	-	526	144 013	25	9 132	9 326	9 732	-
26 juil-10	144 012	821	297	-	524	143 715					
27 août-10	143 715	821	298	-	523	143 417					
28 sept-10	143 417	821	299	-	522	143 118					
29 oct-10	143 118	821	300	-	521	142 817					
30 nov-10	142 817	821	301	-	520	142 516					
31 déc-10	142 516	821	303	-	519	142 213					
32 janv-11	142 213	821	304	-	518	141 910					
33 mars-11	141 910	821	305	-	517	141 605					
34 mars-11	141 605	821	306	-	516	141 299					
35 avr-11	141 299	821	307	-	514	140 992					
36 mai-11	140 992	821	308	-	513	140 684					
37 juil-11	140 684	821	309	-	512	140 375					
38 juil-11	140 375	821	310	-	511	140 064					
39 août-11	140 064	821	311	-	510	139 753					
40 sept-11	139 753	821	313	-	509	139 440					
41 oct-11	139 440	821	314	-	508	139 126					
42 nov-11	139 126	821	315	-	507	138 811					
43 déc-11	138 811	821	316	-	505	138 495					
44 janv-12	138 495	821	317	-	504	138 178					
45 mars-12	138 178	821	318	-	503	137 860					
46 mai-12	137 860	821	319	-	502	137 540					
47 avr-12	137 540	821	321	-	501	137 220					
48 mai-12	137 220	821	322	-	500	136 898					
49 jun-12	136 898	821	323	-	498	136 575					
50 juil-12	136 575	821	324	-	497	136 250					
51 août-12	136 250	821	325	-	495	135 925					
52 sept-12	135 925	821	327	-	495	135 599					
53 oct-12	135 599	821	328	-	494	135 271					
54 nov-12	135 271	821	329	-	493	134 942					
55 déc-12	134 942	821	330	-	491	134 612					
56 janv-13	134 612	821	331	-	489	134 280					
57 mars-13	134 280	821	333	-	489	133 948					
58 mars-13	133 948	821	334	-	488	133 614					
59 avr-13	133 614	821	335	-	486	133 279					
60 mai-13	133 279	821	336	-	485	132 943					
61 jun-13	132 943	821	337	-	484	132 605					
62 juil-13	132 605	821	339	-	483	132 267					
63 août-13	132 267	821	340	-	482	131 927					
64 sept-13	131 927	821	341	-	480	131 586					
65 oct-13	131 586	821	342	-	479	131 243					
66 nov-13	131 243	821	344	-	478	130 900					
67 déc-13	130 900	821	345	-	477	130 555					
68 janv-14	130 555	821	346	-	476	130 209					
69 mars-14	130 209	821	347	-	474	129 861					
70 mars-14	129 861	821	349	-	473	129 513					
71 avr-14	129 513	821	350	-	472	129 163					
72 mai-14	129 163	821	351	-	470	128 812					
73 jun-14	128 812	821	352	-	469	128 459					
74 juil-14	128 459	821	354	-	468	128 105					
75 août-14	128 105	821	355	-	466	127 750					
76 sept-14	127 750	821	356	-	465	127 394					
77 oct-14	127 394	821	358	-	464	127 037					
78 nov-14	127 037	821	359	-	462	126 678					
79 déc-14	126 678	821	360	-	461	126 317					
80 janv-15	126 317	821	362	-	460	125 956					
81 mars-15	125 956	821	363	-	459	125 593					
82 mars-15	125 593	821	364	-	457	125 229					
83 avr-15	125 229	821	366	-	456	124 863					
84 mai-15	124 863	821	367	-	455	124 496					
85 jun-15	124 496	821	368	-	453	124 128					
86 juil-15	124 128	821	370	-	452	123 759					
87 août-15	123 759	821	371	-	451	123 388					
88 sept-15	123 388	821	372	-	449	123 016					
89 oct-15	123 016	821	374	-	448	122 642					
90 nov-15	122 642	821	375	-	446	122 267					
91 déc-15	122 267	821	376	-	445	121 891					
92 janv-16	121 891	821	378	-	444	121 513					
93 mars-16	121 513	821	379	-	442	121 134					
94 mars-16	121 134	821	380	-	441	120 754					
95 avr-16	120 754	821	382	-	440	120 372					
96 mai-16	120 372	821	383	-	439	119 989					
97 jun-16	119 989	821	385	-	437	119 604					
98 juil-16	119 604	821	386	-	436	119 218					
99 août-16	119 218	821	387	-	434	118 831					
100 sept-16	118 831	821	389	-	433	118 442					
101 oct-16	118 442	821	390	-	431	118 050					
102 nov-16	118 050	821	392	-	430	117 660					
103 déc-16	117 660	821	393	-	429	117 267					
104 janv-17	117 267	821	394	-	427	116 873					
105 mars-17	116 873	821	396	-	426	116 477					
106 mars-17	116 477	821	397	-	424	116 079					
107 avr-17	116 079	821	399	-	423	115 681					
108 mai-17	115 681	821	400	-	421	115 280					
109 jun-17	115 280	821	402	-	420	114 879					
110 juil-17	114 879	821	403	-	418	114 475					
111 août-17	114 475	821	405	-	417	114 071					
112 sept-17	114 071	821	406	-	415	113 665					
113 oct-17	113 665	821	408	-	414	113 257					
114 nov-17	113 257	821	409	-	412	112 848					
115 déc-17	112 848	821	411	-	411	112 437					
116 janv-18	112 437	821	412	-	409	112 025					
117 mars-18	112 025	821	414	-	408	111 612					
118 mars-18	111 612	821	415	-	406	111 197					
119 avr-18	111 197	821	417	-	405	110 780					
120 mai-18	110 780	821	418	-	403	110 360					
121 jun-18	110 360	821	421	-	-						