

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	Option DE ROBIEN ?	oui
Type	Neuf	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	5,40%
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	45 119	Patrimoine final	190 056
Économie d'Impôts	11 995		
Rendement Annuel Total	6,17%	net d'impôts	

Moyennes Mensuelles

Économie d'Impôts / Mois	40	Épargne Mensuelle Nette	479
Épargne Mensuelle Brute	519	Moyenne Dépenses Mensuelles	879
Moyenne Recettes Mensuelles	400		

Fin de Placement - Sortie

SI LOYER => Revenus / Mois	810,46	Taux Rendement Locatif	5,12%
SI RENTE => Revenus / Mois	1 169,22	Taux Rendement Rente	5,40%
		Nombre Années	25

SIMULATION DETAILLEE OPERATION DE ROBIEEN SUR REVENUS ET IMPÔTS

Résultat Fiscal

Trésorerie

Résultat Opération

	1	2	3	4	5	=1-2-3-4-5	=1-5- (rb*nbre Mois) Si Amort =1-5- (Adoss si IF* nbre mois)
	Loyers	Intérêts & ADI	Abt Forfaitaire Loyers	Amortissement	Charges	Rev/Déficit	Trésorerie Opér
2008	3 458	4 315	-	5 289	553	-6 698	-2 845
2009	6 047	7 348	-	9 066	967	-11 335	-4 778
2010	6 167	7 189	-	9 066	987	-11 075	-4 676
2011	6 291	7 023	-	9 066	1 007	-10 805	-4 573
2012	6 417	6 850	-	9 066	1 027	-10 526	-4 467
2013	6 545	6 669	-	9 066	1 047	-10 238	-4 359
2014	6 676	6 481	-	9 066	1 068	-9 939	-4 249
2015	6 809	6 284	-	7 303	1 090	-7 867	-4 137
2016	6 946	6 078	-	6 044	1 111	-6 288	-4 023
2017	7 085	5 864	-	3 526	1 134	-3 438	-3 906
2018	7 226	5 640	-		1 156	430	-3 787
2019	7 371	5 406	-		1 179	785	-3 666
2020	7 518	5 162	-		1 203	1 153	-3 542
2021	7 669	4 908	-		1 227	1 534	-3 415
2022	7 822	4 642	-		1 251	1 928	-3 287
2023	7 978	3 880	-		1 277	2 822	2 595
	108 024	93 740			17 284		-57 114

Résultat Foncier

	Excédent de Report	Reste à reporter	Déduit du Foncier	Autres Fonciers	Total Foncier
2008	857	857	-5 842	-	-5 842
2009	635	1 492	-10 700	-	-10 700
2010	375	1 866	-10 700	-	-10 700
2011	105	1 971	-10 700	-	-10 700
2012	433	2 405	-10 093	-	-10 093
2013	124	2 529	-10 113	-	-10 113
2014	0	2 529	-9 939	-	-9 939
2015	0	2 529	-7 867	-	-7 867
2016	0	2 529	-6 288	-	-6 288
2017	0	2 529	-3 438	-	-3 438
2018	0	2 099	0	-	0
2019	0	1 314	0	-	0
2020	0	161	0	-	0
2021	0	0	1 373	-	1 373
2022	0	0	1 928	-	1 928
2023	0	0	2 822	-	2 822

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	61 965	14,00%	4 999	-	4 999
2010	63 204	14,00%	5 173	-	5 173
2011	64 468	14,00%	5 350	-	5 350
2012	65 758	14,00%	5 530	-	5 530
2013	67 073	14,00%	5 714	-	5 714
2014	68 414	14,00%	5 902	-	5 902
2015	69 783	14,00%	6 094	-	6 094
2016	71 178	14,00%	6 289	-	6 289
2017	72 602	14,00%	6 489	-	6 489
2018	74 054	30,00%	6 813	-	6 813
2019	75 535	30,00%	7 257	-	7 257
2020	77 046	30,00%	7 711	-	7 711
2021	78 587	30,00%	8 173	-	8 173
2022	80 158	30,00%	8 644	-	8 644
2023	81 762	30,00%	9 125	-	9 125

Economie d'Impôts

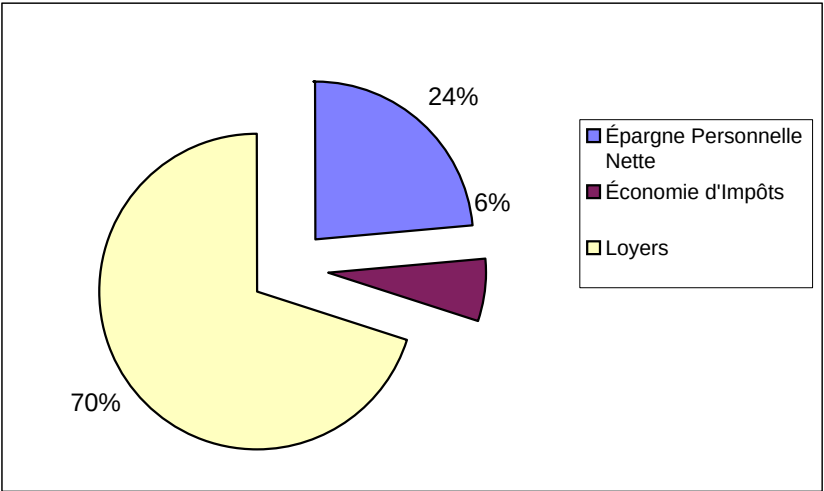
	Nouv. Rev. Imposable	Nouv. Tranche Marginale	Nvelle CSG Incluse Impôt Après Opération	Economie	Cumul Eco	Epargne Nette
2008	54 908	14,00%	4 011	818	818	2 845
2009	51 265	14,00%	3 501	1 498	2 316	3 960
2010	52 504	14,00%	3 675	1 498	3 814	3 178
2011	53 768	14,00%	3 852	1 498	5 312	3 075
2012	55 665	14,00%	4 117	1 413	6 725	2 969
2013	56 960	14,00%	4 299	1 416	8 141	2 946
2014	58 475	14,00%	4 511	1 391	9 532	2 833
2015	61 916	14,00%	4 992	1 101	10 633	2 746
2016	64 890	14,00%	5 409	880	11 514	2 921
2017	69 163	14,00%	6 007	481	11 995	3 026
2018	74 054	30,00%	6 813	-	-	3 306
2019	75 535	30,00%	7 257	-	-	3 666
2020	77 046	30,00%	7 711	-	-	3 542
2021	79 960	30,00%	8 736	-	-	3 415
2022	82 087	30,00%	9 435	-	-	3 287
2023	84 583	30,00%	10 282	-	-	2 595
				11 995		45 119

Analyse de la trésorerie mensuelle moyenne

Moyenne mensuelle des dépenses		Moyenne mensuelle des recettes	
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		les loyers les économies d'impôts	
TOTAL	879	—	400
EFFORT D' EPARGNE MOYEN Différence entre dépenses et recettes moyennes			
=			
479			

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	45 119
Économie d'Impôts	11 995

Emprunt

Principal	151 100	Montant Versements	821
Taux d'Interêt	4,37%	Périodicité	12
ADI	0,55%	Nbre. Versements	300
Durée	25	Début	juin-08

Mois	Montant Initial	Versement	Principal	Intérêts	ADI	Montant Final	Montant Initial	Versement + ADI	Principal	Intérêts	Montant Final
-6 nov-07	151 100	-	550	-	550	-	69	151 100			
-5 déc-07	151 100	-	550	-	550	-	69	151 100			
-4 janv-08	151 100	-	550	-	550	-	69	151 100			
-3 mars-08	151 100	-	550	-	550	-	69	151 100			
-2 mars-08	151 100	-	550	-	550	-	69	151 100			
-1 avr-08	151 100	-	550	-	550	-	69	151 100			
0 mai-08	151 100	-	550	-	550	-	69	151 100			
1 juin-08	151 100	-	821	-	271	-	550	-	69	150 829	
2 juil-08	150 829	-	821	-	272	-	549	-	69	150 556	
3 août-08	150 556	-	821	-	273	-	548	-	69	150 283	
4 sept-08	150 283	-	821	-	274	-	547	-	69	150 009	
5 oct-08	150 009	-	821	-	275	-	546	-	69	149 733	
6 nov-08	149 733	-	821	-	276	-	545	-	69	149 457	
7 déc-08	149 457	-	821	-	277	-	544	-	69	149 180	
8 janv-09	149 180	-	821	-	278	-	543	-	69	148 902	
9 mars-09	148 902	-	821	-	279	-	542	-	69	148 622	
10 mars-09	148 622	-	821	-	280	-	541	-	69	148 342	
11 avr-09	148 342	-	821	-	281	-	540	-	69	148 061	
12 mai-09	148 061	-	821	-	282	-	539	-	69	147 778	
13 juin-09	147 778	-	821	-	283	-	538	-	69	147 495	
14 juil-09	147 495	-	821	-	284	-	537	-	69	147 210	
15 août-09	147 210	-	821	-	285	-	536	-	69	146 925	
16 sept-09	146 925	-	821	-	287	-	535	-	69	146 638	
17 oct-09	146 638	-	821	-	288	-	534	-	69	146 351	
18 nov-09	146 351	-	821	-	289	-	533	-	69	146 062	
19 déc-09	146 062	-	821	-	290	-	532	-	69	145 773	
20 janv-10	145 773	-	821	-	291	-	531	-	69	145 482	
21 mars-10	145 482	-	821	-	292	-	530	-	69	145 190	
22 mars-10	145 190	-	821	-	293	-	529	-	69	144 897	
23 avr-10	144 897	-	821	-	294	-	528	-	69	144 603	
24 mai-10	144 603	-	821	-	295	-	526	-	69	144 308	
25 juin-10	144 308	-	821	-	296	-	525	-	69	144 012	
26 juil-10	144 012	-	821	-	297	-	524	-	69	143 715	
27 août-10	143 715	-	821	-	298	-	523	-	69	143 417	
28 sept-10	143 417	-	821	-	299	-	522	-	69	143 118	
29 oct-10	143 118	-	821	-	300	-	521	-	69	142 817	
30 nov-10	142 817	-	821	-	301	-	520	-	69	142 516	
31 déc-10	142 516	-	821	-	303	-	519	-	69	142 213	
32 janv-11	142 213	-	821	-	304	-	518	-	69	141 910	
33 mars-11	141 910	-	821	-	305	-	517	-	69	141 605	
34 mars-11	141 605	-	821	-	306	-	516	-	69	141 299	
35 avr-11	141 299	-	821	-	307	-	514	-	69	140 992	
36 mai-11	140 992	-	821	-	308	-	513	-	69	140 684	
37 juin-11	140 684	-	821	-	309	-	512	-	69	140 375	
38 juil-11	140 375	-	821	-	310	-	511	-	69	140 064	
39 août-11	140 064	-	821	-	311	-	510	-	69	139 753	
40 sept-11	139 753	-	821	-	313	-	509	-	69	139 440	
41 oct-11	139 440	-	821	-	314	-	508	-	69	139 126	
42 nov-11	139 126	-	821	-	315	-	507	-	69	138 811	
43 déc-11	138 811	-	821	-	316	-	505	-	69	138 495	
44 janv-12	138 495	-	821	-	317	-	504	-	69	138 178	
45 mars-12	138 178	-	821	-	318	-	503	-	69	137 860	
46 mars-12	137 860	-	821	-	320	-	502	-	69	137 540	
47 avr-12	137 540	-	821	-	321	-	501	-	69	137 220	
48 mai-12	137 220	-	821	-	322	-	500	-	69	136 898	
49 juin-12	136 898	-	821	-	323	-	498	-	69	136 575	
50 juil-12	136 575	-	821	-	324	-	497	-	69	136 250	
51 août-12	136 250	-	821	-	325	-	496	-	69	135 925	
52 sept-12	135 925	-	821	-	327	-	495	-	69	135 599	
53 oct-12	135 599	-	821	-	328	-	494	-	69	135 271	
54 nov-12	135 271	-	821	-	329	-	492	-	69	134 942	
55 déc-12	134 942	-	821	-	330	-	491	-	69	134 612	
56 janv-13	134 612	-	821	-	331	-	490	-	69	134 280	
57 mars-13	134 280	-	821	-	333	-	489	-	69	133 948	
58 mars-13	133 948	-	821	-	334	-	488	-	69	133 614	
59 avr-13	133 614	-	821	-	335	-	486	-	69	133 279	
60 mai-13	133 279	-	821	-	336	-	485	-	69	132 943	
61 juin-13	132 943	-	821	-	337	-	484	-	69	132 605	
62 juil-13	132 605	-	821	-	339	-	483	-	69	132 267	
63 août-13	132 267	-	821	-	340	-	482	-	69	131 927	
64 sept-13	131 927	-	821	-	341	-	480	-	69	131 586	
65 oct-13	131 586	-	821	-	342	-	479	-	69	131 243	
66 nov-13	131 243	-	821	-	344	-	478	-	69	130 900	
67 déc-13	130 900	-	821	-	345	-	477	-	69	130 555	
68 janv-14	130 555	-	821	-	346	-	475	-	69	130 209	
69 mars-14	130 209	-	821	-	347	-	474	-	69	129 861	
70 mars-14	129 861	-	821	-	349	-	473	-	69	129 513	
71 avr-14	129 513	-	821	-	350	-	472	-	69	129 163	

Première Année			
Mois Départ	6		
Nbre Mois	7		
Lignes	D16:D22		F16:F22
Lignes	G16:G22		

1	151 100	-	6 235	-	1 920	-	3 830	149 180
2	149 180	-	9 326	-	3 640	-	6 517	145 540
3	145 540	-	9 326	-	3 799	-	6 358	141 741
4	141 741	-	9 326	-	3 965	-	6 192	137 776
5	137 776	-	9 326	-	4 138	-	6 019	133 638
6	133 638	-	9 326	-	4 319	-	5 838	129 320
7	129 320	-	9 326	-	4 507	-	5 650	124 812
8	124 812	-	9 326	-	4 704	-	5 453	120 108
9	120 108	-	9 326	-	4 910	-	5 247	115 198
10	115 198	-	9 326	-	5 124	-	5 033	110 073
11	110 073	-	9 326	-	5 348	-	4 809	104 725
12	104 725	-	9 326	-	5 582	-	4 575	99 143
13	99 143	-	9 326	-	5 826	-	4 331	93 317
14	93 317	-	9 326	-	6 080	-	4 077	87 237
15	87 237	-	9 326	-	6 346	-	3 811	80 891
16	80 891	-	9 326	-	6 623	-	3 534	74 268
17	74 268	-	9 326	-	6 913	-	3 245	67 356
18	67 356	-	9 326	-	7 214	-	2 943	60 141
19	60 141	-	9 326	-	7 530	-	2 627	52 611
20	52 611	-	9 326	-	7 859	-	2 298	44 753
21	44 753	-	9 326	-	8 202	-	1 955	36 551
22	36 551	-	9 326	-	8 560	-	1 597	27 991
23	27 991	-	9 326	-	8 934	-	1 223	19 056
24	19 056	-	9 326	-	9 325	-	833	9 732
25	9 732	-	9 326	-	9 732	-	425	-

-	230 059	-	151 100	-	98 419
					- 20 776

- 119 195

72	mai-14	129 163	-	821	-	351	-	470	-	69	128 812
73	juin-14	128 812	-	821	-	352	-	469	-	69	128 459
74	juil-14	128 459	-	821	-	354	-	468	-	69	128 106
75	août-14	128 106	-	821	-	355	-	466	-	69	127 750
76	sept-14	127 750	-	821	-	356	-	465	-	69	127 394
77	oct-14	127 394	-	821	-	358	-	464	-	69	127 037
78	nov-14	127 037	-	821	-	359	-	462	-	69	126 678
79	déc-14	126 678	-	821	-	360	-	461	-	69	126 317
80	janv-15	126 317	-	821	-	362	-	460	-	69	125 956
81	mars-15	125 956	-	821	-	363	-	459	-	69	125 593
82	mars-15	125 593	-	821	-	364	-	457	-	69	125 229
83	avr-15	125 229	-	821	-	366	-	456	-	69	124 863
84	mai-15	124 863	-	821	-	367	-	455	-	69	124 496
85	juin-15	124 496	-	821	-	368	-	453	-	69	124 128
86	juil-15	124 128	-	821	-	370	-	452	-	69	123 759
87	août-15	123 759	-	821	-	371	-	451	-	69	123 388
88	sept-15	123 388	-	821	-	372	-	449	-	69	123 016
89	oct-15	123 016	-	821	-	374	-	448	-	69	122 642
90	nov-15	122 642	-	821	-	375	-	446	-	69	122 267
91	déc-15	122 267	-	821	-	376	-	445	-	69	121 891
92	janv-16	121 891	-	821	-	378	-	444	-	69	121 513
93	mars-16	121 513	-	821	-	379	-	442	-	69	121 134
94	mars-16	121 134	-	821	-	380	-	441	-	69	120 754
95	avr-16	120 754	-	821	-	382	-	440	-	69	120 372
96	mai-16	120 372	-	821	-	383	-	438	-	69	119 989
97	juin-16	119 989	-	821	-	385	-	437	-	69	119 604
98	juil-16	119 604	-	821	-	386	-	435	-	69	119 218
99	août-16	119 218	-	821	-	387	-	434	-	69	118 831
100	sept-16	118 831	-	821	-	389	-	433	-	69	118 442
101	oct-16	118 442	-	821	-	390	-	431	-	69	118 052
102	nov-16	118 052	-	821	-	392	-	430	-	69	117 660
103	déc-16	117 660	-	821	-	393	-	428	-	69	117 267
104	janv-17	117 267	-	821	-	394	-	427	-	69	116 873
105	mars-17	116 873	-	821	-	396	-	425	-	69	116 477
106	mars-17	116 477	-	821	-	397	-	424	-	69	116 079
107	avr-17	116 079	-	821	-	399	-	423	-	69	115 681
108	mai-17	115 681	-	821	-	400	-	421	-	69	115 280
109	juin-17	115 280	-	821	-	402	-	420	-	69	114 879
110	juil-17	114 879	-	821	-	403	-	418	-	69	114 475
111	août-17	114 475	-	821	-	405	-	417	-	69	114 071
112	sept-17	114 071	-	821	-	406	-	415	-	69	113 665
113	oct-17	113 665	-	821	-	408	-	414	-	69	113 257
114	nov-17	113 257	-	821	-	409	-	412	-	69	112 848
115	déc-17	112 848	-	821	-	411	-	411	-	69	112 437
116	janv-18	112 437	-	821	-	412	-	409	-	69	112 025
117	mars-18	112 025	-	821	-	414	-	408	-	69	111 612
118	mars-18	111 612	-	821	-	415	-	406	-	69	111 197
119	avr-18	111 197	-	821	-	417	-	405	-	69	110 780
120	mai-18	110 780	-	821	-	418	-	403	-	69	110 362
121	juin-18	110 362	-	821	-	821	-	-	-	-	109 541
122	juil-18	109 541	-	821	-	423	-	399	-	69	109 118
123	août-18	109 118	-	821	-	424	-	397	-	69	108 694
124	sept-18	108 694	-	821	-	426	-	396	-	69	108 268
125	oct-18	108 268	-	821	-	427	-	394	-	69	107 841
126	nov-18	107 841	-	821	-	429	-	393	-	69	107 412
127	déc-18	107 412	-	821	-	430	-	391	-	69	106 982
128	janv-19	106 982	-	821	-	432	-	389	-	69	106 550
129	mars-19	106 550	-	821	-	434	-	388	-	69	106 116
130	mars-19	106 116	-	821	-	435	-	386	-	69	105 681
131	avr-19	105 681	-	821	-	437	-	385	-	69	105 244
132	mai-19	105 244	-	821	-	438	-	383	-	69	104 806
133	juin-19	104 806	-	821	-	440	-	382	-	69	104 366
134	juil-19	104 366	-	821	-	441	-	380	-	69	103 925
135	août-19	103 925	-	821	-	443	-	378	-	69	103 482
136	sept-19	103 482	-	821	-	445	-	377	-	69	103 037
137	oct-19	103 037	-	821	-	446	-	375	-	69	102 591
138	nov-19	102 591	-	821	-	448	-	373	-	69	102 143
139	déc-19	102 143	-	821	-	450	-	372	-	69	101 693
140	janv-20	101 693	-	821	-	451	-	370	-	69	101 242
141	mars-20	101 242	-	821	-	453	-	369	-	69	100 789
142	mars-20	100 789	-	821	-	454	-	367	-	69	100 335
143	avr-20	100 335	-	821	-	456	-	365	-	69	99 879
144	mai-20	99 879	-	821	-	458	-	364	-	69	99 421
145	juin-20	99 421	-	821	-	459	-	362	-	69	98 961
146	juil-20	98 961	-	821	-	461	-	360	-	69	98 500
147	août-20	98 500	-	821	-	463	-	359	-	69	98 038
148	sept-20	98 038	-	821	-	464	-	357	-	69	97 573
149	oct-20	97 573	-	821	-	466	-	355	-	69	97 107
150	nov-20	97 107	-	821	-	468	-	354	-	69	96 639
151	déc-20	96 639	-	821	-	470	-	352	-	69	96 169
152	janv-21	96 169	-	821	-	471	-	350	-	69	95 698
153	mars-21	95 698	-	821	-	473	-	348	-	69	95 225
154	mars-21	95 225	-	821	-	475	-	347	-	69	94 750
155	avr-21	94 750	-	821	-	476	-	345	-	69	94 274
156	mai-21	94 274	-	821	-	478	-	343	-	69	93 796
157	juin-21	93 796	-	821	-	480	-	341	-	69	93 316
158	juil-21	93 316	-	821	-	482	-	340	-	69	92 834

159	août-21	92 834	-	821	-	483	-	338	-	69	92 351
160	sept-21	92 351	-	821	-	485	-	336	-	69	91 865
161	oct-21	91 865	-	821	-	487	-	334	-	69	91 378
162	nov-21	91 378	-	821	-	489	-	333	-	69	90 890
163	déc-21	90 890	-	821	-	491	-	331	-	69	90 399
164	janv-22	90 399	-	821	-	492	-	329	-	69	89 907
165	mars-22	89 907	-	821	-	494	-	327	-	69	89 413
166	mars-22	89 413	-	821	-	496	-	326	-	69	88 917
167	avr-22	88 917	-	821	-	498	-	324	-	69	88 419
168	mai-22	88 419	-	821	-	500	-	322	-	69	87 920
169	juin-22	87 920	-	821	-	501	-	320	-	69	87 418
170	juil-22	87 418	-	821	-	503	-	318	-	69	86 915
171	août-22	86 915	-	821	-	505	-	316	-	69	86 410
172	sept-22	86 410	-	821	-	507	-	315	-	69	85 903
173	oct-22	85 903	-	821	-	509	-	313	-	69	85 395
174	nov-22	85 395	-	821	-	511	-	311	-	69	84 884
175	déc-22	84 884	-	821	-	512	-	309	-	69	84 372
176	janv-23	84 372	-	821	-	514	-	307	-	69	83 858
177	mars-23	83 858	-	821	-	516	-	305	-	69	83 341
178	mars-23	83 341	-	821	-	518	-	303	-	69	82 823
179	avr-23	82 823	-	821	-	520	-	302	-	69	82 304
180	mai-23	82 304	-	821	-	522	-	300	-	69	81 782

-	82 386	-	12 881
---	--------	---	--------