

Prévis. Acte / livraison:		juil-06	déc-07	Résultat fiscal avec prêt amortissable					Prêt FACILEO Foncier/Variance	Financement	155 240 €	
Investis:	152 340 €	Loyer brut	510 €						durée = 20 ans		Taux du prêt	4,00%
Amortis	152 340 €	Revaloris. loyer	2,0% / an						ADI / 10 000		3,20 €	
Années	Valeur	Intérêts+ADI	Annuités	Charges	Loyer brut	Amortissement	Déficit (-) ou Revenu Fonc.	Report déductible des RF	Gain fiscal (+) ou impôt (-)	Gain (+) de CSG, CRDS		
	Revalorisation 1,0% / an											
2006	155 240 €	3 198 €	3 198 €					-3 198 €				
2007	156 792 €	600 €	600 €	102 €	510 €	762 €	-864 €	-90 €	140 €			
2008	158 360 €	5 994 €	10 507 €	1 248 €	6 242 €	9 140 €	-10 140 €		1 428 €			
2009	159 944 €	6 866 €	12 484 €	1 719 €	6 367 €	9 140 €	-10 860 €	-658 €	1 512 €			
2010	161 543 €	6 637 €	12 484 €	1 754 €	6 495 €	9 140 €	-10 894 €	-336 €	1 512 €			
2011	163 159 €	6 399 €	12 484 €	1 789 €	6 624 €	9 140 €	-10 703 €	-3 €	1 512 €			
2012	164 790 €	6 151 €	12 484 €	1 824 €	6 757 €	9 140 €	-10 359 €		1 456 €			
2013	166 438 €	5 893 €	12 484 €	1 861 €	6 892 €	9 140 €	-10 002 €		1 400 €			
2014	168 103 €	5 624 €	12 484 €	1 898 €	7 030 €	8 887 €	-9 379 €		1 316 €			
2015	169 784 €	5 345 €	12 484 €	1 936 €	7 171 €	6 094 €	-6 204 €		868 €			
2016	171 482 €	5 054 €	12 484 €	1 975 €	7 314 €	5 586 €	-5 301 €		756 €			
2017	173 196 €	4 751 €	12 484 €	2 014 €	7 460 €							
2018	174 928 €	4 436 €	12 484 €	2 055 €	7 609 €		725 €		-84 €	-74 €		
2019	176 678 €	4 109 €	12 484 €	2 096 €	7 762 €		1 557 €		-196 €	-159 €		
<b>Total :</b>												
		71 058 €	151 627 €	22 270 €	84 234 €	76 170 €	-82 423 €	-4 286 €	11 620 €	-233 €		
Simulation non contractuelle pour : LOMBARD									Gain fiscal net :	11 387 €		

# Analyse détaillée de l'investissement

Prêt FACILEO Foncier/Variance 20 ans

Investissement = 152 340 €

Financement = 155 240 €

Prév. Acte = juil-2006

Livraison = déc-2007

Année	RECETTES MENSUELLES				DEPENSES MENSUELLES						TRESORERIE MENSUELLE PONDEREE	TRESORERIE							
	Loyers mens. bruts <sup>(1)</sup>	nbr.	Economies d'impôts	nbr.	Autres Recettes	TOTAL	Capital	nbr.	Intérêts du prêt <sup>(2)</sup>	nbr.		A.D.I. <sup>(2)</sup>	nbr.	Charges <sup>(2)</sup>	nbr.	Autres Dépenses	TOTAL	ANNUELLE	CUMULEE
2006											50 €	6				50 €		-298 €	-298 €
2007	510 €	1				510 €					50 €	12	102 €	1		152 €		-192 €	-490 €
2008	520 €	12	12 €	12		532 €	451 €	10	537 €	10	52 €	12	104 €	12		1 144 €		-5 373 €	-5 863 €
2009	531 €	12	119 €	12		650 €	468 €	12	520 €	12	52 €	12	143 €	12		1 184 €		-6 408 €	-12 271 €
2010	541 €	12	126 €	12		667 €	487 €	12	501 €	12	52 €	12	146 €	12		1 186 €		-6 231 €	-18 502 €
2011	552 €	12	126 €	12		678 €	507 €	12	481 €	12	52 €	12	149 €	12		1 189 €		-6 136 €	-24 638 €
2012	563 €	12	126 €	12		689 €	528 €	12	460 €	12	52 €	12	152 €	12		1 192 €		-6 039 €	-30 677 €
2013	574 €	12	121 €	12		696 €	549 €	12	439 €	12	52 €	12	155 €	12		1 195 €		-5 997 €	-36 673 €
2014	586 €	12	117 €	12		702 €	572 €	12	417 €	12	52 €	12	158 €	12		1 198 €		-5 952 €	-42 625 €
2015	598 €	12	110 €	12		707 €	595 €	12	393 €	12	52 €	12	161 €	12		1 202 €		-5 933 €	-48 559 €
2016	609 €	12	72 €	12		682 €	619 €	12	369 €	12	52 €	12	165 €	12		1 205 €		-6 277 €	-54 835 €
2017	622 €	12	63 €	12		685 €	644 €	12	344 €	12	52 €	12	168 €	12		1 208 €		-6 282 €	-61 117 €
2018	634 €	12		12		634 €	671 €	12	318 €	12	52 €	12	171 €	12		1 212 €		-6 929 €	-68 046 €
2019	647 €	12	-13 €	12	176 678 €	177 311 €	698 €	12	290 €	12	52 €	12	175 €	12	82 495 €	83 710 €		-581 €	87 207 €
			-30 €	12		-30 €												-30 €	18 807 €

Soit une épargne moyenne mensuelle de : **-453 €**

Si on ne faisait pas cette opération Robien :

**On continuerait à payer ses impôts normalement !!!**

<sup>(1)</sup> d'avance

<sup>(2)</sup> à terme échu

Et il faudrait placer les mêmes sommes pendant plus de **13 ans** à un taux de **4%** net d'impôts et de CSG/CRDS pour obtenir l'équivalent.

Simulation non contractuelle pour :

**LOMBARD**

## LES 5 ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT

Cette page récapitule les atouts essentiels de cette opération, au regard des 5 objectifs fondamentaux d'une bonne gestion de patrimoine.

### VOS OBJECTIFS

#### 1 ECONOMIE D'IMPOTS

**UNE ECONOMIE D'IMPÔTS SUBSTANTIELLE** : autorisée par le gouvernement dans le cadre de sa loi des finances pour 1999 : JAMAIS l'avantage fiscal n'a été aussi avantageux pour les personnes qui investissent dans la pierre.

A  
12 ans

Au Terme du  
financement

#### 2 CAPITALISATION

**UN CAPITAL NET D'IMPÔTS** : la revente du bien (même sans revalorisation sur la période), permet de générer dès la quinzième année un capital net d'impôts conséquent.

11 387 €

94 183 €

185 884 €

#### 3 COMPLEMENT RETRAITE

**DES REVENUS COMPLEMENTAIRES** : au terme de l'opération vous permettrez d'envisager plus sereinement votre départ en retraite.

8 916 €

#### 4 TRANSMISSION DU PATRIMOINE

**UN PATRIMOINE A TRANSMETTRE** : vos ayants droits profiteront également de cette opération patrimoniale et en retireront des revenus complémentaires ou un capital à réinvestir.

185 884 €

#### 5 SECURITE DE LA FAMILLE

**UNE ASSURANCE INVALIDITE** : comprise dans le montage. En cas d'invalidité importante, le remboursement des mensualités est pris en charge par l'assurance et les loyers constitueront un excellent complément maladie.

**UNE ASSURANCE DECES** : en cas de décès, le prêt sera soldé par l'assurance. Le bien et les revenus de l'opération seront transmis aux ayants droits qui bénéficieront ainsi d'un patrimoine et d'une rente à vie.

Dès le premier jour

185 884 €  
+  
8 916 €

## RATIOS LOCATIFS CREDIT FONCIER

**Client :** LOMBARD

**REVENUS SALARIAUX**

62 034 €

*(Soit "salaires et assimilés" avant abattements sur le dernier avis d'imposition, soit le salair net sur 12 mois de l'années en cours)*

**PROFESSIONS LIBERALES**

*(moyenne des bénéfices des 3 dernières années ou moyenne des revenus déclarés sur les trois derniers avis d'imposition)*

**REVENUS FONCIERS**

*(loyers encaissés hors charges sur 12 mois)*

*(si le résultat est négatif, cela devient une charge, s'il est positif: un revenu)*

**CREDITS A BUT LOCATIF**

*(charges de crédit uniquement à but locatif /12 mois)*

**FUTURS REVENUS LOCATIFS** 6 120 €

**CHARGES ACTUELLES**

7 800 €

*(sur 12 mois: loyer, crédit sur résidence principale ou secondaire, crédit voiture, revolving, etc...)*

**FUTURES CHARGES DE CREDIT** 6 000 €

**PENSIONS ALIMENTAIRES PERCUES** *(pour enfant < 14 ans)*

**PENSIONS ALIMENTAIRES VERSEES**

**RATIO LOYERS COMPRIS** 14,85%

**CHARGES CALCULEES :** 7 800 €

**REVENUS COMPTABILISES :** 62 034 €

**RATIO HORS LOYERS** 22,25%