



## Investissement Locatif Dispositif « Monuments Historiques »

Proposé par Madame Evelyne REVELLAT  
Khepri Finance  
Tél : 01 47 06 32 54  
Port : 06 60 47 71 64

BRY/MARNE, le 30/10/2007

A l'attention de LAURIN

Cher Monsieur,

L'étude des éléments que vous avez bien voulu nous confier, nous conduit à vous proposer un investissement immobilier locatif dans le cadre du dispositif « Monuments Historiques ».

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :  
Votre tranche marginale d'impôt ressort à 40,00 %.
- Vos objectifs :

Vous constituer un capital,  
Préparer votre retraite,  
Augmenter votre protection familiale.

## **Pourquoi choisir un investissement immobilier dans le cadre du dispositif Monuments historiques ?**

L'immobilier a toujours occupé une place de choix dans la composition du patrimoine des Français et des investisseurs à justes raisons :

- La demande locative est toujours croissante, y compris dans les périodes de crise.
- L'investissement immobilier, assure un complément de revenus à l'abri des fluctuations boursières et monétaires.
- La protection familiale est accrue par un financement à crédit.
- Les incitations fiscales successives favorisent l'investissement immobilier locatif.

L'investissement dans le cadre du dispositif Monuments Historiques permet de cumuler d'importants avantages fiscaux avec la constitution d'un patrimoine immobilier d'exception.

A ces critères viennent s'ajouter des éléments conjoncturels tels que :

- Des taux d'emprunts attractifs,
- Un contexte fiscal avantageux.

## **Comment choisir votre investissement immobilier dans le cadre du dispositif Monuments historiques?**

### **Choisir en toute impartialité :**

Les critères de choix à retenir lors de votre investissement doivent être :

- L'emplacement et le rapport qualité/prix garants de bonnes perspectives de revente.
- Le marché locatif et la qualité de gestion assurant le succès de votre investissement.

Notre totale indépendance, vis-à-vis des intervenants sur le marché de l'immobilier, nous permet d'analyser en permanence les différentes offres et d'effectuer une sélection impartiale.

### **Choisir en toute sérénité :**

Pour cela :

- Nous sélectionnons pour vous les offres répondant au mieux à vos besoins (montant de l'investissement, financement de votre acquisition, ...).
- Nous vous soumettons l'étude financière de votre acquisition pour en valider avec vous tous les aspects.
- Nous vous accompagnons tout au long de votre investissement : de la réservation au suivi du gestionnaire.

# Dispositif Monuments Historiques

## Principes :

- L'immeuble doit être à usage d'habitation et classé monument historique ou inscrit à l'inventaire supplémentaire (ISMH).
- Les travaux de restauration doivent être menés par le ou les propriétaires et soumis à l'approbation de l'Administration.

## Fiscalité :

Sous réserve que le bien soit loué :

- **Déduction sur votre revenu global** des dépenses liées aux travaux, **sans limitation de montant.**
- La taxe foncière est **déductible à 100%.**
- Dans le cas d'un achat à crédit, **la totalité des intérêts d'emprunt** est **déductible** également de votre revenu global sans limitation de montant.
- **Déficit** pris en compte pour le **plafonnement ISF.**



# Simulation de votre investissement

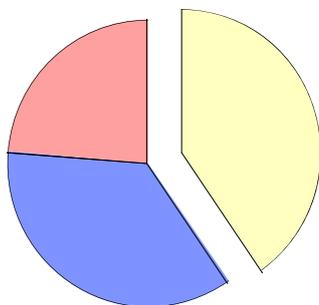
## Dispositif Monuments Historiques

Années	Flux				
	Revenus Locatifs bruts	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges locatives & taxes	Trésorerie
2008			13 710		-13 710
2009		45 211	18 280		26 931
2010	6 960	46 258	18 280		34 938
2011	6 960	1 622	18 280		-9 697
2012	6 960	1 468	18 280		-9 851
2013	6 960	1 305	18 280		-10 014
2014	6 960	1 133	18 280		-10 186
2015	6 960	952	18 280		-10 367
2016	6 960	762	18 280		-10 557
2017	6 960	561	18 280		-10 758
2018	6 960	350	18 280		-10 969
2019	6 960	128	18 280		-11 191
2020	6 960	-135	18 280		-11 455
2021	6 960	-449	18 280		-11 770
2022	6 960	-781	18 280		-12 101
2023	6 960	-1 130	18 280		-12 450
2024	6 960	-1 498	18 280		-12 818
2025	6 960	-1 885	18 280		-13 205
2026	6 960	-2 293	18 280		-13 613
2027	6 960	-2 722	18 280		-14 043
2028	6 960	-3 175	4 570		-785

Fiscalité			
Intérêts + Ass. Crédit	Chg locatives	Montant annuel des travaux	Déduction sur revenu global
8 768		104 261	113 029
11 384		104 261	115 645
11 017			4 057
10 630			3 670
10 223			3 263
9 794			2 834
9 342			2 382
8 866			1 906
8 364			1 404
7 836			876
7 280			320
6 694			
6 077			
5 427			
4 743			
4 022			
3 263			
2 463			
1 620			
733			
39			

### Synthèse à 20 ans

#### Financement de votre acquisition



- 41 % par votre effort personnel
- 36 % par votre locataire
- 23 % par votre économie d'impôt

#### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	227 008 €
Prix de revient :	148 603 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-593 €
Votre économie d'impôt :	85 683 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	227 008 €
Capital restant dû :	0 €