



## Investissement Locatif Dispositif « Scellier »

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

BRY/MARNE, le 09/07/2009

A l'attention de Amandine Hubert

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 « Scellier ».

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :  
Le montant de votre impôt sur le revenu de 4 200 €,
- Vos objectifs :

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

## **Pourquoi choisir un investissement immobilier locatif ?**

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 (Mehaignerie, Quillès, Perissol, Besson, Robien et Scellier).

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 locatif ?**

## **Choisir en toute impartialité :**

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

- L'emplacement et le rapport qualité/prix garantissant 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 :**

- Nous sélectionnons les offres répondant le 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 Scellier

## Principes :

- Acquisition d'un logement neuf ou en VEFA entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 répondant aux caractéristiques thermiques et de performance énergétique conformément à l'article L111-9 du code de la construction et de l'habitation.
- Bénéficiaires : Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS.
- Logements concernés : logements neufs ou acquis en l'état futur d'achèvement.
- Engagement locatif : louer le logement nu à usage de résidence principale par le locataire sur une période minimale de 9 ans (hors ascendants et descendants).
- Plafonds de loyers / mois et m<sup>2</sup> (en euros) :

Zone 1	:	16,82 €
Zone 2	:	11,69 €
Zone 3	:	9,56 €

## Fiscalité :

- **Réduction d'impôt de 25%** du montant investi plafonné à 300 000 € sur 9 ans linéaires. Possibilité de proroger la réduction d'impôt de 2% par année supplémentaires de location au delà de 9 ans par tranche de 2 fois 3 ans maximum.
- **L'excédent de réduction imputable** au titre d'une année est reportable pendant les 6 années suivantes si elle excède l'impôt dû.
- Dans le cas d'un achat à crédit, **la totalité des frais** (intérêts et assurances) est **déductible à 100%** de vos revenus fonciers. Le déficit éventuel est reportable pendant 10 ans.



# Simulation de votre investissement

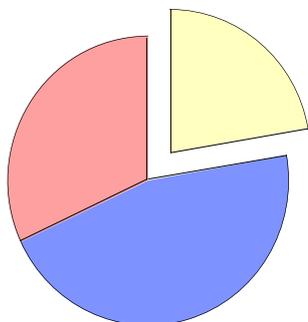
## Dispositif SCCELLIER

Résidence Les Chlorophylles - Marseille (13)

Années	Flux					Fiscalité		
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Chg locatives + taxes	Déduction sur revenu global
2009					0			
2010					0			
2011	3 550	3 301	9 259	443	-2 851	5 409	1 508	1 508
2012	4 302	3 512	9 259	537	-1 981	5 232	1 828	1 828
2013	4 345	3 557	9 259	543	-1 899	5 047	1 846	1 846
2014	4 389	3 560	9 259	548	-1 858	4 854	1 865	1 865
2015	4 432	3 562	9 259	554	-1 817	4 651	1 884	1 884
2016	4 477	3 565	9 259	559	-1 776	4 440	1 902	1 865
2017	4 522	3 562	9 259	565	-1 739	4 218	1 921	1 618
2018	4 567	3 528	9 259	570	-1 734	3 987	1 941	1 361
2019	4 612	3 492	9 259	576	-1 730	3 745	1 960	1 092
2020	4 659	2 530	9 259	582	-2 652	3 491	1 980	812
2021	4 705	2 491	9 259	588	-2 650	3 226	1 999	521
2022	4 752	2 450	9 259	594	-2 650	2 949	2 019	216
2023	4 800	2 407	9 259	600	-2 651	2 659	2 040	
2024	4 848	2 377	9 259	606	-2 639	2 356	2 060	
2025	4 896	2 377	9 259	612	-2 597	2 039	2 081	
2026	4 945	-145	9 259	618	-5 077	1 708	2 101	
2027	4 995	-296	9 259	624	-5 184	1 361	624	
2028	5 045	-785	9 259	630	-5 630	998	630	
2029	5 095	-891	9 259	636	-5 692	618	636	

## Synthèse à 15 ans

### Financement de votre acquisition



- 22 % par votre effort personnel
- 46 % par votre locataire
- 32 % par votre économie d'impôt

### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	115 400 €
Prix de revient :	30 633 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-170 €
Votre économie d'impôt :	43 900 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	118 862 €
Capital restant dû :	48 608 €
Hypothèse de revente :	133 975 €
Capital Réalisé :	85 367 €
Rentabilité de l'opération :	14,85 %