

ETUDE D'INVESTISSEMENT : Scellier - GLOBALE SUR 10 ANS - VILLAS GARONS Lot : 1

Pour	M. et Mme HERVE TEST
Situation familiale	Couple marié
Nb Parts	4
TMI Initial	14 %

Date d'acquisition	03/2009
Date d'achèvement	03/2009
Date de première location	10/2009

Indexation du bien	2 %
Inflation	2 %
Capitalisation du Flux	0 %

Prix Packagé	245 387 €
Apport	0 €
Frais d'acquisitions globaux	0 €
Dont Frais d'emprunt	0 €

Charges	Indexées à	2 %
Taxe foncière		10 %
Frais de gérance		12.54 %

Recettes	Indexées à	2 %
Loyer annexe mensuel		0 €
Loyer libre mensuel		900 €

Type	Amort
Capital	245387 €
Taux	4,8 %
Durée	240 Mois
Assurance	600 €
Différé	24 Mois

Economie d'impôts :	1 974 €
Réduction d'impôt :	61 347 €
Impôt foncier :	- 1 371 €
Valeur de revente :	303 937 €
Revalorisation nette :	58 550 €
Capital restant dû :	177 901 €
Capital à terme :	118 371 €
Effort mensuel lissé* :	312 €
Rentabilité loc Nette :	8,30 %
Taux Rend Eparg :	20,15 %



Christian BRAULT
VOTRE RETRAITE IMMO

Année(s) *(Tre/Mois) (-37413/120)=	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Loyer (a)	2700	11016	11236	11461	11690	11924	12163	12406	12654	12907	2194	112351
Frais gestion (b)	-338	-1381	-1408	-1437	-1465	-1495	-1525	-1555	-1586	-1618	-275	
Taxe foncière (b)	0	-1101	-1123	-1146	-1169	-1192	-1216	-1240	-1265	-1290	-219	
Autres charges +CRL (b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Apport travaux (b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Impôt foncier logement (b)	0	-260	-1110	0	0	0	0	0	0	0	0	
Csg - Rds (b)	0	-225	-959	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remb. emprunt log. (b)	-500	-600	-19295	-23034	-23034	-23034	-23034	-23034	-23034	-23034	-3839	-185479
Trésorerie logement (a+b)	1861	7447	-12662	-14157	-13979	-13798	-13613	-13424	-13232	-13036	-2139	-100734
Déduction forf (c)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total charges déductibles (c)	-338	-2482	-2531	-2583	-2634	-2687	-2741	-2795	-2851	-2908	-494	
Travaux / réparations (c)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêt emprunt et assim. (c)	-500	-600	-11258	-12957	-12462	-11944	-11399	-10828	-10229	-9601	-1537	-93320
Déficit antérieur	0	0	0	-22	-1519	-2291	-2312	-2312	-2312	-2312	-1915	
Rev/déf foncier global (c+a)	1861	7933	-2554	-4079	-3407	-2707	-1978	-1218	-427	396	162	-4266
Imput. Logt sur le revenu	1861	7933	-2531	-2583	-2634	-2687	-1978	-1218	-427	0	0	-4266
Déficit reportable	0	0	-22	-1496	-772	-20	0	0	0	0	0	
Revenu imposable	79171	80646	81909	84017	85697	87411	89159	90943	92761	94617	96509	
Impôt brut avant investis. (e)	5827	6034	6211	6506	6741	6981	7225	7475	7735	8292	8860	
Impôt brut après investis. (e-f)	0	328	0	0	0	0	0	0	0	6753	8860	
Economie d'impôt (f)	0	0	354	361	368	376	276	170	65	0	0	1974
Réduction d'impôt (f)	6088	6816	5856	6144	6372	6605	6949	7305	7670	1539	0	61346
Report de réduction d'impôt	728	0	959	671	443	211	0	0	0	0	0	
Revenus compte rémunéré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie + gain fiscal	1861	13536	-5845	-7945	-7473	-7056	-6632	-6198	-5757	-5300	-600	-37413
EFFORT REEL MENSUEL	0	0	487	662	622	588	552	516	479	441	300	
GAIN REEL MENSUEL	186	1128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	