

Présentation de l'étude

Programme : RESIDENCE ALFRED KASTLER
Sous le régime Loueur en meublé non professionnel
Durée de simulation : 30 ans

La durée du financement envisagé et le mécanisme d'amortissements différés qui génèrent à long terme des revenus hors impôts sur l'IR nécessitent la présentation des résultats jusqu'à l'année 2036.

Pour faciliter l'interprétation des résultats de trésorerie année par année il convient de distinguer deux périodes :

Période d'épargne :

Vous remboursez les emprunts, les charges totales sont habituellement supérieures aux recettes et vous devez prévoir chaque mois un effort d'épargne pour équilibrer les comptes de votre opération.

Période de rendement :

Les emprunts sont remboursés, les charges sont inférieures aux recettes et les amortissements différés lors de la période précédente vous permettent de déclarer un résultat fiscal nul. Cette période de rendement s'étend depuis la fin de la période d'épargne à la date de fin de simulation indiquée.

Présentation des résultats

- page 2** Hypothèses prises en compte pour l'étude
- page 3** Synthèse des résultats pendant la période d'épargne
- page 4** Synthèse des résultats pendant la période de rendement

Hypothèses prises en compte

Programme : RESIDENCE ALFRED KASTLER
Sous le régime Loueur en meublé non professionnel
Durée de simulation : 30 ans

Votre situation actuelle

Vous êtes célibataire avec 1,0 part fiscale et votre tranche marginale d'imposition est de 14,00%.

Vos revenus nets imposables sont de 20 000 € plus 0 € de revenus foncier.

Votre investissement

Programme :	RESIDENCE ALFRED KAST	
Terrain :	8 970 € H.T.	
Immobilier :	50 830 € H.T.	Durée d'amortissement : 25 ans
Mobilier :	2 880 € H.T.	Durée d'amortissement : 15 ans
Frais d'établissement :	0 € H.T.	Déductibles sur 1 an
Frais de constitution de sté	0 € H.T.	Déductibles sur 1 an
Frais commerciaux :	0 € H.T.	Déductibles sur 1 an
Frais d'acte du bien :	2 487 €	Déductibles sur 1 an
Frais d'acte de prêt :	1 063 €	
Investissement total :	78 515 € T.T.C.	Revalorisation foncière : 1,00% l'an
Récupération de TVA :	12 285 €	
Loyer annuel** :	3 197 € H.T.	Revalorisation locative : 1,50% l'an
Charges annuelles :	300 €	
Taxe foncière annuelle :	267 €	exonérée pendant 0 an à 100,00%

Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

Date Initiale	Montant	Nom du prêt	Taux (%)	Durée (mois)	ADI*	Première mensualité pleine (€)
15/10/2007	78 515	Prêt sans nom	4,00	240	3,500 €/10000	553,50

*ADI : Assurance décès invalidité

** sur une période de 12 mois

Synthèse période d'épargne

Programme : RESIDENCE ALFRED KASTLER

Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

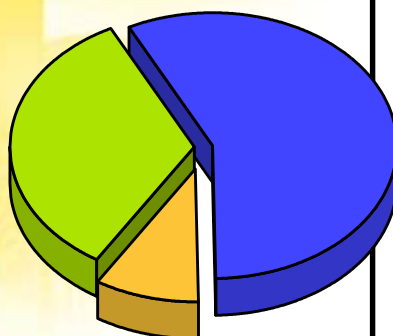
Période : du 15/05/2007 au 31/12/2027

Durée : 21 ans

Votre effort d'épargne mensuel moyen : **182,51 €***

La totalité des dépenses engagées pendant cette période s'élève à : **134 708 €**

Financement des dépenses :



9,12% Vos économies d'impôts et TVA 12 285 €
Dont charges sociales : 0 €

33,60% Votre participation 45 263 €

57,28% Les locataires 77 159 €

Au terme vous avez réalisé les objectifs suivants :



Economies d'impôts



Capitalisation



Sécurité

Vos économies d'impôts pendant la période	0 €
Dont économies sociales pendant la période	0 €
Votre récupération de TVA pendant la période	12 285 €
Réserve d'amortissement au terme de la période	16 370 €
<hr/>	
Evaluation de l'actif net au terme de la période	
- transmissible à vos héritiers	76 482 €
- et rente annuelle brute (loyer au terme)	4 370 €
<hr/>	
Protection de votre famille (dès le premier jour)	
- bénéfice de l'assurance décès invalidité	81 158 €
- et rente mensuelle brute (loyer initial)	266 €

Après 2027 vous entrez dans la période de rendement pendant laquelle vous utiliserez les amortissements en réserve afin de défiscaliser les revenus constitués par les loyers moins les charges d'exploitation.

* Nécessaire pour équilibrer le compte de trésorerie de l'opération, tous flux financiers réguliers confondus.

Synthèse période de rendement

Programme : RESIDENCE ALFRED KASTLER

Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Période : du 01/01/2028 au 31/12/2033

Durée : 6 ans

Le prix de revient total de votre opération en début de cette période est de 45 263 € représentant l'ensemble de vos apports pendant la période d'épargne.

Les revenus prévisionnels annuels sont de 4 370 € (loyers) soit un rendement locatif annuel brut de 9,65%.

Evolution prévisible des revenus

Année	(1) Revenus nets disponibles €	(2) Résultat fiscal €	(3) Incidence des revenus sur vos impôts €
2 028	3 600	0	0
2 029	3 654	0	0
2 030	3 709	0	0
2 031	3 765	0	0
2 032	3 821	0	0
2 033	3 879	0	0
	22 428	0	0

(1) Revenus nets disponibles : Recettes (loyers) - charges d'exploitation - charges financières

(2) Résultat fiscal : Revenus nets disponibles - amortissements de l'année - amortissements différés

(3) Impôts générés par les revenus de l'opération

Des revenus identiques qui seraient réalisés dans le cadre d'un autre régime fiscal (Capitalisation, De Robien...) auraient conduit à payer au fisc 3 140 € environ pendant la période.

Synthèse période de rendement

Programme : RESIDENCE ALFRED KASTLER

Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Période : du 31/12/2034 au 31/12/2036

Durée : 3 ans

Evolution prévisible des revenus

Année	(1) Revenus nets disponibles €	(2) Résultat fiscal €	(3) Incidence des revenus sur vos impôts €
2034	3 937	1 185	166
2035	3 996	3 996	559
2036	4 056	4 056	568
	11 988	9 237	1 293

(1) Revenus nets disponibles : Recettes (loyers) - charges d'exploitation - charges financières

(2) Résultat fiscal : Revenus nets disponibles - amortissements de l'année - amortissements différés

(3) Impôts générés par les revenus de l'opération

Des revenus identiques qui seraient réalisés dans le cadre d'un autre régime fiscal (Capitalisation, De Robien...) auraient conduit à payer au fisc 1 678 € environ pendant la période.