



## **PROJET DE**

**M. et Mme TR**

## VOTRE SITUATION FISCALE

- Situation matrimoniale :	Couple marié
- Nombre d'enfant(s) :	0
- Nombre de part(ts) :	2
- Revenu net global imposable :	65 000 €
- Revenus fonciers :	0 €
- Soit un TMI de :	37,38%

## VOTRE SUPPORT FISCAL

- Date de la réalisation de la vente :	01/2005
- Désignation :	dsqd lot
- Adresse :	
- Surface :	89.47 m <sup>2</sup>
- Type :	App. 4 pièces
- Parking :	PARKING
- Notaire :	notaire
- Montant total acte en main	142 500 €
-dont frais de Notaire liés à l'achat :	0 €
-dont frais déductible liés au prêt (intérêts intercalaires compris) :	0 €
-dont frais de dossier :	0 €
-dont frais d'acte hypothécaire :	0 €
- Hypothèse d'inflation :	2%
- Valorisation par rapport à l'inflation :	2%

## VOS GARANTIES DE RENDEMENT

- Revenus mensuels garantis :	560 €
- Les garanties réservées aux souscripteurs :	0%
(Vacances locatives, Loyer impayés, Dégradations immobilières, Protections juridiques,	
- Indexation annuelle de :	2%
- Frais de gestion :	9%
- Taxe foncière* :	4 %
*exonération pendant 2 ans au taux de 60%	

## VOTRE FINANCEMENT

- Montant de l'investissement :	142 500 €
- Apport personnel :	0 €
- Montant emprunté :	142 500 €
- Taux :	3.1 %
- Durée :	180 mois
- Assurance :	0,38 % sur le montant emp.
- Prime Unique :	
- Prime périodique :	
- Taux de capitalisation :	
- Franchise ou différé :	4 mois

## VOTRE PLAN D'EPARGNE FISCALE

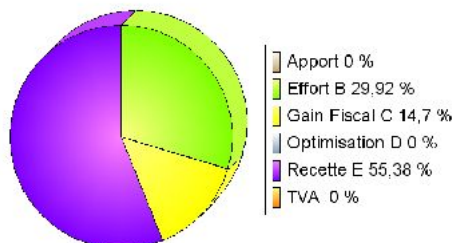
- Avec un apport personnel de :	0 €
- Un montant global des emprunts de :	142 500 €
- Votre remboursement périodique des emprunts (ADI et Capi Infine comprises) de :	1 032 €
- Votre loyer net mensuel moyen de :	538 €
- Votre économie d'impôt moyen mensuel de :	163 €
- Votre épargne moyen pour équilibrer la trésorerie est de :	331 €
- Votre capital disponible en cas de revente est évalué à :	169 712 €
- La protection de votre famille dès le premier jour par l'assurance Décès invalidité est de :	142 500 €
- Vous générez à terme un revenu locatif mensuel de :	669 €

*Les résultats chiffrés n'ont qu'une valeur indicative et relative. La présente étude n'a donc aucune valeur contractuelle, dans la mesure où ils trouvent leur fondement dans un certain nombre d'hypothèses de travail destinées.*

## PRINCIPES ET CONDITIONS DE LA LOI FISCALE □ DE ROBIEN □

Le propriétaire d'un immeuble locatif peut déduire de son revenu global net le déficit provenant des dépenses de travaux de rénovation. Les économies d'impôt sont réalisées par l'imputation du déficit foncier sur le revenu net imposable. Le plafonds d'imputation est limité à 10 700 € par an. L'excédant du déficit et les intérêts des emprunts non imputés sont reportables. Le bailleur doit louer son bien pendant au moins trois. Un abattement forfaitaire de 14 % est pratiqué sur le revenu foncier brut perçu par le bailleur (Art.31-I-1° e du CGI), cette déduction forfaitaire représente les autres frais de gestion et l'amortissement des immeubles.

Financement de l'opération



# Etude De Robien - Prêt Amortissable

## M. et Mme TR

2

**IMPOT**  
Vous économisez 19 534 € d'impôts sur le revenu

3

**RETRAITE**  
Vous générez à terme un complément de revenu retraite mensuel de 669 €

**POUR SE RESUMER**  
Avec un apport de 0 €  
Et une épargne de 331 €

1

**PATRIMOINE**  
Vous vous constituez un patrimoine d'une valeur de 169 712 €

4

**PROTECTION**  
Vous vous protégez (ADI) et protégez vos proches par :  
un patrimoine de 142 500 €  
plus une rente annuelle de 8 031 €