



# ETUDE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

**DOSSIER DE  
M. et Mme BULLE**

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Votre conseiller Monconseiller

Conseil en Investissement  
39, rue Nicole  
28000 Chartres  
Info@sodestel.fr  
www.sodestel.com

Le 29/01/2008





## VOTRE SITUATION FISCALE ACTUELLE

Situation de famille :	Couple marié		
Revenu net imposable	52 000 €		
Dont revenu net non salarié de :	0 €		
Déficit foncier :	0 €		
Réduction d'impôt :	0 €		
Nombre d'enfant à charge :	0	Dont	0 à charge non exclusive
Sortie des enfants du foyer fiscal en :	*****		
Nombre de parts fiscales :	2		
Taux marginal d'imposition actuel :	30%		
Impôt brut actuel :	4 984 €		



## VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Désignation du bien :	Residence		
Adresse de situation :	0		
Surface habitable pondérée :	0 m <sup>2</sup>	Type et lot :	
Date de signature du notaire :	01/2008	Coût total acte en main :	125 000 €
Date d'achèvement :	01/2008	Dont frais d'acte et d'acquisition :	0 €
Date de première location :	01/2008	Dont frais d'emprunt :	0 €



## PRINCIPE ET AVANTAGES DE VOTRE REGIME D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Le logement doit être situé en France et acquis à compter du 01-08-2006. Le bailleur doit souscrire un engagement de location du logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale. L'amortissement est de 6% pendant 7 ans et 4% pendant 2 ans, soit 50% sur 9 ans. Le loyer est plafonné. Le loyer du locataire ne doit pas excéder : Zone A: 20.45 €/m<sup>2</sup> ; Zone B1: 14.21 €/m<sup>2</sup> ; Zone B2: 11.62 €/m<sup>2</sup> ; Zone C : 8.52 €/m<sup>2</sup>.



## LES CONDITIONS DE LOCATION ET GARANTIES

### REVENU

Loyer mensuel de :  indexé annuellement à

### GARANTIES

Assurance garantie locative :

Assurance Décès Invalidité :

### CHARGES LOCATIVES

Frais de gestion :

Charges de copropriété :

Autres charges diverses déductibles :

Taxes foncières :

Travaux :

Indexation annuelle des charges à :



## VOTRE FINANCEMENT

Prix total acte en main :  Votre apport personnel :

Montant à financer :

Crédit	Montant	Durée	Différé	Taux	ADI
Amort	125 000 €	288 mois	12 mois	5 %	2 € par 10 000€ emprunté

\* Assurance Décès Invalidité : garantie de remboursement du prêt



## VOTRE BILAN DE TRESORERIE SUR 9 ANNEES

### VOTRE SITUATION : M. et Mme BULLE

Revenu :	57 778 €	Nombre de parts :	2	Situation :	Couple marié
Déduction du RIG :	52 000 €	Réductions :	0 €	Revenu Fiscal Foncier	0 €
Impôt avant opération :	4 984 €	Impôt après opération :	3 583 €	Tranche Marginale :	30%
CSG à payer avant :	0	CSG à payer après :	0		

### CONCEPT

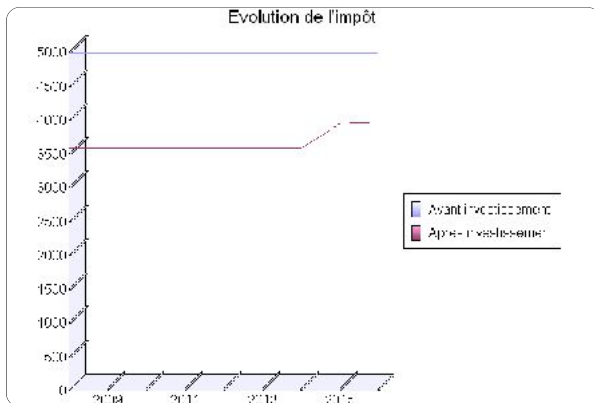
Montant de l'opération :	125 000 €	Progressivité loyer annuel :	0%
Montant de la défiscalisation :	125 000 €	Epargne mensuelle :	253 €
Loyers :	462 €		

ANNEE	Rembours. Prêt	Loyer annuel	Charges diverses	Résultat 2044	Fiscal foncier opération	Gain fiscal réinvesti	Trésorerie placé	Epargne mensuelle	Valeur du bien	Capital restant dû
<b>2008</b>	6 550 €	5 555 €	667 €	- 8 166 €	- 9 162 €	0 €	- 1 662 €	- 138 €	125 000 €	125 000 €
<b>2009</b>	9 456 €	5 555 €	667 €	- 8 166 €	- 9 094 €	1 401 €	- 3 167 €	- 264 €	125 000 €	122 026 €
<b>2010</b>	9 456 €	5 555 €	667 €	- 8 166 €	- 8 942 €	1 401 €	- 3 167 €	- 264 €	125 000 €	118 900 €
<b>2011</b>	9 456 €	5 555 €	667 €	- 8 166 €	- 8 782 €	1 401 €	- 3 167 €	- 264 €	125 000 €	115 614 €
<b>2012</b>	9 456 €	5 555 €	667 €	- 8 166 €	- 8 614 €	1 401 €	- 3 167 €	- 264 €	125 000 €	112 161 €
<b>2013</b>	9 456 €	5 555 €	667 €	- 8 166 €	- 8 437 €	1 401 €	- 3 167 €	- 264 €	125 000 €	108 530 €
<b>2014</b>	9 456 €	5 555 €	667 €	- 8 166 €	- 8 251 €	1 401 €	- 3 167 €	- 264 €	125 000 €	104 714 €
<b>2015</b>	9 456 €	5 555 €	667 €	- 5 556 €	- 5 556 €	1 401 €	- 3 167 €	- 264 €	125 000 €	100 702 €
<b>2016</b>	9 456 €	5 555 €	667 €	- 5 350 €	- 5 351 €	1 035 €	- 3 532 €	- 294 €	125 000 €	96 486 €

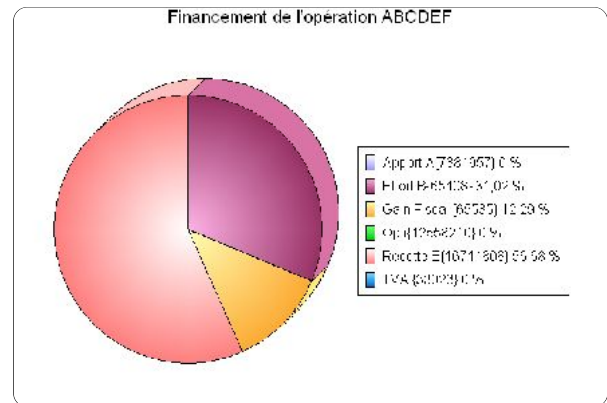


## VOTRE BILAN FISCAL SUR 9 ANNEES

ANNEE	LOYER	CHARGES FISCALES							REVENU/DEFICIT FONCIER		GAINS FISCAUX		
	Loyer	Amortissement	Intérêts d'emprunt	ADI	Frais de Gestion	Garantie locative	Charges de copropriété	Taxe foncière	Revenu/Déficit Foncier imposable	Déficit reportable	Economie d'impôt	Economie CSG et de TVA	Total gains fiscaux
2008	5 555 €	7 500 €	6 250 €	300 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 8 166 €	995 €	1 401 €	0 €	1 401 €
2009	5 555 €	7 500 €	6 182 €	300 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 8 166 €	927 €	1 401 €	0 €	1 401 €
2010	5 555 €	7 500 €	6 030 €	300 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 8 166 €	775 €	1 401 €	0 €	1 401 €
2011	5 555 €	7 500 €	5 870 €	300 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 8 166 €	615 €	1 401 €	0 €	1 401 €
2012	5 555 €	7 500 €	5 702 €	300 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 8 166 €	447 €	1 401 €	0 €	1 401 €
2013	5 555 €	7 500 €	5 526 €	300 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 8 166 €	271 €	1 401 €	0 €	1 401 €
2014	5 555 €	7 500 €	5 340 €	300 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 8 166 €	85 €	1 401 €	0 €	1 401 €
2015	5 555 €	5 000 €	5 145 €	300 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 5 556 €	0 €	1 035 €	0 €	1 035 €
2016	5 555 €	5 000 €	4 939 €	5 239 €	667 €	0 €	0 €	0 €	- 5 350 €	0 €	1 007 €	0 €	1 007 €



**Impôt Avant/Après**



**Répartition du financement**