

ETUDE PRÉVISIONNELLE PERSONNALISÉE

Programme : Château Bonnelles Monument Historique sous le régime Monument historique

Durée de simulation : 15 ans
Durée de financement : 15 ans

Votre situation actuelle *

Vous êtes célibataire avec 1 part fiscale et votre tranche marginale d'imposition est de 41,00%
Vos revenus nets imposables sont de 136 000 €

Votre investissement

Programme : Château Bonnelles Monument Historique

Date d'acquisition :	01/09/2016
Montant total :	314 570 €
dont frais d'acte du bien :	* 8 600 €
dont frais d'acte de prêt :	* 6 014 €
dont travaux :	77 280 € le 15/09/2016 (Travaux)
	* 57 960 € le 15/02/2017 (Travaux)
	57 960 € le 30/06/2018 (Travaux)
Revalorisation estimée à :	* 0,00 % l'an
Revenus locatifs mensuels :	* 670,00 € à compter du 01/07/2018
Revalorisation estimée à :	* 1,00 % l'an
Charges locatives (% loyer) :	* 8,00 % l'an
Charges de copropriété (% loyer) :	* 3,00 % l'an
Charges forfaitaires mensuelles :	* 0,00 € revalorisées à 0,00% l'an
Taxe foncière annuelle :	* 670 € exonérée pendant 0 ans à 0,00 %

* Données estimées indicatives

Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

Date initiale	Montant	Nom du prêt	Taux (%)	Durée (mois)	ADI Assurance décès invalidité	Première Mensualité pleine (€)
01/09/2016	121 370	Prêt Foncier + Frais <i>Amortissable</i>	2,00	180	0,30 % init.	811,37
15/09/2016	193 200	Prêt travaux	2,00	180	0,30 % init.	1 342,98
			**	**	**	**

** Hypothèses financières indicatives

Remarque : nous attirons votre attention sur le fait que la simulation de financement est non contractuelle puisqu'elle a été établie à partir des données estimées reprises aux paragraphes « votre investissement » et « votre financement » (par exemple : taux de l'emprunt, revalorisation, revenus et charges locatives etc...).

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE PRÉVISIONNELLE

Programme : Château Bonnelles Monument Historique sous le régime Monument historique

Durée de simulation : 15 ans
Durée de financement : 15 ans

VOS OBJECTIFS		Votre apport initial direct : 0 €	
		sur 4 ans*	au terme
	Economie d'impôts → Votre économie d'impôts (Compris éco. impôts générées année N et non payées N+1)	87 663 €	68 122 €
		sur 4 ans*	au terme
Votre épargne mensuelle moyenne		-525 €	1 182 €
	Capitalisation → Evaluation du capital disponible**	40 961 €	283 474 €
	Complément de retraite → Evaluation du capital net d'impôts au terme : - transmissible à vos héritiers** - et rente mensuelle brute (loyer)***		299 956 € 763 €
	Sécurité → Protection de votre famille dès le premier jour : - bénéfice de l'assurance décès invalidité**** - et rente mensuelle brute (loyer)		314 570 € 670 €

* Durée minimum de 3 ans à partir des locations , soit 4 ans à partir de la simulation

** Valeur de revente (valeur d'acquisition majorée d'un taux de revalorisation de 0,00 % par an sur la période) - capital restant dû sur les prêts

*** Revenu locatif actualisé sur la base de 1,00 % l'an sur la période

**** Capital emprunté

SIMULATION DE TRÉSORERIE DE L'OPÉRATION

Programme : Château Bonnelles Monument Historique sous le régime Monument historique

Durée de simulation : 15 ans
Durée de financement : 15 ans

Année	Recettes		Dépenses			Solde annuel avant fiscalité (€)	Economie fiscale et sociale (€)	Solde annuel (**)(€)	Solde annuel cumulé (€)
	Loyers bruts et primes (€)	Récup TVA + Adoss. (€)	Rembours. emprunts (€)	Charges et taxes (€)	Apports + adoss. + TVA (€)				
2016	0	0	5 428	0	0	-5 428	0	-5 428	-5 428
2017	0	0	20 487	670	0	-21 157	33 784	12 627	7 199
2018	4 020	0	23 776	1 119	0	-20 875	27 628	6 753	13 952
2019	8 120	0	25 852	1 577	0	-19 309	26 369	7 060	21 012
2020	8 202	0	25 852	1 592	0	-19 243	-118	-19 361	1 652
2021	8 284	0	25 852	1 608	0	-19 177	-377	-19 554	-17 903
2022	8 366	0	25 852	1 624	0	-19 110	-641	-19 752	-37 654
2023	8 450	0	25 852	1 641	0	-19 043	-911	-19 954	-57 608
2024	8 535	0	25 852	1 657	0	-18 975	-1 185	-20 160	-77 768
2025	8 620	0	25 852	1 674	0	-18 906	-1 465	-20 371	-98 139
2026	8 706	0	25 852	1 690	0	-18 837	-1 750	-20 586	-118 725
2027	8 793	0	25 852	1 707	0	-18 766	-2 040	-20 806	-139 531
2028	8 881	0	25 852	1 724	0	-18 695	-2 335	-21 031	-160 562
2029	8 970	0	25 852	1 742	0	-18 624	-2 637	-21 261	-181 822
2030	9 060	0	25 852	1 759	0	-18 552	-2 943	-21 495	-203 318

(**) Le solde annuel de trésorerie résulte du calcul: recettes - dépenses - économie fiscale et sociale avec les données estimées prévisionnelles et la situation personnelle décrite ci avant .

FISCALITÉ FONCIÈRE

Programme : Château Bonnelles Monument Historique sous le régime Monument historique

Durée de simulation : 15 ans
Durée de financement : 15 ans

Année	Loyers bruts et primes (€)	Charges imputables					Revenu foncier antérieur (€)	Déficit ou revenu foncier* (€)	Economie d'impôts (€)	
		Abatt. loyers (€)	Charges à payer (€)	Amort. (€)	Intérêts, ADI et frais (€)	Total des charges avec travaux (€)			Annuelle** (€)	Cumulée (€)
2016	0	0	0	0	7 643	84 923	8 000	-76 923	33 784	33 784
2017	0	0	670	0	5 772	64 402	8 000	-56 402	27 628	61 412
2018	4 020	0	1 119	0	6 231	65 310	8 000	-53 290	26 369	87 780
2019	8 120	0	1 577	0	6 336	7 912	8 000	8 208	-118	87 663
2020	8 202	0	1 592	0	5 942	7 534	8 000	8 667	-377	87 286
2021	8 284	0	1 608	0	5 540	7 148	8 000	9 135	-641	86 644
2022	8 366	0	1 624	0	5 130	6 754	8 000	9 612	-911	85 734
2023	8 450	0	1 641	0	4 712	6 352	8 000	10 098	-1 185	84 548
2024	8 535	0	1 657	0	4 285	5 942	8 000	10 593	-1 465	83 083
2025	8 620	0	1 674	0	3 850	5 523	8 000	11 097	-1 750	81 334
2026	8 706	0	1 690	0	3 405	5 096	8 000	11 610	-2 040	79 294
2027	8 793	0	1 707	0	2 952	4 660	8 000	12 133	-2 335	76 959
2028	8 881	0	1 724	0	2 490	4 215	8 000	12 667	-2 637	74 322
2029	8 970	0	1 742	0	2 019	3 760	8 000	13 210	-2 943	71 379
2030	9 060	0	1 759	0	1 538	3 297	8 000	13 763	-3 256	68 122

* La situation foncière après l'investissement résulte du calcul: loyers+primes-charges imputables+revenus fonciers antérieurs (ou - déficits fonciers antérieurs).

** L'économie d'impôts est obtenue par différence chaque année entre l'impôt payé sans l'investissement et l'impôt payé avec l'investissement. Sont compris aussi les économies possibles sur la CSG afférente aux revenus fonciers antérieurs.

*** Les calculs ci-dessus sont réalisés avec les données estimées prévisionnelles et la situation personnelle décrite ci-avant.

FISCALITÉ IR

Programme : Château Bonnelles Monument Historique sous le régime Monument historique

Durée de simulation : 15 ans
Durée de financement : 15 ans

Année	Revenu imposable hors foncier, BIC, BNC, BA (€)	Situation foncière				Revenu imposable total après opération (€)	Economie fiscale et sociale* (€)
		Avant opération		Après opération			
		Revenu Déficit (€)	Déficit déductible (€)	Revenu Déficit (€)	Déficit déductible (€)		
2016	128 000	8 000	0	-76 923	76 923	51 077	33 784
2017	128 000	8 000	0	-56 402	56 402	71 598	27 628
2018	128 000	8 000	0	-53 290	53 290	74 710	26 369
2019	128 000	8 000	0	8 208	0	136 208	-118
2020	128 000	8 000	0	8 667	0	136 667	-377
2021	128 000	8 000	0	9 135	0	137 135	-641
2022	128 000	8 000	0	9 612	0	137 612	-911
2023	128 000	8 000	0	10 098	0	138 098	-1 185
2024	128 000	8 000	0	10 593	0	138 593	-1 465
2025	128 000	8 000	0	11 097	0	139 097	-1 750
2026	128 000	8 000	0	11 610	0	139 610	-2 040
2027	128 000	8 000	0	12 133	0	140 133	-2 335
2028	128 000	8 000	0	12 667	0	140 667	-2 637
2029	128 000	8 000	0	13 210	0	141 210	-2 943
2030	128 000	8 000	0	13 763	0	141 763	-3 256

* L'économie d'impôts est obtenue par différence chaque année entre l'impôt payé sans l'investissement et l'impôt payé avec l'investissement. Une économie sociale peut être réalisée sur la CSG des revenus fonciers antérieurs.

** Le calcul ci-dessus est réalisé avec les données estimées prévisionnelles et la situation personnelle décrite ci-avant.

FINANCEMENT DES DÉPENSES

Programme : Château Bonnelles Monument Historique sous le régime Monument historique

Durée de simulation : 15 ans
Durée de financement : 15 ans

La totalité du camembert représente l'ensemble des dépenses engendrées par l'acquisition et l'exploitation durant toute la simulation.

Ces dépenses ont été financées par :

- Votre locataire pour un montant de 107 007 €
- Vos économies d'impôts pour un montant de 68 122 €
- Le solde par votre épargne

