



Etude Patrimoniale

Etude réalisée sur une base d'évaluation au 19 juillet 2022

A l'attention de : Test

Votre conseiller : **Monsieur Gautier MAZAEFF**
Président
0634050621
gautier@maison-mazaeff.com

EXEMPLE SIMULATION

LES CARACTERISTIQUES DE VOTRE PROJET

Cette simulation tient compte des dispositions légales (loi de finances 2022) et contractuelles en vigueur.

Votre situation initiale

Test, compte tenu de votre situation familiale qui vous donne droit à **2,50** parts, votre Impôt sur le Revenu s'élève à **15 202 €** et votre TMI est de **30,00 %**.

Votre projet : Exemple simulation

Nous avons étudié un projet d'investissement en application du **dispositif fiscal ordinaire**.

Le prix de revient est de 270 000 €, il se décompose comme suit :

- Valeur du logement : 250 000 € acquis le 1er août 2022 (revalorisé à 2,00 % par an)
- Frais d'acquisition : 20 000 €

Revenus et charges

Les loyers seront perçus à compter du 1er août 2022 pour un montant estimé à 980 € par mois.

Mode de financement

Un apport personnel de 40 000 €.

Crédit n°1 : 230 000 €

Ce prêt à échéances constantes sera souscrit le 1er août 2022 pour une durée de 20 ans à un taux annuel proportionnel de **1,600 %**. Le prêt sera intégralement remboursé le 1er août 2042. Une assurance sera souscrite au taux de **0,400 %** calculée sur le capital emprunté.

Au 1er septembre 2022, vos échéances mensuelles assurance comprise seraient de 1 197 € dont 77 € d'échéance d'assurance.

Compte tenu de ces hypothèses, le coût global du crédit serait de **57 311 €** et le Taux Effectif Global (TEG) serait égal à **2,31 %**.

Le coût global de l'assurance serait de **18 400 €** soit un Taux Annuel Effectif Assurance (TAEA) de **0,71 %**.

Cette hypothèse de financement ne peut valoir offre de crédit. Toute demande ne peut bien sûr préjuger de la décision prise par l'établissement prêteur d'octroi ou non du crédit sollicité. Nous vous rappelons par ailleurs, qu'en cas d'octroi d'un crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de l'offre.

BILAN DE L'OPERATION

Chiffres clés au terme de l'étude (le 31/12/2037)

Emplois	Montant	Ressources	Montant
Acquisition et frais	270 000 €	Valeur au terme	338 695 €
Charges financières	50 694 €	Revenus	181 300 €
Remboursement capital	169 578 €	Prêt(s)	230 000 €
Capitaux restant dus	60 422 €		
Charges fiscales supplémentaires	58 605 €		
Total des emplois	609 299 €	Total des ressources	749 995 €
Enrichissement (Ressources - Emplois)			140 696 €

Indicateurs

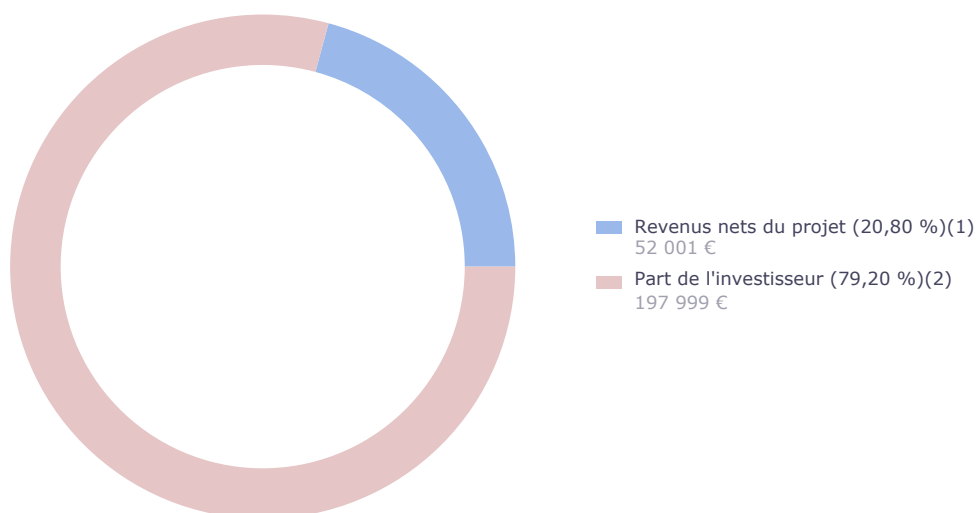
Patrimoine détenu (immeuble + épargne - capitaux restant dus)	278 274 €
Taux de Rendement Interne	6,95 %
Rendement locatif	3,14 %
Effort d'épargne mensuel moyen	527 €
Base de calcul	97 577 €
Durée de la simulation	185 mois

Sources de financement

La valeur de votre investissement s'élève à 250 000 €.

Au regard des revenus générés, le montant restant à financer est estimé à 197 999 €.

Les différentes sources de financement se répartissant comme suit :



(1) Revenus nets du projet correspond au total des revenus du projet (revenus et produits de l'épargne) diminués des charges, des frais d'acquisition, des travaux (qui n'augmentent pas la valeur du bien), du coût des crédits et du renouvellement du mobilier.

(2) Part de l'investisseur correspond à la valeur de votre investissement diminuée des autres sources de financement du projet (gains fiscaux, revenus nets du projet).

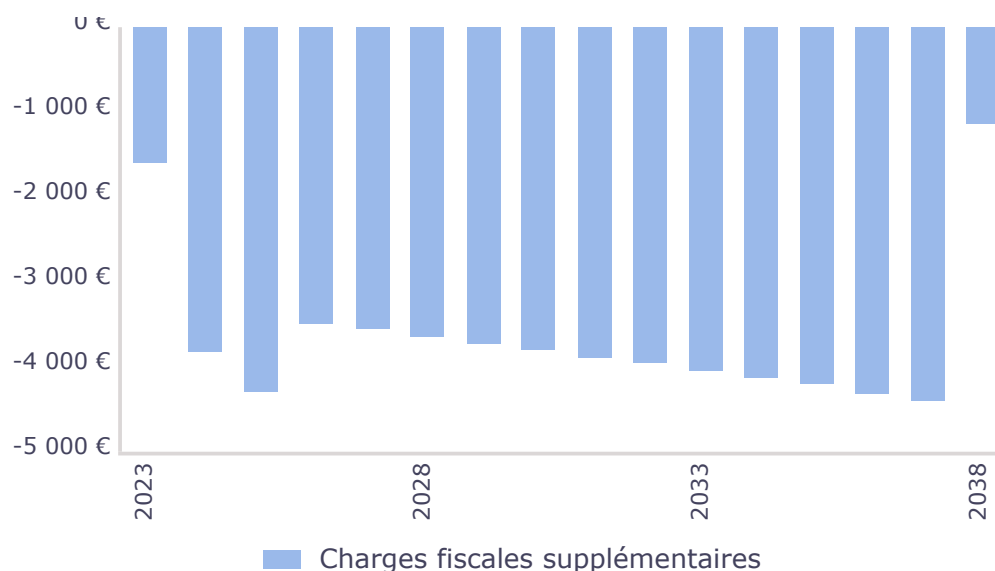
ANALYSE DE L'OPERATION

Impact fiscal de la simulation

Année	Revenus fonciers nets		Revenu imposable		Impôts et prélèvements		Impact fiscal
	Après l'opération	Avant l'opération	Après l'opération	Avant l'opération	Après l'opération	Avant l'opération	
2022	9 873	6 500	99 873	96 500	1 704	1 116	-588
2023	13 785	6 500	103 114	96 058	17 911	16 321	-1 590
2024	13 944	6 500	103 007	96 058	20 013	16 184	-3 829
2025	14 106	6 500	103 158	96 058	20 477	16 180	-4 297
2026	14 270	6 500	103 311	96 058	19 666	16 188	-3 478
2027	14 438	6 500	103 468	96 058	19 751	16 188	-3 563
2028	14 608	6 500	103 626	96 058	19 839	16 188	-3 651
2029	14 780	6 500	103 787	96 058	19 917	16 188	-3 729
2030	14 956	6 500	103 951	96 058	19 983	16 188	-3 795
2031	15 134	6 500	104 117	96 058	20 070	16 188	-3 882
2032	15 315	6 500	104 286	96 058	20 150	16 188	-3 962
2033	15 499	6 500	104 458	96 058	20 241	16 188	-4 053
2034	15 686	6 500	104 632	96 058	20 330	16 188	-4 142
2035	15 876	6 500	104 809	96 058	20 399	16 188	-4 211
2036	16 070	6 500	104 990	96 058	20 490	16 188	-4 302
2037	16 266	6 500	105 173	96 058	20 580	16 188	-4 392
2038					15 193	14 052	-1 141
Cumul	234 606	104 000	1 659 760	1 537 370	316 714	258 109	-58 605

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

Evolution des gains fiscaux



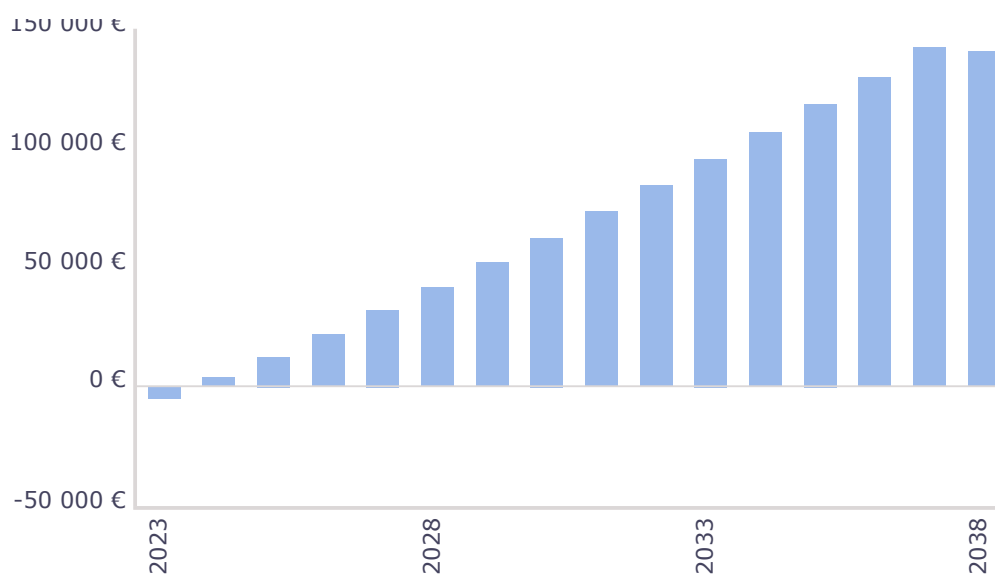
Votre trésorerie annuelle

Année	Recettes			Dépenses		Echéances crédit Versements épargne	Impact fiscal	Trésorerie annuelle (1)
	Revenus	Emprunts Epargne Revente	Acquisition Frais Travaux	Charges				
2022	4 900	230 000	270 000	0		4 789	-588	-40 477
2023	11 760	0	0	0		14 366	-1 590	-4 196
2024	11 760	0	0	0		14 366	-3 829	-6 435
2025	11 760	0	0	0		14 366	-4 297	-6 903
2026	11 760	0	0	0		14 366	-3 478	-6 084
2027	11 760	0	0	0		14 366	-3 563	-6 169
2028	11 760	0	0	0		14 366	-3 651	-6 257
2029	11 760	0	0	0		14 366	-3 729	-6 335
2030	11 760	0	0	0		14 366	-3 795	-6 401
2031	11 760	0	0	0		14 366	-3 882	-6 488
2032	11 760	0	0	0		14 366	-3 962	-6 568
2033	11 760	0	0	0		14 366	-4 053	-6 659
2034	11 760	0	0	0		14 366	-4 142	-6 748
2035	11 760	0	0	0		14 366	-4 211	-6 817
2036	11 760	0	0	0		14 366	-4 302	-6 908
2037	11 760	0	0	0		14 366	-4 392	-6 998
2038		0	0	0			-1 141	-1 141
Cumul	181 300	230 000	270 000	0		220 272	-58 605	-137 577

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

(1) La trésorerie annuelle représente le solde des dépenses et des recettes de l'année

Enrichissement



PRÉSENTATION DU DISPOSITIF FISCAL

Régime des revenus fonciers ordinaires

Ce régime est réservé aux contribuables percevant des revenus provenant de la location de locaux non meublés (loyers, fermages) ou bien des revenus accessoires (location du droit d'affichage, location du droit de chasse, par exemple). Les associés de sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés peuvent être admis à ce régime. Les charges et certains travaux sont déductibles des revenus, ils peuvent créer un déficit foncier imputable à hauteur de 10 700 € sur le revenu global.

Dispositif fiscal

Les charges déductibles

Sont notamment déductibles, pour leur montant réel :

- les frais d'administration et de gestion,
- les taxes foncières et taxes annexes,
- les intérêts d'emprunt,
- les primes d'assurance,
- les provisions pour charges des copropriétaires.

Sont déductibles de manière forfaitaire :

Tous les frais de gestion qui ne sont pas déductibles pour leur montant réel. Une déduction forfaitaire globale de 20 € par an et par local est alors applicable au titre de ces frais de gestion.

Les travaux

Sont déductibles, pour leur montant réel :

- les dépenses d'entretien ou de réparation qui ont pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial,
- les dépenses d'amélioration si elles ont pour objet d'apporter au local un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier la structure de l'immeuble.

Ne sont pas déductibles :

- les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement.
- certaines dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable pour lesquelles le bailleur a demandé à bénéficier du crédit d'impôt en faveur du développement durable.

Imputation des déficits

Le déficit foncier est imputable :

- sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € pour la part résultant de dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt,
- sur les revenus fonciers des 10 années suivantes pour la fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle résultant des intérêts d'emprunt.

A noter que si le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit de 10 700 €, l'excédent du déficit reste imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

Attention : l'imputation des déficits sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

L'OPERATION IMMOBILIERE

Année	Valeur du bien immobilier au 31/12	Acquisition et Appels de fonds	Frais d'acquisition et de cession	Travaux réalisés	Revenus fonciers de l'opération	Taxes foncières et annexes	Autres charges déductibles	Charges non déductibles
2022	251 656	270 000	20 000	0	4 900	0	0	0
2023	256 689	0	0	0	11 760	0	0	0
2024	261 823	0	0	0	11 760	0	0	0
2025	267 059	0	0	0	11 760	0	0	0
2026	272 400	0	0	0	11 760	0	0	0
2027	277 848	0	0	0	11 760	0	0	0
2028	283 405	0	0	0	11 760	0	0	0
2029	289 073	0	0	0	11 760	0	0	0
2030	294 855	0	0	0	11 760	0	0	0
2031	300 752	0	0	0	11 760	0	0	0
2032	306 767	0	0	0	11 760	0	0	0
2033	312 902	0	0	0	11 760	0	0	0
2034	319 160	0	0	0	11 760	0	0	0
2035	325 543	0	0	0	11 760	0	0	0
2036	332 054	0	0	0	11 760	0	0	0
2037	338 695	0	0	0	11 760	0	0	0
2038			0					
Cumul		270 000	20 000	0	181 300	0	0	0

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

REVENUS FONCIERS DE L'INVESTISSEMENT

Année	Revenus fonciers de l'opération	Déduction forfaitaire ou Abattement	Total charges déductibles	Travaux déductibles	Intérêts et ADI déductibles	Total des déductions	Revenus nets fonciers de l'opération
2022	4 900	0	0	0	1 527	1 527	3 373
2023	11 760	0	0	0	4 475	4 475	7 285
2024	11 760	0	0	0	4 316	4 316	7 444
2025	11 760	0	0	0	4 154	4 154	7 606
2026	11 760	0	0	0	3 990	3 990	7 770
2027	11 760	0	0	0	3 822	3 822	7 938
2028	11 760	0	0	0	3 652	3 652	8 108
2029	11 760	0	0	0	3 480	3 480	8 280
2030	11 760	0	0	0	3 304	3 304	8 456
2031	11 760	0	0	0	3 126	3 126	8 634
2032	11 760	0	0	0	2 945	2 945	8 815
2033	11 760	0	0	0	2 761	2 761	8 999
2034	11 760	0	0	0	2 574	2 574	9 186
2035	11 760	0	0	0	2 384	2 384	9 376
2036	11 760	0	0	0	2 190	2 190	9 570
2037	11 760	0	0	0	1 994	1 994	9 766
2038							
Cumul	181 300	0	0	0	50 694	50 694	130 606

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

REVENUS FONCIERS IMPOSABLES

Année	Revenus bruts fonciers hors opération	Revenus nets ou déficits fonciers hors opération	Revenus bruts fonciers de l'opération	Revenus nets ou déficits fonciers de l'opération	Revenus nets fonciers hors déficits antérieurs	Déficits imputables sur le revenu global	Déficits antérieurs récupérés	Revenus nets ou déficits fonciers imposables
2022	6 500	6 500	4 900	3 373	3 373	0	0	9 873
2023	6 500	6 500	11 760	7 285	7 285	0	0	13 785
2024	6 500	6 500	11 760	7 444	7 444	0	0	13 944
2025	6 500	6 500	11 760	7 606	7 606	0	0	14 106
2026	6 500	6 500	11 760	7 770	7 770	0	0	14 270
2027	6 500	6 500	11 760	7 938	7 938	0	0	14 438
2028	6 500	6 500	11 760	8 108	8 108	0	0	14 608
2029	6 500	6 500	11 760	8 280	8 280	0	0	14 780
2030	6 500	6 500	11 760	8 456	8 456	0	0	14 956
2031	6 500	6 500	11 760	8 634	8 634	0	0	15 134
2032	6 500	6 500	11 760	8 815	8 815	0	0	15 315
2033	6 500	6 500	11 760	8 999	8 999	0	0	15 499
2034	6 500	6 500	11 760	9 186	9 186	0	0	15 686
2035	6 500	6 500	11 760	9 376	9 376	0	0	15 876
2036	6 500	6 500	11 760	9 570	9 570	0	0	16 070
2037	6 500	6 500	11 760	9 766	9 766	0	0	16 266
2038								
Cumul	104 000	104 000	181 300	130 606	130 606	0	0	234 606

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

FINANCEMENT

Année	Capitaux empruntés et décaissements	Echéances de l'année	Echéances d'intérêts	Intérêts intercalaires	Cotisations d'assurance	Capital remboursé	Capital restant dû au 31/12
2022	230 000	4 789	1 220	0	307	3 262	226 738
2023	0	14 366	3 555	0	920	9 890	216 848
2024	0	14 366	3 396	0	920	10 049	206 799
2025	0	14 366	3 234	0	920	10 211	196 587
2026	0	14 366	3 070	0	920	10 376	186 211
2027	0	14 366	2 902	0	920	10 543	175 668
2028	0	14 366	2 732	0	920	10 713	164 955
2029	0	14 366	2 560	0	920	10 886	154 069
2030	0	14 366	2 384	0	920	11 061	143 008
2031	0	14 366	2 206	0	920	11 240	131 768
2032	0	14 366	2 025	0	920	11 421	120 347
2033	0	14 366	1 841	0	920	11 605	108 742
2034	0	14 366	1 654	0	920	11 792	96 950
2035	0	14 366	1 464	0	920	11 982	84 968
2036	0	14 366	1 270	0	920	12 175	72 793
2037	0	14 366	1 074	0	920	12 371	60 422
2038							
Cumul	230 000	220 272	36 587	0	14 107	169 578	

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

IMPOT BRUT

Année	Revenus nets ou déficits fonciers imposables	Autres revenus	Revenu brut global	CSG à déduire	Revenu net imposable	Nombre de parts	TMI	Impôt résultant du barème
2022	9 873	90 000	99 873	0	99 873	2,50	0,00 %	0
2023	13 785	90 000	103 785	-671	103 114	2,50	30,00 %	14 767
2024	13 944	90 000	103 944	-937	103 007	2,50	30,00 %	15 739
2025	14 106	90 000	104 106	-948	103 158	2,50	30,00 %	15 707
2026	14 270	90 000	104 270	-959	103 311	2,50	30,00 %	15 752
2027	14 438	90 000	104 438	-970	103 468	2,50	30,00 %	15 798
2028	14 608	90 000	104 608	-982	103 626	2,50	30,00 %	15 845
2029	14 780	90 000	104 780	-993	103 787	2,50	30,00 %	15 893
2030	14 956	90 000	104 956	-1 005	103 951	2,50	30,00 %	15 941
2031	15 134	90 000	105 134	-1 017	104 117	2,50	30,00 %	15 990
2032	15 315	90 000	105 315	-1 029	104 286	2,50	30,00 %	16 040
2033	15 499	90 000	105 499	-1 041	104 458	2,50	30,00 %	16 091
2034	15 686	90 000	105 686	-1 054	104 632	2,50	30,00 %	16 142
2035	15 876	90 000	105 876	-1 067	104 809	2,50	30,00 %	16 194
2036	16 070	90 000	106 070	-1 080	104 990	2,50	30,00 %	16 248
2037	16 266	90 000	106 266	-1 093	105 173	2,50	30,00 %	16 302
2038								16 357
Cumul	234 606	1 440 000	1 674 606	-14 846	1 659 760			254 806

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

IMPOT NET ET GAINS FISCAUX

Année	Impôt résultant du barème	Réductions d'impôts et autres imputations	IR réellement payé	Contributions sociales	IR et contributions sociales	Impôts et prélèvements	Impôts et prélèvements en l'absence d'opération	Impact fiscal
2022	0	0	0	1 704	1 704	1 704	1 116	-588
2023	14 767	0	16 214	1 697	17 911	17 911	16 321	-1 590
2024	15 739	0	17 418	2 595	20 013	20 013	16 184	-3 829
2025	15 707	0	17 622	2 855	20 477	20 477	16 180	-4 297
2026	15 752	0	17 215	2 451	19 666	19 666	16 188	-3 478
2027	15 798	0	17 269	2 482	19 751	19 751	16 188	-3 563
2028	15 845	0	17 324	2 515	19 839	19 839	16 188	-3 651
2029	15 893	0	17 380	2 537	19 917	19 917	16 188	-3 729
2030	15 941	0	17 412	2 571	19 983	19 983	16 188	-3 795
2031	15 990	0	17 465	2 605	20 070	20 070	16 188	-3 882
2032	16 040	0	17 519	2 631	20 150	20 150	16 188	-3 962
2033	16 091	0	17 570	2 671	20 241	20 241	16 188	-4 053
2034	16 142	0	17 633	2 697	20 330	20 330	16 188	-4 142
2035	16 194	0	17 674	2 725	20 399	20 399	16 188	-4 211
2036	16 248	0	17 723	2 767	20 490	20 490	16 188	-4 302
2037	16 302	0	17 785	2 795	20 580	20 580	16 188	-4 392
2038	16 357	0	15 140	53	15 193	15 193	14 052	-1 141
Cumul	254 806	0	276 363	40 351	316 714	316 714	258 109	-58 605

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

TRESORERIE ET ENRICHISSEMENT

Année	Trésorerie - Recettes	Trésorerie - Dépenses	Trésorerie Annuelle	Trésorerie Cumulée	Immobilier	Epargne	Dettes	Enrichissement
2022	234 900	275 377	-40 477	-40 477	251 656	0	226 738	-15 559
2023	11 760	15 956	-4 196	-44 672	256 689	0	216 848	-4 832
2024	11 760	18 195	-6 435	-51 107	261 823	0	206 799	3 917
2025	11 760	18 663	-6 903	-58 009	267 059	0	196 587	12 463
2026	11 760	17 844	-6 084	-64 093	272 400	0	186 211	22 096
2027	11 760	17 929	-6 169	-70 261	277 848	0	175 668	31 919
2028	11 760	18 017	-6 257	-76 518	283 405	0	164 955	41 932
2029	11 760	18 095	-6 335	-82 852	289 073	0	154 069	52 152
2030	11 760	18 161	-6 401	-89 253	294 855	0	143 008	62 594
2031	11 760	18 248	-6 488	-95 741	300 752	0	131 768	73 243
2032	11 760	18 328	-6 568	-102 308	306 767	0	120 347	84 112
2033	11 760	18 419	-6 659	-108 967	312 902	0	108 742	95 193
2034	11 760	18 508	-6 748	-115 714	319 160	0	96 950	106 496
2035	11 760	18 577	-6 817	-122 531	325 543	0	84 968	118 044
2036	11 760	18 668	-6 908	-129 438	332 054	0	72 793	129 823
2037	11 760	18 758	-6 998	-136 436	338 695	0	60 422	141 837
2038	0	1 141	-1 141	-137 577		0	60 422	140 696
Cumul	411 300	548 877	-137 577					

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.