

Montage Robien Recentré

Simulation Axofi éditée le 11 mars 2008

PROJET I

HYPOTHESES PRISES EN COMPTE

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Durant
Robien
Amortissable
Patrick Fontaine

Votre foyer fiscal :	Votre revenu imposable	79 500 €
	Le nombre de part de votre foyer	3,00
	Tranche marginale d'imposition	30%
	Impôt sur le revenu	8 780 €
	Forfait charges sociales pour TNS	35%
<hr/>		
Le Financement :	Type de prêt	Amortissable
	Taux H.A.	5,10%
	Taux ADI	0,35%
	Durée en mois	240
	Total général à financer	164 600 €
	Apport personnel	0 €
	TVA Remb. Anticipé	0 €
	Total final à financer	164 600 €
	Mois de signature de l'acte	6
	Franchise banque	6
<hr/>		
L'adossement :	Prime initiale	0 €
	Durée	0
	Versement de la TVA	0 €
	Durée en mois	0
	Prime périodique	0 €
	Durée en mois	0
	Taux de rendement net	0,00%
	Capital à terme	0 €
<hr/>		
Revalorisation :	Immobilier	2,00%
	Loyers	1,50%
	Charges	0,50%

L'Opération :	Montage retenu	Robien
	Nature du bien	Habitation
	Promoteur	0
	Programme	Résidence Exemple
	Livraison	2T2009
	N°	0
	Type	T2
	Surface totale	41,49
	<hr/>	
Décomposition du prix :	Terrain (10%)	0 €
	Immobilier	149 786 €
	Mobilier	0 €
	Frais d'ingénierie	0 €
	Frais d'établissement	0 €
	Total H.T.	149 786 €
	TVA	0 €
	Total T.T.C.	149 786 €
	Provision frais de dossiers	0 €
	Package	14 814 €
Provision frais d'acte/prêt	0 €	
Total général à financer	164 600 €	
<hr/>		
Charges :	Frais de Gestion *	8,00%
	Assurance *	3,00%
	Charges de Copro. et divers	400 €
	Comptabilité H.T.	0 €
	Secrétariat juridique H.T.	0 €
	URSSAF	0 €
	RAM	0 €
	ORGANIC	0 €
	Domiciliation H.T.	0 €
	Taxe Professionnelle *	0,00%
	Taxe Foncière *	70,00%
<hr/>		
Loyers :	Loyers annuels T.T.C.	5 760 €

* du loyer annuel

1/ PRESENTATION DE LA TRESORERIE

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Durant
Robien
Amortissable
Patrick Fontaine

Année	Loyers	Incidence Fiscale	Incidence Sociale	TVA	Rembours. Banque	Adossement hors Prime initiale	Charges	Trésorerie annuelle	Epargne mensuelle	Epargne mensuelle moyenne	Capital restant du	Valeur de cession du bien	Gain net en sortie	Rentabilité revente
2008	0			0	-288	0	0	-288	-48	-48	164 600	149 786	-14 814	0,00%
2009	2 923	118		0	-13 721	0	-720	-11 400	-950	-649	159 737	152 782	-6 955	1,91%
2010	5 934	4 379	0	0	-13 721	0	-1 044	-4 452	-371	-538	154 620	155 837	1 217	3,81%
2011	6 023	4 703	0	0	-13 721	0	-1 390	-4 385	-365	-489	149 237	158 954	9 718	3,79%
2012	6 113	4 702	0	0	-13 721	0	-1 397	-4 303	-359	-460	143 572	162 133	18 562	3,77%
2013	6 205	4 651	0	0	-13 721	0	-1 404	-4 269	-356	-441	137 611	165 376	27 765	3,75%
2014	6 298	4 598	0	0	-13 721	0	-1 411	-4 236	-353	-427	131 339	168 683	37 344	3,73%
2015	6 393	4 542	0	0	-13 721	0	-1 418	-4 205	-350	-417	124 740	172 057	47 317	3,72%
2016	6 489	4 484	0	0	-13 721	0	-1 425	-4 174	-348	-409	117 796	175 498	57 702	3,70%
2017	6 586	3 967	0	0	-13 721	0	-1 432	-4 601	-383	-406	110 489	179 008	68 519	3,68%
2018	6 685	3 216	0	0	-13 721	0	-1 440	-5 259	-438	-409	102 801	182 588	79 787	3,66%
2019	6 785		0	0	-13 721	0	-1 447	-8 383	-699	-434	94 712	186 240	91 528	3,64%
2020	6 887		0	0	-13 721	0	-1 454	-8 288	-691	-455	86 201	189 965	103 764	3,63%
2021	6 990		0	0	-13 721	0	-1 461	-8 192	-683	-472	77 245	193 764	116 520	3,61%
2022	7 095	-313	0	0	-13 721	0	-1 469	-8 408	-701	-488	67 821	197 639	129 818	3,59%
2023	7 201	-545	0	0	-13 721	0	-1 476	-8 540	-712	-502	57 905	201 592	143 687	3,57%
2024	7 309	-787	0	0	-13 721	0	-1 483	-8 682	-724	-515	47 472	205 624	158 152	3,55%
2025	7 419	-1 041	0	0	-13 721	0	-1 491	-8 833	-736	-528	36 494	209 737	173 242	3,54%
2026	7 530	-1 306	0	0	-13 721	0	-1 498	-8 995	-750	-540	24 943	213 931	188 988	3,52%
2027	7 643	-1 584	0	0	-13 721	0	-1 506	-9 167	-764	-552	12 789	218 210	205 421	3,50%
2028	7 758	-1 874	0	0	-13 721	0	-1 513	-9 350	-779	-563	0	222 574	222 574	3,49%
2029	7 874	-2 178	0	0	0	0	-1 521	4 175	348	-520	0	227 026	227 026	3,47%
2030	7 992	-2 605	0	0	0	0	-1 528	3 859	322	-483	0	231 566	231 566	3,45%
2031	8 112	-2 650	0	0	0	0	-1 536	3 926	327	-448	0	236 197	236 197	3,43%
2032	8 234	-2 696	0	0	0	0	-1 544	3 994	333	-417	0	240 921	240 921	3,42%
2033	8 357	-2 743	0	0	0	0	-1 551	4 063	339	-387	0	245 740	245 740	3,40%
2034	8 483	-2 790	0	0	0	0	-1 559	4 133	344	-359	0	250 655	250 655	3,38%
2035	8 610	-2 839	0	0	0	0	-1 567	4 204	350	-334	0	255 668	255 668	3,37%
2036	8 739	-2 888	0	0	0	0	-1 575	4 277	356	-309	0	260 781	260 781	3,35%
2037	8 870	-2 937	0	0	0	0	-1 583	4 350	363	-287	0	265 997	265 997	3,33%
2038	9 003	-2 988	0	0	0	0	-1 591	4 425	369	-265	0	271 317	271 317	3,32%
2039	9 138	-3 039	0	0	0	0	-1 599	4 501	375	-245	0	276 743	276 743	3,30%
2040	9 275	-3 091	0	0	0	0	-1 607	4 578	381	-225	0	282 278	282 278	3,29%
2041	9 415	-3 144	0	0	0	0	-1 615	4 656	388	-207	0	287 923	287 923	3,27%
2042	9 556	-3 198	0	0	0	0	-1 623	4 735	395	-190	0	293 682	293 682	3,25%
2043	9 699	-3 253	0	0	0	0	-1 631	4 816	401	-173	0	299 555	299 555	3,24%
2044	9 845	-3 308	0	0	0	0	-1 639	4 898	408	-157	0	305 547	305 547	3,22%
2045	9 992	-3 364	0	0	0	0	-1 647	4 981	415	-142	0	311 657	311 657	3,21%

2/ PRESENTATION DE L'EXPLOITATION - FONCIER

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Durant
Robien
Amortissable
Patrick Fontaine

Année	Loyers	Bénéfice foncier existant	Intérêts d'emprunt + ADI	Résultat avant report du déficit	Résultat après report déficit	Amort. Robien	Charges	Résultat Global	Résultat à reporter 2042	Excédent reportable	Impact fiscal
2008	0	12 000	-288	11 712	11 712	0	0	11 712	11 712	0	-288
2009	2 923	12 000	-8 858	6 065	6 065	-4 938	-720	407	407	0	-11 593
2010	5 934	12 000	-8 604	9 330	9 330	-9 876	-1 044	-1 590	-1 590	0	-13 590
2011	6 023	12 000	-8 337	9 686	9 686	-9 876	-1 390	-1 580	-1 580	0	-13 580
2012	6 113	12 000	-8 056	10 057	10 057	-9 876	-1 397	-1 216	-1 216	0	-13 216
2013	6 205	12 000	-7 760	10 445	10 445	-9 876	-1 404	-835	-835	0	-12 835
2014	6 298	12 000	-7 449	10 849	10 849	-9 876	-1 411	-438	-438	0	-12 438
2015	6 393	12 000	-7 122	11 271	11 271	-9 876	-1 418	-23	-23	0	-12 023
2016	6 489	12 000	-6 777	11 712	11 712	-8 230	-1 425	2 056	2 056	0	-9 944
2017	6 586	12 000	-6 414	12 171	12 171	-6 584	-1 432	4 155	4 155	0	-7 845
2018	6 685	12 000	-6 033	12 652	12 652	-3 292	-1 440	7 920	7 920	0	-4 080
2019	6 785	12 000	-5 632	13 153	13 153	0	-1 447	11 707	11 707	0	-293
2020	6 887	12 000	-5 209	13 677	13 677	0	-1 454	12 223	12 223	0	223
2021	6 990	12 000	-4 765	14 225	14 225	0	-1 461	12 764	12 764	0	764
2022	7 095	12 000	-4 297	14 798	14 798	0	-1 469	13 329	13 329	0	1 329
2023	7 201	12 000	-3 805	15 396	15 396	0	-1 476	13 920	13 920	0	1 920
2024	7 309	12 000	-3 288	16 022	16 022	0	-1 483	14 538	14 538	0	2 538
2025	7 419	12 000	-2 743	16 676	16 676	0	-1 491	15 185	15 185	0	3 185
2026	7 530	12 000	-2 170	17 361	17 361	0	-1 498	15 862	15 862	0	3 862
2027	7 643	12 000	-1 567	18 077	18 077	0	-1 506	16 571	16 571	0	4 571
2028	7 758	12 000	-932	18 826	18 826	0	-1 513	17 312	17 312	0	5 312
2029	7 874	12 000	0	19 874	19 874	0	-1 521	18 353	18 353	0	6 353
2030	7 992	12 000	0	19 992	19 992	0	-1 528	18 464	18 464	0	6 464
2031	8 112	12 000	0	20 112	20 112	0	-1 536	18 576	18 576	0	6 576
2032	8 234	12 000	0	20 234	20 234	0	-1 544	18 690	18 690	0	6 690
2033	8 357	12 000	0	20 357	20 357	0	-1 551	18 806	18 806	0	6 806
2034	8 483	12 000	0	20 483	20 483	0	-1 559	18 924	18 924	0	6 924
2035	8 610	12 000	0	20 610	20 610	0	-1 567	19 043	19 043	0	7 043
2036	8 739	12 000	0	20 739	20 739	0	-1 575	19 164	19 164	0	7 164
2037	8 870	12 000	0	20 870	20 870	0	-1 583	19 288	19 288	0	7 288
2038	9 003	12 000	0	21 003	21 003	0	-1 591	19 413	19 413	0	7 413
2039	9 138	12 000	0	21 138	21 138	0	-1 599	19 540	19 540	0	7 540
2040	9 275	12 000	0	21 275	21 275	0	-1 607	19 669	19 669	0	7 669
2041	9 415	12 000	0	21 415	21 415	0	-1 615	19 800	19 800	0	7 800
2042	9 556	12 000	0	21 556	21 556	0	-1 623	19 933	19 933	0	7 933
2043	9 699	12 000	0	21 699	21 699	0	-1 631	20 068	20 068	0	8 068
2044	9 845	12 000	0	21 845	21 845	0	-1 639	20 206	20 206	0	8 206
2045	9 992	12 000	0	21 992	21 992	0	-1 647	20 345	20 345	0	8 345

3/ PRESENTATION DE L'INCIDENCE FISCALE - FONCIER

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Durant
Robien
Amortissable
Patrick Fontaine

Année	RNI	Dont r.fonciers	Impôt à Payer	CSG /CRDS	Impact fiscal	Nouveau RNI	Dont nouveaux r.fonciers	Réduction d'impôt	Nouvel Impôt à Payer	Nouveau CSG / CRDS	Incidence Fiscale
2008	79 500	12 000	8 780	1 320	-288	79 212	11 712	0	8 693	1 288	118
2009	79 500	12 000	8 780	1 320	-11 593	67 907	407	0	5 676	45	4 379
2010	79 500	12 000	8 780	1 320	-13 590	65 910	0	0	5 396	0	4 703
2011	79 500	12 000	8 780	1 320	-13 580	65 920	0	0	5 398	0	4 702
2012	79 500	12 000	8 780	1 320	-13 216	66 284	0	0	5 449	0	4 651
2013	79 500	12 000	8 780	1 320	-12 835	66 665	0	0	5 502	0	4 598
2014	79 500	12 000	8 780	1 320	-12 438	67 062	0	0	5 558	0	4 542
2015	79 500	12 000	8 780	1 320	-12 023	67 477	0	0	5 616	0	4 484
2016	79 500	12 000	8 780	1 320	-9 944	69 556	2 056	0	5 907	226	3 967
2017	79 500	12 000	8 780	1 320	-7 845	71 655	4 155	0	6 426	457	3 216
2018	79 500	12 000	8 780	1 320	-4 080	75 420	7 920	0	7 556	871	1 673
2019	79 500	12 000	8 780	1 320	-293	79 207	11 707	0	8 691	1 288	120
2020	79 500	12 000	8 780	1 320	223	79 723	12 223	0	8 847	1 345	-92
2021	79 500	12 000	8 780	1 320	764	80 264	12 764	0	9 009	1 404	-313
2022	79 500	12 000	8 780	1 320	1 329	80 829	13 329	0	9 178	1 466	-545
2023	79 500	12 000	8 780	1 320	1 920	81 420	13 920	0	9 356	1 531	-787
2024	79 500	12 000	8 780	1 320	2 538	82 038	14 538	0	9 541	1 599	-1 041
2025	79 500	12 000	8 780	1 320	3 185	82 685	15 185	0	9 735	1 670	-1 306
2026	79 500	12 000	8 780	1 320	3 862	83 362	15 862	0	9 938	1 745	-1 584
2027	79 500	12 000	8 780	1 320	4 571	84 071	16 571	0	10 151	1 823	-1 874
2028	79 500	12 000	8 780	1 320	5 312	84 812	17 312	0	10 373	1 904	-2 178
2029	79 500	12 000	8 780	1 320	6 085	85 597	18 085	0	10 606	2 019	-2 605
2030	79 500	12 000	8 780	1 320	6 894	86 414	18 894	0	10 856	2 149	-3 091
2031	79 500	12 000	8 780	1 320	7 737	87 277	19 737	0	11 133	2 299	-3 609
2032	79 500	12 000	8 780	1 320	8 614	88 171	20 614	0	11 438	2 469	-4 161
2033	79 500	12 000	8 780	1 320	9 525	89 096	21 525	0	11 771	2 659	-4 759
2034	79 500	12 000	8 780	1 320	10 470	90 046	22 470	0	12 133	2 869	-5 403
2035	79 500	12 000	8 780	1 320	11 449	91 025	23 449	0	12 525	3 099	-6 095
2036	79 500	12 000	8 780	1 320	12 462	92 038	24 462	0	12 948	3 349	-6 845
2037	79 500	12 000	8 780	1 320	13 509	93 077	25 509	0	13 402	3 619	-7 655
2038	79 500	12 000	8 780	1 320	14 590	94 142	26 590	0	13 892	3 909	-8 527
2039	79 500	12 000	8 780	1 320	15 705	95 237	27 705	0	14 417	4 229	-9 463
2040	79 500	12 000	8 780	1 320	16 854	96 362	28 854	0	14 978	4 569	-10 467
2041	79 500	12 000	8 780	1 320	18 037	97 519	30 037	0	15 576	4 939	-11 543
2042	79 500	12 000	8 780	1 320	19 254	98 706	31 254	0	16 211	5 339	-12 693
2043	79 500	12 000	8 780	1 320	20 505	99 921	32 505	0	16 882	5 769	-13 927
2044	79 500	12 000	8 780	1 320	21 790	101 166	33 790	0	17 593	6 229	-15 247
2045	79 500	12 000	8 780	1 320	23 109	102 445	35 109	0	18 345	6 719	-16 655

4/ DETAIL DES CHARGES

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Durant
Robien
Amortissable
Patrick Fontaine

Année	Frais de Gestion / Assurance	Charges de Copropriété et divers	Comptabilité / Juridique H.T.	Charges Sociales	Domiciliation	Taxe Prof.	Taxe Foncière	Total Charges
2008	0	0	0	0	0	0	0	0
2009	318	402	0	0	0	0	0	720
2010	640	404	0	0	0	0	0	1 044
2011	643	406	0	0	0	0	341	1 390
2012	646	408	0	0	0	0	343	1 397
2013	650	410	0	0	0	0	344	1 404
2014	653	412	0	0	0	0	346	1 411
2015	656	414	0	0	0	0	348	1 418
2016	659	416	0	0	0	0	350	1 425
2017	663	418	0	0	0	0	351	1 432
2018	666	420	0	0	0	0	353	1 440
2019	669	423	0	0	0	0	355	1 447
2020	673	425	0	0	0	0	357	1 454
2021	676	427	0	0	0	0	359	1 461
2022	679	429	0	0	0	0	360	1 469
2023	683	431	0	0	0	0	362	1 476
2024	686	433	0	0	0	0	364	1 483
2025	690	435	0	0	0	0	366	1 491
2026	693	438	0	0	0	0	368	1 498
2027	697	440	0	0	0	0	369	1 506
2028	700	442	0	0	0	0	371	1 513
2029	704	444	0	0	0	0	373	1 521
2030	707	446	0	0	0	0	375	1 528
2031	711	449	0	0	0	0	377	1 536
2032	714	451	0	0	0	0	379	1 544
2033	718	453	0	0	0	0	381	1 551
2034	721	455	0	0	0	0	383	1 559
2035	725	458	0	0	0	0	384	1 567
2036	729	460	0	0	0	0	386	1 575
2037	732	462	0	0	0	0	388	1 583
2038	736	465	0	0	0	0	390	1 591
2039	740	467	0	0	0	0	392	1 599
2040	743	469	0	0	0	0	394	1 607
2041	747	472	0	0	0	0	396	1 615
2042	751	474	0	0	0	0	398	1 623
2043	754	476	0	0	0	0	400	1 631
2044	758	479	0	0	0	0	402	1 639
2045	762	481	0	0	0	0	404	1 647

5/ DETAIL DU FINANCEMENT

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Durant
Robien
Amortissable
Patrick Fontaine

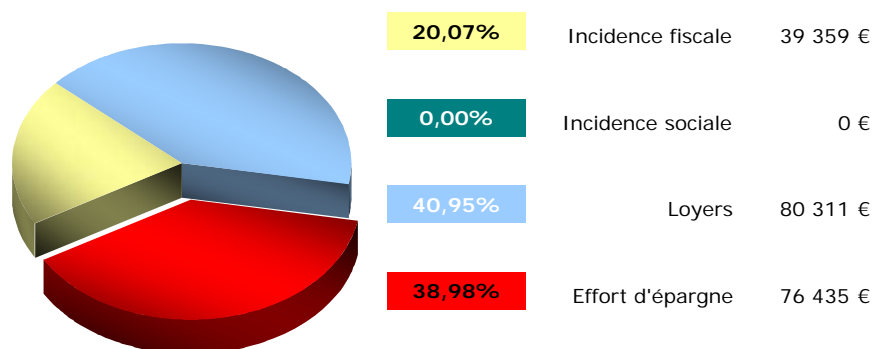
Année	Remb. Banque H.A.	Capital amortis	Intérêt	ADI	Remb. Banque A.C.	Capital restant du
2008	0	0	0	288	288	164 600
2009	13 145	4 863	8 282	576	13 721	159 737
2010	13 145	5 117	8 028	576	13 721	154 620
2011	13 145	5 384	7 761	576	13 721	149 237
2012	13 145	5 665	7 480	576	13 721	143 572
2013	13 145	5 961	7 184	576	13 721	137 611
2014	13 145	6 272	6 873	576	13 721	131 339
2015	13 145	6 599	6 545	576	13 721	124 740
2016	13 145	6 944	6 201	576	13 721	117 796
2017	13 145	7 306	5 838	576	13 721	110 489
2018	13 145	7 688	5 457	576	13 721	102 801
2019	13 145	8 089	5 056	576	13 721	94 712
2020	13 145	8 512	4 633	576	13 721	86 201
2021	13 145	8 956	4 189	576	13 721	77 245
2022	13 145	9 424	3 721	576	13 721	67 821
2023	13 145	9 916	3 229	576	13 721	57 905
2024	13 145	10 433	2 712	576	13 721	47 472
2025	13 145	10 978	2 167	576	13 721	36 494
2026	13 145	11 551	1 594	576	13 721	24 943
2027	13 145	12 154	991	576	13 721	12 789
2028	13 145	12 789	356	576	13 721	0
2029	0	0	0	0	0	0
2030	0	0	0	0	0	0
2031	0	0	0	0	0	0
2032	0	0	0	0	0	0
2033	0	0	0	0	0	0
2034	0	0	0	0	0	0
2035	0	0	0	0	0	0
2036	0	0	0	0	0	0
2037	0	0	0	0	0	0
2038	0	0	0	0	0	0
2039	0	0	0	0	0	0
2040	0	0	0	0	0	0
2041	0	0	0	0	0	0
2042	0	0	0	0	0	0
2043	0	0	0	0	0	0
2044	0	0	0	0	0	0
2045	0	0	0	0	0	0

6/ SYNTHÈSE DE VOTRE MONTAGE

Etude de :
 Montage :
 Financement :
 Conseiller :

M. et Me Durant
 Robien
 Amortissable
 Patrick Fontaine

Financement des Dépenses :



Votre effort d'épargne moyen est de **472 €**
 pendant **162 mois** - jusqu'à fin **2 021**

Objectifs atteints au terme de la période :

Gain Fiscal

Economie/réduction d'impôt	39 359 €
Récupération de la TVA	0 €

Gain Charges Sociales

0 €

Capitalisation (après remboursement de la banque)

Capital net après cession du bien	116 520 €
Année de sortie	2 021

Protection de la famille dès le premier jour

Bénéfice de l'assurance décès	164 600 €
Rente mensuelle brute (loyer initial)	480 €

Le rendement net de votre épargne sur la durée est de 6,06% net annuel