

Montage Demessine - ZRR

Simulation Axofi éditée le 18 mars 2008

PROJET I

HYPOTHESES PRISES EN COMPTE

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Roger
Demessine - ZRR
Amortissable
Patrick Fontaine

Votre foyer fiscal :	Votre revenu imposable	80 550 €
	Le nombre de part de votre foyer	3,00
	Tranche marginale d'imposition	30%
	Impôt sur le revenu	9 095 €
	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	135 580 €
	Apport personnel	0 €
	TVA Remb. Anticipé	0 €
	Total final à financer	135 580 €
	Mois de signature de l'acte	6
	Franchise banque	18
<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	Demessine - ZRR
	Nature du bien	Habitation
	Promoteur	0
	Programme	Résidence Exemple
	Livraison	3T2009
	N°	0
	Type	T3
	Surface totale	0,00
	<hr/>	
Décomposition du prix :	Terrain (10%)	0 €
	Immobilier	105 000 €
	Mobilier	0 €
	Frais d'ingénierie	0 €
	Frais d'établissement	0 €
	Total H.T.	105 000 €
	TVA	20 580 €
	Total T.T.C.	125 580 €
	Provision frais de dossiers	0 €
	Package	10 000 €
Provision frais d'acte/prêt	0 €	
Total général à financer	135 580 €	
<hr/>		
Charges :	Frais de Gestion *	0,00%
	Assurance *	0,00%
	Charges de Copro. et divers	300 €
	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.	3 867 €

* du loyer annuel

1/ PRESENTATION DE LA TRESORERIE

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Roger
Demessine - ZRR
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	-237	0	0	-237	-40	-40	135 580	105 000	-30 580	0,00%
2009	930	0		20 580	-475	0	-302	20 734	1 728	0	135 580	107 100	-28 480	0,87%
2010	3 776	4 167	0	0	-11 302	0	-303	-3 662	-305	0	131 575	109 242	-22 333	3,46%
2011	3 832	4 167	0	0	-11 302	0	-522	-3 824	-319	0	127 360	111 427	-15 933	3,44%
2012	3 890	4 167	0	0	-11 302	0	-524	-3 769	-314	0	122 925	113 655	-9 270	3,42%
2013	3 948	4 167	0	0	-11 302	0	-527	-3 714	-309	0	118 259	115 928	-2 331	3,41%
2014	4 007	4 167	0	0	-11 302	0	-529	-3 657	-305	0	113 349	118 247	4 898	3,39%
2015	4 068	4 167	0	0	-11 302	0	-532	-3 600	-300	-19	108 183	120 612	12 429	3,37%
2016	4 129	160	0	0	-11 302	0	-535	-7 548	-629	-91	102 747	123 024	20 277	3,36%
2017	4 191	160	0	0	-11 302	0	-537	-7 488	-624	-147	97 028	125 485	28 457	3,34%
2018	4 253	161	0	0	-11 302	0	-540	-7 427	-619	-192	91 009	127 994	36 985	3,32%
2019	4 317	162	0	0	-11 302	0	-543	-7 365	-614	-229	84 677	130 554	45 877	3,31%
2020	4 382	163	0	0	-11 302	0	-545	-7 303	-609	-259	78 014	133 165	55 152	3,29%
2021	4 448	164	0	0	-11 302	0	-548	-7 239	-603	-285	71 003	135 829	64 826	3,27%
2022	4 514	164	0	0	-11 302	0	-551	-7 174	-598	-306	63 626	138 545	74 919	3,26%
2023	4 582	165	0	0	-11 302	0	-554	-7 108	-592	-325	55 864	141 316	85 452	3,24%
2024	4 651	166	0	0	-11 302	0	-556	-7 041	-587	-341	47 696	144 142	96 446	3,23%
2025	4 721	167	0	0	-11 302	0	-559	-6 974	-581	-354	39 102	147 025	107 923	3,21%
2026	4 791	168	0	0	-11 302	0	-562	-6 905	-575	-366	30 060	149 966	119 906	3,19%
2027	4 863	169	0	0	-11 302	0	-565	-6 835	-570	-377	20 545	152 965	132 420	3,18%
2028	4 936	-64	0	0	-11 302	0	-568	-6 997	-583	-387	10 534	156 024	145 490	3,16%
2029	5 010	-923	0	0	-11 302	0	-571	-7 786	-649	-399	0	159 145	159 145	3,15%
2030	5 085	-1 102	0	0	0	0	-573	3 410	284	-369	0	162 328	162 328	3,13%
2031	5 162	-1 354	0	0	0	0	-576	3 232	269	-341	0	165 574	165 574	3,12%
2032	5 239	-1 376	0	0	0	0	-579	3 284	274	-316	0	168 886	168 886	3,10%
2033	5 318	-1 398	0	0	0	0	-582	3 338	278	-293	0	172 264	172 264	3,09%
2034	5 397	-1 421	0	0	0	0	-585	3 392	283	-271	0	175 709	175 709	3,07%
2035	5 478	-1 444	0	0	0	0	-588	3 447	287	-251	0	179 223	179 223	3,06%
2036	5 561	-1 467	0	0	0	0	-591	3 503	292	-232	0	182 808	182 808	3,04%
2037	5 644	-1 491	0	0	0	0	-594	3 559	297	-214	0	186 464	186 464	3,03%
2038	5 729	-1 515	0	0	0	0	-597	3 617	301	-197	0	190 193	190 193	3,01%
2039	5 815	-1 540	0	0	0	0	-600	3 675	306	-181	0	193 997	193 997	3,00%
2040	5 902	-1 564	0	0	0	0	-603	3 735	311	-166	0	197 877	197 877	2,98%
2041	5 990	-1 590	0	0	0	0	-606	3 795	316	-152	0	201 834	201 834	2,97%
2042	6 080	-1 615	0	0	0	0	-609	3 856	321	-138	0	205 871	205 871	2,95%
2043	6 171	-1 641	0	0	0	0	-612	3 918	327	-125	0	209 988	209 988	2,94%
2044	6 264	-1 668	0	0	0	0	-615	3 981	332	-112	0	214 188	214 188	2,92%
2045	6 358	-1 695	0	0	0	0	-618	4 045	337	-100	0	218 472	218 472	2,91%

2/ PRESENTATION DE L'EXPLOITATION - FONCIER

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Roger
Demessine - ZRR
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	0	-237	-237	0	0	0	0	0	0	0
2009	930	0	-475	455	218	0	-302	-83	0	-83	0
2010	3 776	0	-7 296	-3 604	0	0	-303	-303	0	-303	0
2011	3 832	0	-7 087	-3 558	0	0	-522	-522	0	-522	0
2012	3 890	0	-6 867	-3 499	0	0	-524	-524	0	-524	0
2013	3 948	0	-6 636	-3 212	0	0	-527	-527	0	-527	0
2014	4 007	0	-6 392	-2 911	0	0	-529	-529	0	-529	0
2015	4 068	0	-6 136	-2 598	0	0	-532	-532	-532	0	-532
2016	4 129	0	-5 866	-1 737	0	0	-535	-535	-535	0	-535
2017	4 191	0	-5 582	-1 392	0	0	-537	-537	-537	0	-537
2018	4 253	0	-5 284	-1 030	0	0	-540	-540	-540	0	-540
2019	4 317	0	-4 969	-652	0	0	-543	-543	-543	0	-543
2020	4 382	0	-4 639	-257	0	0	-545	-545	-545	0	-545
2021	4 448	0	-4 291	157	0	0	-548	-548	-548	0	-548
2022	4 514	0	-3 925	590	0	0	-551	-551	-551	0	-551
2023	4 582	0	-3 540	1 042	0	0	-554	-554	-554	0	-554
2024	4 651	0	-3 134	1 516	0	0	-556	-556	-556	0	-556
2025	4 721	0	-2 708	2 013	0	0	-559	-559	-559	0	-559
2026	4 791	0	-2 259	2 532	0	0	-562	-562	-562	0	-562
2027	4 863	0	-1 787	3 076	777	0	-565	212	212	0	212
2028	4 936	0	-1 290	3 646	3 646	0	-568	3 078	3 078	0	3 078
2029	5 010	0	-768	4 242	4 242	0	-571	3 672	3 672	0	3 672
2030	5 085	0	0	5 085	5 085	0	-573	4 512	4 512	0	4 512
2031	5 162	0	0	5 162	5 162	0	-576	4 585	4 585	0	4 585
2032	5 239	0	0	5 239	5 239	0	-579	4 660	4 660	0	4 660
2033	5 318	0	0	5 318	5 318	0	-582	4 736	4 736	0	4 736
2034	5 397	0	0	5 397	5 397	0	-585	4 813	4 813	0	4 813
2035	5 478	0	0	5 478	5 478	0	-588	4 891	4 891	0	4 891
2036	5 561	0	0	5 561	5 561	0	-591	4 970	4 970	0	4 970
2037	5 644	0	0	5 644	5 644	0	-594	5 050	5 050	0	5 050
2038	5 729	0	0	5 729	5 729	0	-597	5 132	5 132	0	5 132
2039	5 815	0	0	5 815	5 815	0	-600	5 215	5 215	0	5 215
2040	5 902	0	0	5 902	5 902	0	-603	5 299	5 299	0	5 299
2041	5 990	0	0	5 990	5 990	0	-606	5 385	5 385	0	5 385
2042	6 080	0	0	6 080	6 080	0	-609	5 471	5 471	0	5 471
2043	6 171	0	0	6 171	6 171	0	-612	5 560	5 560	0	5 560
2044	6 264	0	0	6 264	6 264	0	-615	5 649	5 649	0	5 649
2045	6 358	0	0	6 358	6 358	0	-618	5 740	5 740	0	5 740

3/ PRESENTATION DE L'INCIDENCE FISCALE - FONCIER

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Roger
Demessine - ZRR
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	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	0	9 095	0	0
2009	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	4 167	4 928	0	4 167
2010	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	4 167	4 928	0	4 167
2011	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	4 167	4 928	0	4 167
2012	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	4 167	4 928	0	4 167
2013	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	4 167	4 928	0	4 167
2014	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	4 167	4 928	0	4 167
2015	80 550	0	9 095	0	-532	80 018	0	0	8 935	0	160
2016	80 550	0	9 095	0	-535	80 015	0	0	8 934	0	160
2017	80 550	0	9 095	0	-537	80 013	0	0	8 933	0	161
2018	80 550	0	9 095	0	-540	80 010	0	0	8 933	0	162
2019	80 550	0	9 095	0	-543	80 007	0	0	8 932	0	163
2020	80 550	0	9 095	0	-545	80 005	0	0	8 931	0	164
2021	80 550	0	9 095	0	-548	80 002	0	0	8 930	0	164
2022	80 550	0	9 095	0	-551	79 999	0	0	8 929	0	165
2023	80 550	0	9 095	0	-554	79 996	0	0	8 928	0	166
2024	80 550	0	9 095	0	-556	79 994	0	0	8 928	0	167
2025	80 550	0	9 095	0	-559	79 991	0	0	8 927	0	168
2026	80 550	0	9 095	0	-562	79 988	0	0	8 926	0	169
2027	80 550	0	9 095	0	212	80 762	0	0	9 158	0	-64
2028	80 550	0	9 095	0	3 078	83 628	0	0	10 018	0	-923
2029	80 550	0	9 095	0	3 672	84 222	0	0	10 196	0	-1 102
2030	80 550	0	9 095	0	4 512	85 062	0	0	10 448	0	-1 354
2031	80 550	0	9 095	0	4 585	85 135	0	0	10 470	0	-1 376
2032	80 550	0	9 095	0	4 660	85 210	0	0	10 493	0	-1 398
2033	80 550	0	9 095	0	4 736	85 286	0	0	10 515	0	-1 421
2034	80 550	0	9 095	0	4 813	85 363	0	0	10 538	0	-1 444
2035	80 550	0	9 095	0	4 891	85 441	0	0	10 562	0	-1 467
2036	80 550	0	9 095	0	4 970	85 520	0	0	10 585	0	-1 491
2037	80 550	0	9 095	0	5 050	85 600	0	0	10 610	0	-1 515
2038	80 550	0	9 095	0	5 132	85 682	0	0	10 634	0	-1 540
2039	80 550	0	9 095	0	5 215	85 765	0	0	10 659	0	-1 564
2040	80 550	0	9 095	0	5 299	85 849	0	0	10 684	0	-1 590
2041	80 550	0	9 095	0	5 385	85 935	0	0	10 710	0	-1 615
2042	80 550	0	9 095	0	5 471	86 021	0	0	10 736	0	-1 641
2043	80 550	0	9 095	0	5 560	86 110	0	0	10 762	0	-1 668
2044	80 550	0	9 095	0	5 649	86 199	0	0	10 789	0	-1 695
2045	80 550	0	9 095	0	5 740	86 290	0	0	10 817	0	-1 722

4/ DETAIL DES CHARGES

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Roger
Demessine - ZRR
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	0	302	0	0	0	0	0	302
2010	0	303	0	0	0	0	0	303
2011	0	305	0	0	0	0	217	522
2012	0	306	0	0	0	0	218	524
2013	0	308	0	0	0	0	219	527
2014	0	309	0	0	0	0	220	529
2015	0	311	0	0	0	0	221	532
2016	0	312	0	0	0	0	222	535
2017	0	314	0	0	0	0	224	537
2018	0	315	0	0	0	0	225	540
2019	0	317	0	0	0	0	226	543
2020	0	319	0	0	0	0	227	545
2021	0	320	0	0	0	0	228	548
2022	0	322	0	0	0	0	229	551
2023	0	323	0	0	0	0	230	554
2024	0	325	0	0	0	0	232	556
2025	0	327	0	0	0	0	233	559
2026	0	328	0	0	0	0	234	562
2027	0	330	0	0	0	0	235	565
2028	0	331	0	0	0	0	236	568
2029	0	333	0	0	0	0	237	571
2030	0	335	0	0	0	0	239	573
2031	0	336	0	0	0	0	240	576
2032	0	338	0	0	0	0	241	579
2033	0	340	0	0	0	0	242	582
2034	0	342	0	0	0	0	243	585
2035	0	343	0	0	0	0	245	588
2036	0	345	0	0	0	0	246	591
2037	0	347	0	0	0	0	247	594
2038	0	348	0	0	0	0	248	597
2039	0	350	0	0	0	0	250	600
2040	0	352	0	0	0	0	251	603
2041	0	354	0	0	0	0	252	606
2042	0	355	0	0	0	0	253	609
2043	0	357	0	0	0	0	255	612
2044	0	359	0	0	0	0	256	615
2045	0	361	0	0	0	0	257	618

5/ DETAIL DU FINANCEMENT

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Roger
Demessine - ZRR
Amortissable
Patrick Fontaine

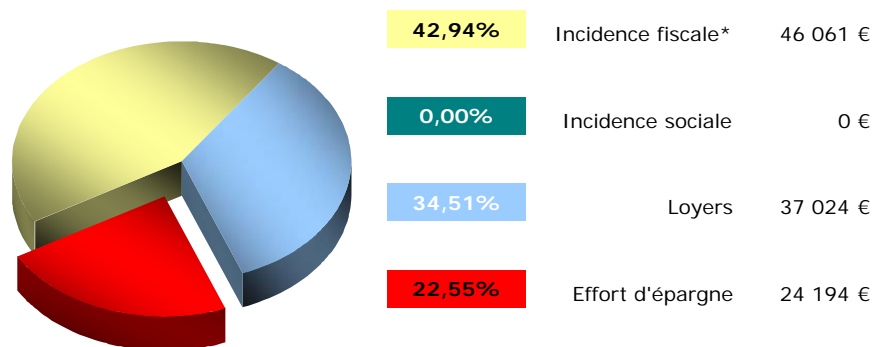
Année	Remb. Banque H.A.	Capital amortis	Intérêt	ADI	Remb. Banque A.C.	Capital restant du
2008	0	0	0	237	237	135 580
2009	0	0	0	475	475	135 580
2010	10 827	4 005	6 822	475	11 302	131 575
2011	10 827	4 215	6 613	475	11 302	127 360
2012	10 827	4 435	6 393	475	11 302	122 925
2013	10 827	4 666	6 161	475	11 302	118 259
2014	10 827	4 910	5 918	475	11 302	113 349
2015	10 827	5 166	5 661	475	11 302	108 183
2016	10 827	5 436	5 391	475	11 302	102 747
2017	10 827	5 720	5 108	475	11 302	97 028
2018	10 827	6 018	4 809	475	11 302	91 009
2019	10 827	6 332	4 495	475	11 302	84 677
2020	10 827	6 663	4 164	475	11 302	78 014
2021	10 827	7 011	3 816	475	11 302	71 003
2022	10 827	7 377	3 450	475	11 302	63 626
2023	10 827	7 762	3 065	475	11 302	55 864
2024	10 827	8 167	2 660	475	11 302	47 696
2025	10 827	8 594	2 233	475	11 302	39 102
2026	10 827	9 042	1 785	475	11 302	30 060
2027	10 827	9 515	1 313	475	11 302	20 545
2028	10 827	10 011	816	475	11 302	10 534
2029	10 827	10 534	293	475	11 302	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 Roger
 Demessine - ZRR
 Amortissable
 Patrick Fontaine

Financement des Dépenses :



Votre effort d'épargne moyen est de **192 €**
 pendant **126 mois** - jusqu'à fin **2 018**

Objectifs atteints au terme de la période :

Gain Fiscal

Economie/réduction d'impôt	25 481 €
Récupération de la TVA	20 580 €

Gain Charges Sociales

0 €

Capitalisation (après remboursement de la banque)

Capital net après cession du bien	36 985 €
Année de sortie	2 018

Protection de la famille dès le premier jour

Bénéfice de l'assurance décès	135 580 €
Rente mensuelle brute (loyer initial)	322 €

Le rendement net de votre épargne sur la durée est de 7,93% net annuel

* y compris récupération de la TVA