

Montage Girardin Habitation - secteur intermédiaire

Simulation Axofi éditée le 11 mars 2008

PROJET I

HYPOTHESES PRISES EN COMPTE

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Dufour
Girardin
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	158 280 €
	Apport personnel	0 €
	TVA Remb. Anticipé	0 €
	Total final à financer	158 280 €
	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 Capital à terme	0,00% 0 €
<hr/>		
Revalorisation :	Immobilier	2,00%
	Loyers	1,50%
	Charges	0,50%

L'Opération :	Montage retenu	Girardin
	Nature du bien	Habitation
	Promoteur	0
	Programme	Résidence Exemple
	Livraison	Fin 2008
	N°	0
	Type	T2
	Surface totale	38,70
	<hr/>	
Décomposition du prix :	Terrain (10%)	0 €
	Immobilier	146 280 €
	Mobilier	0 €
	Frais d'ingénierie	0 €
	Frais d'établissement	0 €
	Total H.T.	146 280 €
	TVA	0 €
	Total T.T.C.	146 280 €
	Provision frais de dossiers	0 €
	Package	12 000 €
Provision frais d'acte/prêt	0 €	
Total général à financer	158 280 €	
<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.	4 440 €

* du loyer annuel

1/ PRESENTATION DE LA TRESORERIE

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Dufour
Girardin
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	-277	0	0	-277	-46	-46	158 280	146 280	-12 000	0,00%
2009	4 507	8 638		0	-13 194	0	-893	-942	-79	-68	153 604	149 206	-4 398	3,02%
2010	4 574	8 638	0	0	-13 194	0	-897	-879	-73	-70	148 684	152 190	3 506	3,01%
2011	4 643	8 638	0	0	-13 194	0	-1 165	-1 078	-90	-76	143 506	155 234	11 727	2,99%
2012	4 712	8 638	0	0	-13 194	0	-1 171	-1 014	-85	-78	138 059	158 338	20 279	2,98%
2013	4 783	8 638	0	0	-13 194	0	-1 176	-949	-79	-78	132 327	161 505	29 178	2,96%
2014	4 855	353	0	0	-13 194	0	-1 182	-9 169	-764	-183	126 296	164 735	38 439	2,95%
2015	4 928	355	0	0	-13 194	0	-1 188	-9 100	-758	-260	119 950	168 030	48 080	2,93%
2016	5 002	356	0	0	-13 194	0	-1 194	-9 030	-753	-318	113 273	171 390	58 117	2,92%
2017	5 077	358	0	0	-13 194	0	-1 200	-8 959	-747	-363	106 247	174 818	68 571	2,90%
2018	5 153	360	0	0	-13 194	0	-1 206	-8 887	-741	-399	98 854	178 315	79 460	2,89%
2019	5 230	362	0	0	-13 194	0	-1 212	-8 814	-735	-428	91 076	181 881	90 805	2,88%
2020	5 309	364	0	0	-13 194	0	-1 218	-8 740	-728	-452	82 891	185 518	102 628	2,86%
2021	5 388	365	0	0	-13 194	0	-1 224	-8 665	-722	-472	74 279	189 229	114 950	2,85%
2022	5 469	367	0	0	-13 194	0	-1 230	-8 588	-716	-489	65 217	193 013	127 796	2,83%
2023	5 551	369	0	0	-13 194	0	-1 237	-8 510	-709	-503	55 682	196 874	141 192	2,82%
2024	5 634	371	0	0	-13 194	0	-1 243	-8 432	-703	-515	45 649	200 811	155 162	2,81%
2025	5 719	373	0	0	-13 194	0	-1 249	-8 351	-696	-526	35 093	204 827	169 734	2,79%
2026	5 805	375	0	0	-13 194	0	-1 255	-8 270	-689	-534	23 985	208 924	184 939	2,78%
2027	5 892	-104	0	0	-13 194	0	-1 261	-8 668	-722	-544	12 298	213 102	200 805	2,76%
2028	5 980	-937	0	0	-13 194	0	-1 268	-9 419	-785	-556	0	217 364	217 364	2,75%
2029	6 070	-1 145	0	0	0	0	-1 274	3 651	304	-516	0	221 712	221 712	2,74%
2030	6 161	-1 439	0	0	0	0	-1 280	3 442	287	-480	0	226 146	226 146	2,72%
2031	6 253	-1 464	0	0	0	0	-1 287	3 502	292	-447	0	230 669	230 669	2,71%
2032	6 347	-1 490	0	0	0	0	-1 293	3 564	297	-417	0	235 282	235 282	2,70%
2033	6 442	-1 516	0	0	0	0	-1 300	3 626	302	-389	0	239 988	239 988	2,68%
2034	6 539	-1 543	0	0	0	0	-1 306	3 690	307	-362	0	244 788	244 788	2,67%
2035	6 637	-1 570	0	0	0	0	-1 313	3 754	313	-338	0	249 683	249 683	2,66%
2036	6 736	-1 597	0	0	0	0	-1 319	3 820	318	-315	0	254 677	254 677	2,65%
2037	6 838	-1 625	0	0	0	0	-1 326	3 886	324	-293	0	259 771	259 771	2,63%
2038	6 940	-1 653	0	0	0	0	-1 333	3 954	330	-273	0	264 966	264 966	2,62%
2039	7 044	-1 682	0	0	0	0	-1 339	4 023	335	-254	0	270 265	270 265	2,61%
2040	7 150	-1 711	0	0	0	0	-1 346	4 092	341	-235	0	275 671	275 671	2,59%
2041	7 257	-1 741	0	0	0	0	-1 353	4 163	347	-218	0	281 184	281 184	2,58%
2042	7 366	-1 771	0	0	0	0	-1 359	4 235	353	-201	0	286 808	286 808	2,57%
2043	7 476	-1 802	0	0	0	0	-1 366	4 308	359	-186	0	292 544	292 544	2,56%
2044	7 589	-1 833	0	0	0	0	-1 373	4 382	365	-170	0	298 395	298 395	2,54%
2045	7 702	-1 865	0	0	0	0	-1 380	4 458	371	-156	0	304 363	304 363	2,53%

2/ PRESENTATION DE L'EXPLOITATION - FONCIER

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Dufour
Girardin
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	-277	-277	0	0	0	0	0	0	0
2009	4 507	0	-8 518	-4 011	0	0	-893	-893	0	-893	0
2010	4 574	0	-8 274	-4 592	0	0	-897	-897	0	-897	0
2011	4 643	0	-8 017	-4 271	0	0	-1 165	-1 165	0	-1 165	0
2012	4 712	0	-7 747	-4 199	0	0	-1 171	-1 171	0	-1 171	0
2013	4 783	0	-7 462	-3 850	0	0	-1 176	-1 176	-1 176	0	-1 176
2014	4 855	0	-7 163	-2 308	0	0	-1 182	-1 182	-1 182	0	-1 182
2015	4 928	0	-6 848	-1 920	0	0	-1 188	-1 188	-1 188	0	-1 188
2016	5 002	0	-6 517	-1 515	0	0	-1 194	-1 194	-1 194	0	-1 194
2017	5 077	0	-6 168	-1 092	0	0	-1 200	-1 200	-1 200	0	-1 200
2018	5 153	0	-5 801	-649	0	0	-1 206	-1 206	-1 206	0	-1 206
2019	5 230	0	-5 415	-185	0	0	-1 212	-1 212	-1 212	0	-1 212
2020	5 309	0	-5 009	299	0	0	-1 218	-1 218	-1 218	0	-1 218
2021	5 388	0	-4 582	806	0	0	-1 224	-1 224	-1 224	0	-1 224
2022	5 469	0	-4 132	1 337	0	0	-1 230	-1 230	-1 230	0	-1 230
2023	5 551	0	-3 659	1 892	0	0	-1 237	-1 237	-1 237	0	-1 237
2024	5 634	0	-3 161	2 473	0	0	-1 243	-1 243	-1 243	0	-1 243
2025	5 719	0	-2 638	3 081	0	0	-1 249	-1 249	-1 249	0	-1 249
2026	5 805	0	-2 086	3 718	1 603	0	-1 255	348	348	0	348
2027	5 892	0	-1 507	4 385	4 385	0	-1 261	3 124	3 124	0	3 124
2028	5 980	0	-896	5 084	5 084	0	-1 268	3 816	3 816	0	3 816
2029	6 070	0	0	6 070	6 070	0	-1 274	4 796	4 796	0	4 796
2030	6 161	0	0	6 161	6 161	0	-1 280	4 880	4 880	0	4 880
2031	6 253	0	0	6 253	6 253	0	-1 287	4 966	4 966	0	4 966
2032	6 347	0	0	6 347	6 347	0	-1 293	5 054	5 054	0	5 054
2033	6 442	0	0	6 442	6 442	0	-1 300	5 142	5 142	0	5 142
2034	6 539	0	0	6 539	6 539	0	-1 306	5 233	5 233	0	5 233
2035	6 637	0	0	6 637	6 637	0	-1 313	5 324	5 324	0	5 324
2036	6 736	0	0	6 736	6 736	0	-1 319	5 417	5 417	0	5 417
2037	6 838	0	0	6 838	6 838	0	-1 326	5 512	5 512	0	5 512
2038	6 940	0	0	6 940	6 940	0	-1 333	5 607	5 607	0	5 607
2039	7 044	0	0	7 044	7 044	0	-1 339	5 705	5 705	0	5 705
2040	7 150	0	0	7 150	7 150	0	-1 346	5 804	5 804	0	5 804
2041	7 257	0	0	7 257	7 257	0	-1 353	5 904	5 904	0	5 904
2042	7 366	0	0	7 366	7 366	0	-1 359	6 007	6 007	0	6 007
2043	7 476	0	0	7 476	7 476	0	-1 366	6 110	6 110	0	6 110
2044	7 589	0	0	7 589	7 589	0	-1 373	6 216	6 216	0	6 216
2045	7 702	0	0	7 702	7 702	0	-1 380	6 322	6 322	0	6 322

3/ PRESENTATION DE L'INCIDENCE FISCALE - FONCIER

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Dufour
Girardin
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	8 638	457	0	8 638
2009	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	8 638	457	0	8 638
2010	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	8 638	457	0	8 638
2011	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	8 638	457	0	8 638
2012	80 550	0	9 095	0	0	80 550	0	8 638	457	0	8 638
2013	80 550	0	9 095	0	-1 176	79 374	0	0	8 742	0	353
2014	80 550	0	9 095	0	-1 182	79 368	0	0	8 740	0	355
2015	80 550	0	9 095	0	-1 188	79 362	0	0	8 738	0	356
2016	80 550	0	9 095	0	-1 194	79 356	0	0	8 736	0	358
2017	80 550	0	9 095	0	-1 200	79 350	0	0	8 735	0	360
2018	80 550	0	9 095	0	-1 206	79 344	0	0	8 733	0	362
2019	80 550	0	9 095	0	-1 212	79 338	0	0	8 731	0	364
2020	80 550	0	9 095	0	-1 218	79 332	0	0	8 729	0	365
2021	80 550	0	9 095	0	-1 224	79 326	0	0	8 727	0	367
2022	80 550	0	9 095	0	-1 230	79 320	0	0	8 725	0	369
2023	80 550	0	9 095	0	-1 237	79 313	0	0	8 724	0	371
2024	80 550	0	9 095	0	-1 243	79 307	0	0	8 722	0	373
2025	80 550	0	9 095	0	-1 249	79 301	0	0	8 720	0	375
2026	80 550	0	9 095	0	348	80 898	0	0	9 199	0	-104
2027	80 550	0	9 095	0	3 124	83 674	0	0	10 032	0	-937
2028	80 550	0	9 095	0	3 816	84 366	0	0	10 239	0	-1 145
2029	80 550	0	9 095	0	4 796	85 346	0	0	10 533	0	-1 439
2030	80 550	0	9 095	0	4 880	85 430	0	0	10 559	0	-1 464
2031	80 550	0	9 095	0	4 966	85 516	0	0	10 584	0	-1 490
2032	80 550	0	9 095	0	5 054	85 604	0	0	10 611	0	-1 516
2033	80 550	0	9 095	0	5 142	85 692	0	0	10 637	0	-1 543
2034	80 550	0	9 095	0	5 233	85 783	0	0	10 664	0	-1 570
2035	80 550	0	9 095	0	5 324	85 874	0	0	10 692	0	-1 597
2036	80 550	0	9 095	0	5 417	85 967	0	0	10 720	0	-1 625
2037	80 550	0	9 095	0	5 512	86 062	0	0	10 748	0	-1 653
2038	80 550	0	9 095	0	5 607	86 157	0	0	10 777	0	-1 682
2039	80 550	0	9 095	0	5 705	86 255	0	0	10 806	0	-1 711
2040	80 550	0	9 095	0	5 804	86 354	0	0	10 836	0	-1 741
2041	80 550	0	9 095	0	5 904	86 454	0	0	10 866	0	-1 771
2042	80 550	0	9 095	0	6 007	86 557	0	0	10 896	0	-1 802
2043	80 550	0	9 095	0	6 110	86 660	0	0	10 928	0	-1 833
2044	80 550	0	9 095	0	6 216	86 766	0	0	10 959	0	-1 865
2045	80 550	0	9 095	0	6 322	86 872	0	0	10 991	0	-1 897

4/ DETAIL DES CHARGES

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Dufour
Girardin
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	491	402	0	0	0	0	0	893
2010	493	404	0	0	0	0	0	897
2011	496	406	0	0	0	0	263	1 165
2012	498	408	0	0	0	0	264	1 171
2013	501	410	0	0	0	0	266	1 176
2014	503	412	0	0	0	0	267	1 182
2015	506	414	0	0	0	0	268	1 188
2016	508	416	0	0	0	0	270	1 194
2017	511	418	0	0	0	0	271	1 200
2018	513	420	0	0	0	0	272	1 206
2019	516	423	0	0	0	0	274	1 212
2020	519	425	0	0	0	0	275	1 218
2021	521	427	0	0	0	0	276	1 224
2022	524	429	0	0	0	0	278	1 230
2023	526	431	0	0	0	0	279	1 237
2024	529	433	0	0	0	0	281	1 243
2025	532	435	0	0	0	0	282	1 249
2026	534	438	0	0	0	0	283	1 255
2027	537	440	0	0	0	0	285	1 261
2028	540	442	0	0	0	0	286	1 268
2029	542	444	0	0	0	0	288	1 274
2030	545	446	0	0	0	0	289	1 280
2031	548	449	0	0	0	0	290	1 287
2032	551	451	0	0	0	0	292	1 293
2033	553	453	0	0	0	0	293	1 300
2034	556	455	0	0	0	0	295	1 306
2035	559	458	0	0	0	0	296	1 313
2036	562	460	0	0	0	0	298	1 319
2037	564	462	0	0	0	0	299	1 326
2038	567	465	0	0	0	0	301	1 333
2039	570	467	0	0	0	0	302	1 339
2040	573	469	0	0	0	0	304	1 346
2041	576	472	0	0	0	0	305	1 353
2042	579	474	0	0	0	0	307	1 359
2043	582	476	0	0	0	0	308	1 366
2044	584	479	0	0	0	0	310	1 373
2045	587	481	0	0	0	0	311	1 380

5/ DETAIL DU FINANCEMENT

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M. et Me Dufour
Girardin
Amortissable
Patrick Fontaine

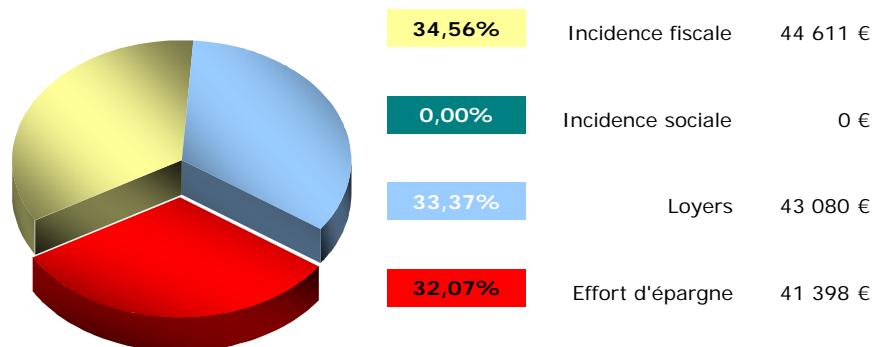
Année	Remb. Banque H.A.	Capital amortis	Intérêt	ADI	Remb. Banque A.C.	Capital restant du
2008	0	0	0	277	277	158 280
2009	12 640	4 676	7 964	554	13 194	153 604
2010	12 640	4 920	7 720	554	13 194	148 684
2011	12 640	5 177	7 463	554	13 194	143 506
2012	12 640	5 447	7 193	554	13 194	138 059
2013	12 640	5 732	6 908	554	13 194	132 327
2014	12 640	6 031	6 609	554	13 194	126 296
2015	12 640	6 346	6 294	554	13 194	119 950
2016	12 640	6 677	5 963	554	13 194	113 273
2017	12 640	7 026	5 614	554	13 194	106 247
2018	12 640	7 393	5 247	554	13 194	98 854
2019	12 640	7 779	4 861	554	13 194	91 076
2020	12 640	8 185	4 455	554	13 194	82 891
2021	12 640	8 612	4 028	554	13 194	74 279
2022	12 640	9 062	3 578	554	13 194	65 217
2023	12 640	9 535	3 105	554	13 194	55 682
2024	12 640	10 033	2 607	554	13 194	45 649
2025	12 640	10 556	2 084	554	13 194	35 093
2026	12 640	11 108	1 532	554	13 194	23 985
2027	12 640	11 688	953	554	13 194	12 298
2028	12 640	12 298	342	554	13 194	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 Dufour
 Girardin
 Amortissable
 Patrick Fontaine

Financement des Dépenses :



Votre effort d'épargne moyen est de **363 €**
 pendant **114 mois** - jusqu'à fin **2 017**

Objectifs atteints au terme de la période :

Gain Fiscal

Economie/réduction d'impôt	44 611 €
Récupération de la TVA	0 €

Gain Charges Sociales

0 €

Capitalisation (après remboursement de la banque)

Capital net après cession du bien	68 571 €
Année de sortie	2 017

Protection de la famille dès le premier jour

Bénéfice de l'assurance décès	158 280 €
Rente mensuelle brute (loyer initial)	370 €

Le rendement net de votre épargne sur la durée est de 10,45% net annuel