

## Investissement locatif - Censi Bouvard

Simulation Axofi éditée le 19 janvier 2012

Projet I

## HYPOTHESES PRISES EN COMPTE

Etude de :  
Montage :  
Financement :  
Conseiller :

M et Me DUFOUR  
Censi Bouvard  
In fine  
Antoine Chemin

<b>Votre foyer fiscal :</b>	Votre revenu imposable	76 500 €
	Nombre de parts de votre foyer	3,00
	Tranche marginale d'imposition	14%
	Impôt sur le revenu *	7 145 €
<i>* hors réduction d'impôt</i>		
<b>Le Financement :</b>	Forfait charges sociales pour TNS	35%
	<hr/>	
	Type de prêt	In fine
	Taux H.A.	3,60%
	Taux ADI	0,35%
	Durée en mois	180
	Total général à financer	214 459 €
	Apport personnel	0 €
	TVA Remb. Anticipé	0 €
	Total final à financer	214 459 €
<b>L'adossement :</b>	Mois de signature de l'acte	9
	Franchise banque	12
	<hr/>	
	Prime initiale	50 000 €
	Durée en mois	195
	Versement de la TVA	32 356 €
	Durée en mois	192
Prime périodique	240 €	
Durée en mois	192	
Taux de rendement net	3,80%	
Capital à terme	214 459 €	
<b>Revalorisation :</b>	<hr/>	
	Immobilier	0,50%
	Loyers	0,50%
	Charges	0,50%

<b>L'Opération :</b>	Montage retenu	LMNP-Scellier
	Nature du bien	Résidence services
	Promoteur	0
	Programme	0
	Livraison	2T2013
	N°	N°4,5,6,7,9,11,12
	Type	Tourisme Affaire
	Surface totale	0,00
	<hr/>	
<b>Décomposition du prix :</b>	Terrain (15%)	14 000 €
	Immobilier	133 830 €
	Mobilier	7 470 €
	Frais d'ingénierie	9 783 €
	Frais d'établissement	0 €
	<b>Total H.T.</b>	<b>165 083 €</b>
	TVA	32 356 €
	<b>Total T.T.C.</b>	<b>197 439 €</b>
	Provision frais de dossiers	1 220 €
	Package	0 €
Provision frais d'acte/prêt	15 800 €	
<b>Total général à financer</b>	<b>214 459 €</b>	
<hr/>		
<b>Charges :</b>	Frais de Gestion *	0,00%
	Assurance loyers impayés *	0,00%
	Charges de Copro. et divers	700 €
	Comptabilité H.T.	500 €
	Secrétariat juridique H.T.	0 €
	URSSAF	0 €
	RAM	0 €
	ORGANIC	0 €
	Domiciliation H.T.	0 €
	Taxe Professionnelle *	70,00%
Taxe Foncière *	70,00%	
<hr/>		
<b>Loyers :</b>	Loyers annuels T.T.C.	8 437 €

*\* % du loyer mensuel*

## 1/ PRESENTATION DE LA TRESORERIE

Etude de :  
Montage :  
Financement :  
Conseiller :

M et Me DUFOUR  
Censi Bouvard  
In fine  
Antoine Chemin

Année	Loyers	Incidence Fiscale	Incidence Sociale	TVA	Rembours. Banque	Adossement hors Prime initiale	Charges	Trésorerie annuelle	Epargne mensuelle	Epargne mensuelle moyenne	Capital restant dû	Valeur de cession du bien	Gain net en sortie	Rentabilité revente
2012	0			0	-188	-720	0	-908	-303	-303	0	176 805	176 805	0,00%
2013	2 826	0		32 356	-2 681	-35 236	-1 371	-4 105	-342	-334	214 459	177 689	-36 771	1,59%
2014	8 522	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-1 709	-1 908	-159	-256	214 459	178 577	-35 882	4,77%
2015	8 564	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-2 217	-2 374	-198	-238	214 459	179 470	-34 989	4,77%
2016	8 607	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-2 228	-2 342	-195	-228	214 459	180 367	-34 092	4,77%
2017	8 650	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-2 239	-2 310	-193	-221	214 459	181 269	-33 190	4,77%
2018	8 693	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-2 251	-2 278	-190	-216	214 459	182 176	-32 284	4,77%
2019	8 737	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-2 262	-2 246	-187	-212	214 459	183 086	-31 373	4,77%
2020	8 780	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-2 273	-2 214	-184	-209	214 459	184 002	-30 457	4,77%
2021	8 824	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-2 285	-2 181	-182	-206	214 459	184 922	-29 537	4,77%
2022	8 868	2 630	0	0	-8 471	-2 880	-2 296	-2 148	-179	-203	214 459	185 846	-28 613	4,77%
2023	8 913	0	0	0	-8 471	-2 880	-2 308	-4 746	-395	-220	214 459	186 776	-27 684	4,77%
2024	8 957	0	0	0	-8 471	-2 880	-2 319	-4 713	-393	-235	214 459	187 710	-26 750	4,77%
2025	9 002	0	0	0	-8 471	-2 880	-2 331	-4 680	-390	-246	214 459	188 648	-25 811	4,77%
2026	9 047	0	0	0	-8 471	-2 880	-2 342	-4 646	-387	-256	214 459	189 591	-24 868	4,77%
2027	9 092	0	0	0	-8 471	-2 880	-2 354	-4 613	-384	-265	214 459	190 539	-23 920	4,77%
2028	9 138	0	0	0	-6 353	-2 160	-2 366	-1 741	-145	-257	0	191 492	191 492	4,77%
2029	9 184	0	0	0	0	0	-2 378	6 806	567	-209	0	192 450	192 450	4,77%
2030	9 229	0	0	0	0	0	-2 389	6 840	570	-167	0	193 412	193 412	4,77%
2031	9 276	0	0	0	0	0	-2 401	6 874	573	-128	0	194 379	194 379	4,77%
2032	9 322	-1 120	0	0	0	0	-2 413	5 789	482	-98	0	195 351	195 351	4,77%
2033	9 369	-2 073	0	0	0	0	-2 426	4 871	406	-74	0	196 327	196 327	4,77%
2034	9 415	-2 083	0	0	0	0	-2 438	4 895	408	-53	0	197 309	197 309	4,77%
2035	9 463	-2 093	0	0	0	0	-2 450	4 919	410	-33	0	198 296	198 296	4,77%
2036	9 510	-2 104	0	0	0	0	-2 462	4 944	412	-14	0	199 287	199 287	4,77%
2037	9 557	-2 114	0	0	0	0	-2 474	4 969	414	0	0	200 284	200 284	4,77%
2038	9 605	-2 125	0	0	0	0	-2 487	4 994	416	0	0	201 285	201 285	4,77%
2039	9 653	-2 136	0	0	0	0	-2 499	5 018	418	0	0	202 291	202 291	4,77%
2040	9 701	-2 146	0	0	0	0	-2 512	5 044	420	0	0	203 303	203 303	4,77%
2041	9 750	-2 157	0	0	0	0	-2 524	5 069	422	0	0	204 319	204 319	4,77%
2042	9 799	-2 168	0	0	0	0	-2 537	5 094	425	0	0	205 341	205 341	4,77%
2043	9 848	-2 179	0	0	0	0	-2 550	5 120	427	0	0	206 368	206 368	4,77%
2044	9 897	-2 189	0	0	0	0	-2 562	5 145	429	0	0	207 400	207 400	4,77%
2045	9 946	-2 200	0	0	0	0	-2 575	5 171	431	0	0	208 437	208 437	4,77%
2046	9 996	-2 211	0	0	0	0	-2 588	5 197	433	0	0	209 479	209 479	4,77%
2047	10 046	-2 222	0	0	0	0	-2 601	5 223	435	0	0	210 526	210 526	4,77%
2048	10 096	-2 234	0	0	0	0	-2 614	5 249	437	0	0	211 579	211 579	4,77%
2049	10 147	-2 245	0	0	0	0	-2 627	5 275	440	0	0	212 637	212 637	4,77%

Année	Loyers	Charges	Intérêts d'emprunt + ADI	Frais d'acquisition	Résultat avant report déficit BIC	Résultat après repro déficit BIC	Amort. Immobilier + Mobilier	Résultat Comptable	Amort. Retenus	Amort. Différés	Amort. Différés Repris	Résultat Fiscal
2012	0	0	-188	0	-188	0	0	0	0	0	0	0
2013	2 826	-1 371	-2 681	0	-1 225	0	0	0	0	0	0	0
2014	8 522	-1 709	-8 471	0	-1 659	0	0	0	0	0	0	0
2015	8 564	-2 217	-8 471	0	-2 124	0	0	0	0	0	0	0
2016	8 607	-2 228	-8 471	0	-2 092	0	0	0	0	0	0	0
2017	8 650	-2 239	-8 471	0	-2 061	0	0	0	0	0	0	0
2018	8 693	-2 251	-8 471	0	-2 029	0	0	0	0	0	0	0
2019	8 737	-2 262	-8 471	0	-1 996	0	0	0	0	0	0	0
2020	8 780	-2 273	-8 471	0	-1 964	0	0	0	0	0	0	0
2021	8 824	-2 285	-8 471	0	-1 931	0	0	0	0	0	0	0
2022	8 868	-2 296	-8 471	0	-1 899	0	0	0	0	0	0	0
2023	8 913	-2 308	-8 471	0	-1 866	0	0	0	0	0	0	0
2024	8 957	-2 319	-8 471	0	-1 833	0	0	0	0	0	0	0
2025	9 002	-2 331	-8 471	0	-1 800	0	0	0	0	0	0	0
2026	9 047	-2 342	-8 471	0	-1 766	0	0	0	0	0	0	0
2027	9 092	-2 354	-8 471	0	-1 733	0	0	0	0	0	0	0
2028	9 138	-2 366	-6 353	0	419	0	0	0	0	0	0	0
2029	9 184	-2 378	0	0	6 806	0	0	0	0	0	0	0
2030	9 229	-2 389	0	0	6 840	0	0	0	0	0	0	0
2031	9 276	-2 401	0	0	6 874	3 733	0	3 733	0	0	0	3 733
2032	9 322	-2 413	0	0	6 909	6 909	0	6 909	0	0	0	6 909
2033	9 369	-2 426	0	0	6 943	6 943	0	6 943	0	0	0	6 943
2034	9 415	-2 438	0	0	6 978	6 978	0	6 978	0	0	0	6 978
2035	9 463	-2 450	0	0	7 013	7 013	0	7 013	0	0	0	7 013
2036	9 510	-2 462	0	0	7 048	7 048	0	7 048	0	0	0	7 048
2037	9 557	-2 474	0	0	7 083	7 083	0	7 083	0	0	0	7 083
2038	9 605	-2 487	0	0	7 118	7 118	0	7 118	0	0	0	7 118
2039	9 653	-2 499	0	0	7 154	7 154	0	7 154	0	0	0	7 154
2040	9 701	-2 512	0	0	7 190	7 190	0	7 190	0	0	0	7 190
2041	9 750	-2 524	0	0	7 226	7 226	0	7 226	0	0	0	7 226
2042	9 799	-2 537	0	0	7 262	7 262	0	7 262	0	0	0	7 262
2043	9 848	-2 550	0	0	7 298	7 298	0	7 298	0	0	0	7 298
2044	9 897	-2 562	0	0	7 335	7 335	0	7 335	0	0	0	7 335
2045	9 946	-2 575	0	0	7 371	7 371	0	7 371	0	0	0	7 371
2046	9 996	-2 588	0	0	7 408	7 408	0	7 408	0	0	0	7 408
2047	10 046	-2 601	0	0	7 445	7 445	0	7 445	0	0	0	7 445
2048	10 096	-2 614	0	0	7 482	7 482	0	7 482	0	0	0	7 482
2049	10 147	-2 627	0	0	7 520	7 520	0	7 520	0	0	0	7 520

### 3/ PRESENTATION DE L'INCIDENCE FISCALE - BIC

Etude de :  
Montage :  
Financement :  
Conseiller :

M et Me DUFOR  
Censi Bouvard  
In fine  
Antoine Chemin

Année	RNI	Dont BIC/BNC Pro	Impôt à Payer	Charges Sociales	Impact fiscal	Nouveau RNI	Dont nouveau BIC/BNC Pro	Nouvel Impôt à Payer	CGS CRDS	Réduction d'impôt	Incidence Fiscale	Incidence Sociale
2012	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2013	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2014	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2015	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2016	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2017	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2018	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2019	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2020	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2021	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	2 630	2 630	0
2022	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2023	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2024	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2025	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2026	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2027	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2028	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2029	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2030	76 500	0	7 145	0	0	76 500	0	7 145	0	0	0	0
2031	76 500	0	7 145	0	3 733	80 233	0	8 265	504	0	-1 120	-504
2032	76 500	0	7 145	0	6 909	83 409	0	9 218	933	0	-2 073	-933
2033	76 500	0	7 145	0	6 943	83 443	0	9 228	937	0	-2 083	-937
2034	76 500	0	7 145	0	6 978	83 478	0	9 239	942	0	-2 093	-942
2035	76 500	0	7 145	0	7 013	83 513	0	9 249	947	0	-2 104	-947
2036	76 500	0	7 145	0	7 048	83 548	0	9 260	951	0	-2 114	-951
2037	76 500	0	7 145	0	7 083	83 583	0	9 270	956	0	-2 125	-956
2038	76 500	0	7 145	0	7 118	83 618	0	9 281	961	0	-2 136	-961
2039	76 500	0	7 145	0	7 154	83 654	0	9 292	966	0	-2 146	-966
2040	76 500	0	7 145	0	7 190	83 690	0	9 302	971	0	-2 157	-971
2041	76 500	0	7 145	0	7 226	83 726	0	9 313	975	0	-2 168	-975
2042	76 500	0	7 145	0	7 262	83 762	0	9 324	980	0	-2 179	-980
2043	76 500	0	7 145	0	7 298	83 798	0	9 335	985	0	-2 189	-985
2044	76 500	0	7 145	0	7 335	83 835	0	9 346	990	0	-2 200	-990
2045	76 500	0	7 145	0	7 371	83 871	0	9 357	995	0	-2 211	-995
2046	76 500	0	7 145	0	7 408	83 908	0	9 368	1 000	0	-2 222	-1 000
2047	76 500	0	7 145	0	7 445	83 945	0	9 379	1 005	0	-2 234	-1 005
2048	76 500	0	7 145	0	7 482	83 982	0	9 390	1 010	0	-2 245	-1 010
2049	76 500	0	7 145	0	7 520	84 020	0	9 401	1 015	0	-2 256	-1 015

#### 4/ DETAIL DES CHARGES

Etude de :  
Montage :  
Financement :  
Conseiller :

M et Me DUFOUR  
Censi Bouvard  
In fine  
Antoine Chemin

Année	Frais de Gestion / Assurance	Charges de Copropriété et divers	Comptabilité / Juridique H.T.	Charges Sociales	Domiciliation	Taxe Prof.	Taxe Foncière	Total Charges
2012	0	0	0	0	0	0	0	0
2013	0	704	503	0	0	165	0	1 371
2014	0	707	505	0	0	497	0	1 709
2015	0	711	508	0	0	500	500	2 217
2016	0	714	510	0	0	502	502	2 228
2017	0	718	513	0	0	505	505	2 239
2018	0	721	515	0	0	507	507	2 251
2019	0	725	518	0	0	510	510	2 262
2020	0	728	520	0	0	512	512	2 273
2021	0	732	523	0	0	515	515	2 285
2022	0	736	526	0	0	517	517	2 296
2023	0	739	528	0	0	520	520	2 308
2024	0	743	531	0	0	523	523	2 319
2025	0	747	533	0	0	525	525	2 331
2026	0	751	536	0	0	528	528	2 342
2027	0	754	539	0	0	530	530	2 354
2028	0	758	542	0	0	533	533	2 366
2029	0	762	544	0	0	536	536	2 378
2030	0	766	547	0	0	538	538	2 389
2031	0	770	550	0	0	541	541	2 401
2032	0	773	552	0	0	544	544	2 413
2033	0	777	555	0	0	547	547	2 426
2034	0	781	558	0	0	549	549	2 438
2035	0	785	561	0	0	552	552	2 450
2036	0	789	564	0	0	555	555	2 462
2037	0	793	566	0	0	558	558	2 474
2038	0	797	569	0	0	560	560	2 487
2039	0	801	572	0	0	563	563	2 499
2040	0	805	575	0	0	566	566	2 512
2041	0	809	578	0	0	569	569	2 524
2042	0	813	581	0	0	572	572	2 537
2043	0	817	584	0	0	574	574	2 550
2044	0	821	587	0	0	577	577	2 562
2045	0	825	589	0	0	580	580	2 575
2046	0	829	592	0	0	583	583	2 588
2047	0	834	595	0	0	586	586	2 601
2048	0	838	598	0	0	589	589	2 614
2049	0	842	601	0	0	592	592	2 627

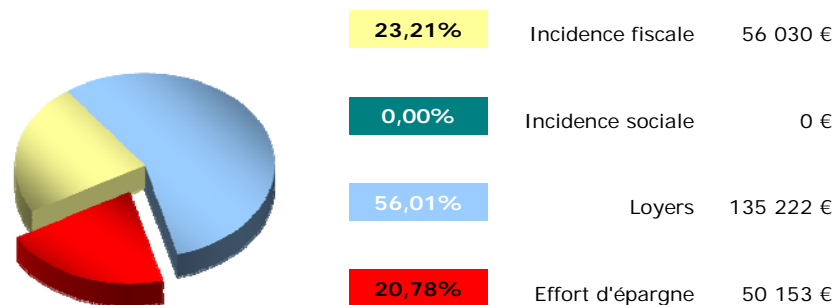
## 5/ DETAIL DU FINANCEMENT

Etude de :  
Montage :  
Financement :  
Conseiller :

M et Me DUFOUR  
Censi Bouvard  
In fine  
Antoine Chemin

Année	Remb. Banque H.A.	Capital amorti	Intérêts	ADI	Remb. Banque A.C.	Capital restant dû
2012	0	0	0	188	188	0
2013	1 930	0	1 930	751	2 681	214 459
2014	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2015	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2016	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2017	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2018	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2019	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2020	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2021	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2022	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2023	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2024	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2025	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2026	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2027	7 721	0	7 721	751	8 471	214 459
2028	5 790	0	5 790	563	6 353	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
2046	0	0	0	0	0	0
2047	0	0	0	0	0	0
2048	0	0	0	0	0	0
2049	0	0	0	0	0	0

**Financement des Dépenses :**



**Objectifs atteints au terme de la période :**

**Gain Fiscal**

Economie/réduction d'impôt	23 673 €
Récupération de la TVA	32 356 €

**Gain Charges Sociales**

0 €

**Capitalisation (évaluation de l'actif au terme de l'emprunt)**

Transmissible à vos héritiers	191 492 €
Rente annuelle brute	9 138 €

**Protection de la famille dès le premier jour**

Bénéfice de l'assurance décès	214 459 €
Rente mensuelle brute (loyer initial)	703 €

Votre effort d'épargne moyen est de **257 €**  
 pendant **195 mois** - jusqu'à fin **2 028**

Vous avez mis en garantie la somme de **50 000 €**

**Le rendement net de votre épargne et de votre placement au terme est de **5,19%** net annuel**