

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

**Programme : EHPAD**  
**sous le régime Loueur en meublé non professionnel**  
Durée de simulation : 26 ans

La durée du financement envisagé et le mécanisme des amortissements différés qui génèrent à long terme des revenus hors impôts sur l'IR nécessitent la présentation des résultats jusque l'année 2031.

Pour faciliter l'interprétation des résultats de trésorerie année par année il convient de distinguer deux périodes :

**Période d'épargne :** Vous remboursez les emprunts, les charges totales sont habituellement supérieures aux recettes et vous devez prévoir chaque mois un effort d'épargne pour équilibrer les comptes de votre opération.

**Période de rendement:** Les emprunts sont remboursés, les charges sont inférieures aux recettes et les amortissements différés lors de la période précédente vous permettent de déclarer un résultat fiscal nul. Cette période de rendement s'étend depuis la fin de la période d'épargne à la date de fin de simulation indiquée.

## Présentation des résultats

|        |  |
|--------|--|
| Page 2 | Hypothèses prises en compte pour l'étude               |
| Page 3 | Synthèse des résultats pendant la période d'épargne    |
| Page 4 | Synthèse des résultats pendant la période de rendement |
| Page 5 | Bilans au terme de chaque période                      |
| Page 6 | Résumé   |
| Page 7 | Glossaire  |
| Page 8 | Rappel de la réglementation                            |

Autres pages Détails de tous les résultats années par années.

# HYPOTHÈSES PRISES EN COMPTE

Programme : EHPAD  
sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
Durée de simulation : 26 ans

Vous êtes mariés avec 3 parts fiscales et votre tranche marginale d'imposition est de 28,26%  
Vos revenus nets imposables sont de 46 000 €

## Votre investissement

Programme : EHPAD

|                        |                  |  |
|------------------------|------------------|--|
| Terrain :              | 3 103 € H.T.     |  |
| Immobilier :           | 101 583 € H.T.   | Durée d'amortissement : 25 ans         |
| Mobilier :             | 3 500 € H.T.     | Durée d'amortissement : 15 ans         |
| Frais de montage :     | 0 € H.T.         |  |
| Frais d'acquisition :  | 5 640 €          |  |
| Investissement total : | 135 030 € T.T.C. | Revalorisation foncière : 2,00% par an |
| Récupération de TVA :  | 21 204 €         |  |
| Loyer annuel ***:      | 6 516 €          | Revalorisation locative : 2,00% par an |
| Charges annuelles :    | 145 €            |  |
| Taxe foncière :        | 50 €             |  |

\*\*\* sur une période de 12 mois

## Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

| Date initiale | Montant | Nom du prêt                    | Taux (%) | Durée (mois) | ADI *         | Première Mensualité pleine (€) |
|---------------|---------|--------------------------------|----------|--------------|---------------|--------------------------------|
| 01/07/2006    | 21 204  | Prêt relais TVA <i>In fine</i> | 4,50     | 20           | 3,50 €/10 000 | 86,94                          |
| 01/07/2006    | 113 826 | Prêt H.T. <i>Amortissable</i>  | 3,85     | 180          | 3,50 €/10 000 | 873,27                         |

\* ADI : Assurance décès invalidité

\*\* Adossement : permet d'obtenir au terme un capital destiné au remboursement du prêt In-fine

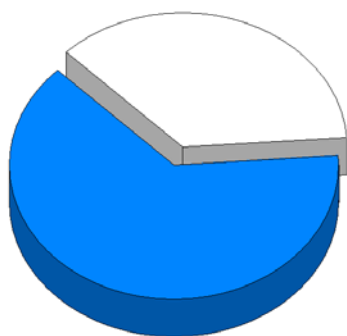
# SYNTHÈSE PÉRIODE D'ÉPARGNE

**Programme : EHPAD STRATEGIS (Fos Sur Mer)**  
**sous le régime Loueur en meublé non professionnel**  
 période du 01/07/2006 au 31/12/2021  
 durée : 16 ans

Votre effort d'épargne mensuel moyen : 248,06 € \*

La totalité des dépenses engagées pendant cette période s'élève à : 184 997 € \*\*

Financement de ces dépenses :



**0,00%** Vos économies d'impôts  
0 €

**36,40%** Votre participation  
67 344 €

**63,60%** Les locataires  
117 653 €

Au terme vous avez réalisé les objectifs suivants :



➔ Vos économies d'impôts pendant la période 0 €  
 Votre récupération de TVA 21 204 €  
 Réserve d'amortissements au terme de la période 131 €



➔ Evaluation de l'actif net au terme de la période :  
 - transmissible à vos héritiers 145 604 €  
 - et rente annuelle brute (loyer au terme) 8 945 €



➔ **Protection de votre famille** dès le premier jour :  
 - bénéfice de l'assurance décès invalidité 135 030 €  
 - **et rente** mensuelle brute (loyer initial) 543 €

Après 2021 vous entrez dans la période de rendement pendant laquelle vous utiliserez les amortissements en réserve (131 €) afin de défiscaliser les revenus constitués par les loyers moins les charges d'exploitation.

\* Nécessaire pour équilibrer le compte de trésorerie de l'opération, tous flux financiers réguliers confondus.

\*\* Voir bilan patrimonial :

- si prêt *amortissable* : total des emplois  
 - si prêt *In-fine* : total des emplois - épargne au terme

## SYNTHÈSE PÉRIODE DE RENDEMENT

Programme : EHPAD STRATEGIS (Fos Sur Mer)  
sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
période du 01/01/2022 au 31/12/2031  
durée : 10 ans

Le prix de revient total de votre opération en début de cette période est de 67 344 € représentant l'ensemble de vos apports pendant la période d'épargne.

Les revenus prévisionnels annuels sont de 8 945 € (loyers) soit un rendement des sommes investies qui s'élève à : 13,28 %.

Evolution prévisible des revenus :

| Année | (1)<br>Revenus nets<br>disponibles<br>€ | (2)<br>Résultat fiscal<br>€ | (3)<br>Incidence des<br>revenus<br>sur vos impôts<br>€ |
|-------|---|-----------------------------|--|
| 2022  | 8 708                                   | 4 513                       | 1 772  |
| 2023  | 8 884                                   | 4 820                       | 1 892  |
| 2024  | 9 063                                   | 5 000                       | 1 963  |
| 2025  | 9 246                                   | 5 183                       | 2 035  |
| 2026  | 9 433                                   | 5 369                       | 2 108  |
| 2027  | 9 623                                   | 5 560                       | 2 183  |
| 2028  | 9 817                                   | 5 754                       | 2 259  |
| 2029  | 10 015                                  | 5 952                       | 2 337  |
| 2030  | 10 218                                  | 6 154                       | 2 416  |
| 2031  | 10 424                                  | 8 392                       | 3 295  |
|       | <b>95 430</b>                           | <b>56 698</b>               | <b>16 023</b>  |

(1) Revenus nets disponibles : Recettes (loyers) - charges d'exploitation - charges financières

(2) Résultat fiscal : Revenus nets disponibles - amortissements de l'année - amortissements différés

(3) Impôts générés par les revenus de l'opération

Des revenus identiques (95 430 €) qui seraient réalisés dans le cadre d'un autre régime fiscal auraient conduit à payer au fisc 26 969 € environ pendant cette période compte tenu de l'évolution de votre fiscalité.

## BILAN AU TERME DE CHAQUE PÉRIODE

Programme : EHPAD STRATEGIS (Fos Sur Mer)  
sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
Durée de simulation : 26 ans

|                |   | Au terme de la période d'épargne | Au terme de la simulation |
|----------------|---|----------------------------------|---------------------------|
| <b>EMPLOIS</b> | Apports<br>(total apports et versements sur adossement)                                       | 0 €                              | 0 €                       |
|                | Charges d'exploitation  | 3 266 €                          | 5 782 €                   |
|                | Charges financières<br>(Intérêts d'emprunts, Assurance Décès Invalidité et frais de dossiers) | 46 701 €                         | 46 701 €                  |
|                | Impôts payés<br>(Compris surcoût impôts générés par des revenus année N et payés année N+1)   |                                  | 22 259 €                  |
|                | Régularisation de TVA<br>( )  | 5 130 €                          | 0 €                       |
|                | Remboursement capital<br>(montant des emprunts)   | 135 030 €                        | 135 030 €                 |
| <b>Total</b>   | <b>190 126 €</b>  | <b>209 772 €</b>                 |                           |

|                   |  |                  |           |
|-------------------|--|------------------|-----------|
| <b>RESSOURCES</b> | Valeur au terme<br>(montant de l'investissement revalorisé hors frais d'acquisition)                             | 145 604 €        | 177 491 € |
|                   | Revenus locatifs et primes<br>(total des loyers)   | 117 653 €        | 215 599 € |
|                   | Economie fiscale et sociale<br>(Compris économies impôts générées par des déficits année N et imputés année N+1) | 0 €              | 0 €       |
|                   | Récupération de TVA  | 21 204 €         | 21 204 €  |
|                   | Epargne au terme<br>(capital obtenu sur l'adossement)  | 0 €              | 0 €       |
| <b>Total</b>      | <b>284 461 €</b>   | <b>414 294 €</b> |           |

**Gain net (ressources-emplois)**

**94 335 €**

**204 522 €**

# RÉSUMÉ

Programme : EHPAD  
sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
Durée de simulation : 26 ans

## Période d'épargne

|  |           |
|--|-----------|
| Durée de la période (du 01/07/2006 au 31/12/2021): | 16 ans    |
| Patrimoine :                                       | 145 604 € |
| Economies d'impôts et de charges sociales :        | 0 €       |
| Gain net après impôts au terme de la période :     | 94 335 €  |
| Effort moyen mensuel :                             | 248,06 €  |
| Taux interne de rendement :                        | 12,48 %   |

## Période de rendement

|  |           |
|--|-----------|
| Durée de la période :                            | 10 ans    |
| (du 01/01/2022 au 31/12/2031, fin de simulation) |           |
| Revenus nets d'impôts et de charges :            | 76 466 €  |
| Soit une moyenne mensuelle de :                  | 637,21 €  |
| Patrimoine au terme :                            | 177 491 € |
| Gain net après impôts au terme :                 | 204 522 € |

## GLOSSAIRE

La présentation des résultats de votre investissement locatif en régime foncier, nécessite l'utilisation de tableaux de nombres. Afin de vous permettre une interprétation correcte voici la définition des termes utilisés classés dans l'ordre alphabétique.

|  |  |
|--|--|
| <b>A.D.I.</b>                              | Assurance Décès invalidité sur le capital emprunté ou restant dû.  |
| <b>Adossement</b>                          | Produit de capitalisation extérieur à l'opération ayant pour objectif fréquent de garantir le remboursement d'un prêt in fine.   |
| <b>Amortissements immobiliers</b>          | Valeur immobilière sur durée paramétrée.   |
| <b>Amortissements mobiliers</b>            | Valeur mobilière sur durée paramétrée.   |
| <b>Amortissements non déductibles</b>      | Ne pouvant concourir au déficit fiscal ils sont stockés pour utilisation ultérieure.   |
| <b>Amortissements retenus</b>              | Amortissements utilisés pour assurer le résultat fiscal à 0.   |
| <b>Amortissements différés</b>             | C'est la part des amortissements non utilisés dans l'année.  |
| <b>Amortissements différés disponibles</b> | C'est le stock des amortissements différés restant disponibles.  |
| <b>Amortissements différés repris</b>      | Amortissements piochés dans les Amortissements différés disponibles pour assurer le résultat fiscal à 0.   |
| <b>Apport de trésorerie</b>                | Nécessaire pour l'équilibre du compte (année par année).   |
| <b>Bilan patrimonial</b>                   | Résumé des Emplois (dépenses) et des Ressources (recettes) pendant toute la durée de la simulation.  |
| <b>Capital au terme</b>                    | Calcul du résultat net en fin d'opération.   |
| <b>Charges</b>                             | Frais de montage + frais d'acquisition + frais d'exploitation + frais financiers.  |
| <b>Economie d'impôts</b>                   | C'est l'impact sur l'I.R. du déficit déductible généré par l'opération.  |
| <b>Epargne</b>                             | Versement sur le compte d'adossement ou le compte de trésorerie.   |
| <b>Epargne investie</b>                    | Apport direct au financement + apport initial sur l'adossement   |
| <b>Epargne moyenne mensuelle</b>           | C'est le différentiel moyen entre les flux financiers réguliers engendrés par l'exploitation. Le calcul est réalisé jusqu'à la fin de la dernière année de simulation. |
| <b>Frais financiers</b>                    | Intérêts sur les emprunts, A.D.I. et Frais de dossier.   |
| <b>I.R.</b>                                | Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques.   |
| <b>Impôts payés</b>                        | Surcoût généré par l'opération au titre de l'I.R.  |
| <b>Intérêts servis</b>                     | Intérêts servis par le produit de l'adossement et versés à la trésorerie de l'opération.   |
| <b>Patrimoine immobilier</b>               | Valeur d'acquisition actualisée en fin de simulation   |
| <b>Produit d'épargne</b>                   | Support utilisé pour la capitalisation adossée.  |
| <b>Récupération de T.V.A.</b>              | Délai de récupération fixé dans les paramètres.  |
| <b>Remboursement capital</b>               | Nominal emprunté   |
| <b>Remboursement crédit</b>                | Annuités (capital + intérêts + A.D.I.).  |
| <b>Rendement actuariel</b>                 | Calculé sur la suite des flux financiers année par année pendant la durée de la simulation. Il comprend la valeur de revente au terme.                                 |
| <b>Résultats</b>                           | Recettes- dépenses.  |
| <b>Revenus imposables</b>                  | Après abattements (déclaration 2042 I.R.)  |
| <b>T.M.I.</b>                              | Tranche Marginale d'Imposition (calculée par le logiciel).   |
| <b>Taux de chargement</b>                  | Prélevé sur chaque versement à l'adossement.   |
| <b>Taxe</b>                                | Taxe foncière des propriétaires.   |
| <b>Trésorerie</b>                          | Différence entre tous les flux positifs et les flux négatifs.  |
| <b>Trésorerie disponible</b>               | Excédent après équilibre du compte (par année)   |

## Conditions à respecter

Ne pas être inscrit pour cette activité au Registre du Commerce et des Sociétés ou être inscrit sans que les recettes n'excèdent 23 000 € par an et(ou) représentent moins de 50% du revenu du foyer fiscal.

## Dispositif fiscal en résumé

Les charges occasionnées par cette activité sont déductibles des revenus de même nature. Pas plus que les amortissements elles ne peuvent générer de déficit fiscal.

Les amortissements excédentaires sont conservés pendant une durée illimitée et sont utilisés jusqu'à épuisement pour amener les résultats fiscaux à 0.

Donc, aucune économie d'impôt direct mais la création à long terme de revenus non fiscalisés (résultat fiscal nul) notamment après la fin de remboursement des emprunts.

Les logements sont exemptés de TVA sauf ceux qui sont situés dans une résidence avec service ou de tourisme classé.

C'est le régime des plus values privées qui s'applique et il n'y a pas d'exonération à l'ISF.

# SIMULATION DE LA TRÉSORERIE

**Programme : EHPAD**  
**sous le régime Loueur en meublé non professionnel**  
 Durée de simulation : 26 ans

| Année | Ressources  |                            |                              | Emplois                    |                        |                             | Trésorerie annuelle (€) | Effort mensuel moyen de trésorerie (€) |
|-------|-------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|--|
|       | Revenus (€) | Récup. de TVA + Adoss. (€) | Eco. impôts charges soc. (€) | Charges d'exploitation (€) | Rembours. emprunts (€) | Apports + Régul. de TVA (€) |                         |  |
| 2006  | 2 715       | 0                          | 0                            | 145                        | 7 361                  | 0                           | -4 791                  | 799                                    |
| 2007  | 6 646       | 21 204                     | 0                            | 146                        | 11 522                 | 0                           | 16 182                  | -1 348                                 |
| 2008  | 6 779       | 0                          | 0                            | 148                        | 31 857                 | 0                           | -25 226                 | 2 102                                  |
| 2009  | 6 915       | 0                          | 0                            | 201                        | 10 479                 | 0                           | -3 766                  | 314                                    |
| 2010  | 7 053       | 0                          | 0                            | 204                        | 10 479                 | 0                           | -3 630                  | 303                                    |
| 2011  | 7 194       | 0                          | 0                            | 207                        | 10 479                 | 0                           | -3 492                  | 291                                    |
| 2012  | 7 338       | 0                          | 0                            | 209                        | 10 479                 | 0                           | -3 350                  | 279                                    |
| 2013  | 7 485       | 0                          | 0                            | 212                        | 10 479                 | 0                           | -3 206                  | 267                                    |
| 2014  | 7 635       | 0                          | 0                            | 214                        | 10 479                 | 0                           | -3 059                  | 255                                    |
| 2015  | 7 787       | 0                          | 0                            | 217                        | 10 479                 | 0                           | -2 909                  | 242                                    |
| 2016  | 7 943       | 0                          | 0                            | 220                        | 10 479                 | 0                           | -2 756                  | 230                                    |
| 2017  | 8 102       | 0                          | 0                            | 223                        | 10 479                 | 0                           | -2 600                  | 217                                    |
| 2018  | 8 264       | 0                          | 0                            | 226                        | 10 479                 | 0                           | -2 441                  | 203                                    |
| 2019  | 8 429       | 0                          | 0                            | 228                        | 10 479                 | 0                           | -2 278                  | 190                                    |
| 2020  | 8 598       | 0                          | 0                            | 231                        | 10 479                 | 0                           | -2 113                  | 176                                    |
| 2021  | 8 770       | 0                          | 0                            | 234                        | 5 240                  | 0                           | 3 296                   | -275                                   |
| 2022  | 8 945       | 0                          | 0                            | 237                        | 0                      | 0                           | 8 708                   | -726                                   |
| 2023  | 9 124       | 0                          | -1 772                       | 240                        | 0                      | 0                           | 7 112                   | -593                                   |
| 2024  | 9 306       | 0                          | -1 892                       | 243                        | 0                      | 0                           | 7 171                   | -598                                   |
| 2025  | 9 493       | 0                          | -1 963                       | 247                        | 0                      | 0                           | 7 283                   | -607                                   |
| 2026  | 9 682       | 0                          | -2 035                       | 250                        | 0                      | 0                           | 7 398                   | -616                                   |
| 2027  | 9 876       | 0                          | -2 108                       | 253                        | 0                      | 0                           | 7 515                   | -626                                   |
| 2028  | 10 074      | 0                          | -2 183                       | 256                        | 0                      | 0                           | 7 635                   | -636                                   |
| 2029  | 10 275      | 0                          | -2 259                       | 260                        | 0                      | 0                           | 7 756                   | -646                                   |
| 2030  | 10 481      | 0                          | -2 337                       | 263                        | 0                      | 0                           | 7 881                   | -657                                   |
| 2031  | 10 690      | 0                          | -2 416                       | 266                        | 0                      | 0                           | 8 008                   | -667                                   |

# SIMULATION DE L'EXPLOITATION

**Programme : EHPAD**  
**sous le régime Loueur en meublé non professionnel**  
 Durée de simulation : 26 ans

| Année | Revenus d'exploit. (€) | Charges d'exploit. * (€) | Frais initiaux (€) | Amortiss. (€) | Abattement forfaitaire (€) | Résultat comptable (€) | Amortissements |              |                     | Résultat fiscal (€) |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|----------------------------|------------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------------|
|       |                        |                          |                    |               |                            |                        | retenus (€)    | différés (€) | différés repris (€) |                     |
| 2006  | 2 715                  | 3 353                    | 1 128              | 2 148         | 0                          | -3 914                 | 0              | 2 148        | 0                   | 0                   |
| 2007  | 6 646                  | 4 796                    | 1 128              | 4 297         | 0                          | -3 574                 | 723            | 3 574        | 0                   | 0                   |
| 2008  | 6 779                  | 4 569                    | 1 128              | 4 297         | 0                          | -3 214                 | 1 083          | 3 214        | 0                   | 0                   |
| 2009  | 6 915                  | 4 385                    | 1 128              | 4 297         | 0                          | -2 895                 | 1 402          | 2 895        | 0                   | 0                   |
| 2010  | 7 053                  | 4 141                    | 1 128              | 4 297         | 0                          | -2 512                 | 1 785          | 2 512        | 0                   | 0                   |
| 2011  | 7 194                  | 3 887                    | 0                  | 4 297         | 0                          | -989                   | 3 307          | 989          | 0                   | 0                   |
| 2012  | 7 338                  | 3 623                    | 0                  | 4 297         | 0                          | -581                   | 3 715          | 581          | 0                   | 0                   |
| 2013  | 7 485                  | 3 349                    | 0                  | 4 297         | 0                          | -160                   | 4 136          | 160          | 0                   | 0                   |
| 2014  | 7 635                  | 3 064                    | 0                  | 4 297         | 0                          | 274                    | 4 297          | 0            | 274                 | 0                   |
| 2015  | 7 787                  | 2 767                    | 0                  | 4 297         | 0                          | 723                    | 4 297          | 0            | 723                 | 0                   |
| 2016  | 7 943                  | 2 459                    | 0                  | 4 297         | 0                          | 1 187                  | 4 297          | 0            | 1 187               | 0                   |
| 2017  | 8 102                  | 2 139                    | 0                  | 4 297         | 0                          | 1 666                  | 4 297          | 0            | 1 666               | 0                   |
| 2018  | 8 264                  | 1 807                    | 0                  | 4 297         | 0                          | 2 161                  | 4 297          | 0            | 2 161               | 0                   |
| 2019  | 8 429                  | 1 461                    | 0                  | 4 297         | 0                          | 2 672                  | 4 297          | 0            | 2 672               | 0                   |
| 2020  | 8 598                  | 1 101                    | 0                  | 4 297         | 0                          | 3 200                  | 4 297          | 0            | 3 200               | 0                   |
| 2021  | 8 770                  | 529                      | 0                  | 4 180         | 0                          | 4 061                  | 4 180          | 0            | 4 061               | 0                   |
| 2022  | 8 945                  | 237                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 4 644                  | 4 063          | 0            | 131                 | 4 513               |
| 2023  | 9 124                  | 240                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 4 820                  | 4 063          | 0            | 0                   | 4 820               |
| 2024  | 9 306                  | 243                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 5 000                  | 4 063          | 0            | 0                   | 5 000               |
| 2025  | 9 493                  | 247                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 5 183                  | 4 063          | 0            | 0                   | 5 183               |
| 2026  | 9 682                  | 250                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 5 369                  | 4 063          | 0            | 0                   | 5 369               |
| 2027  | 9 876                  | 253                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 5 560                  | 4 063          | 0            | 0                   | 5 560               |
| 2028  | 10 074                 | 256                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 5 754                  | 4 063          | 0            | 0                   | 5 754               |
| 2029  | 10 275                 | 260                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 5 952                  | 4 063          | 0            | 0                   | 5 952               |
| 2030  | 10 481                 | 263                      | 0                  | 4 063         | 0                          | 6 154                  | 4 063          | 0            | 0                   | 6 154               |
| 2031  | 10 690                 | 266                      | 0                  | 2 032         | 0                          | 8 392                  | 2 032          | 0            | 0                   | 8 392               |

\* compris intérêts d'emprunts et assurance.

# DÉTAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION

Programme : EHPAD  
 sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
 Durée de simulation : 26 ans

| Année | Charges de copropriété (€) | Assurance immeuble (€) | Suivi comptable (€) | Taxe profession. (€) | Taxe foncière (€) | Cotisations sociales (€) | Charges d'entretien et divers (€) | Frais financiers (€) | Total charges (€) |
|-------|----------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| 2006  | 0                          | 0                      | 145                 | 0                    | 0                 | 0                        | 0                                 | 3 208                | 3 353             |
| 2007  | 0                          | 0                      | 146                 | 0                    | 0                 | 0                        | 0                                 | 4 649                | 4 796             |
| 2008  | 0                          | 0                      | 148                 | 0                    | 0                 | 0                        | 0                                 | 4 421                | 4 569             |
| 2009  | 0                          | 0                      | 149                 | 0                    | 52                | 0                        | 0                                 | 4 183                | 4 385             |
| 2010  | 0                          | 0                      | 151                 | 0                    | 53                | 0                        | 0                                 | 3 937                | 4 141             |
| 2011  | 0                          | 0                      | 152                 | 0                    | 54                | 0                        | 0                                 | 3 680                | 3 887             |
| 2012  | 0                          | 0                      | 154                 | 0                    | 55                | 0                        | 0                                 | 3 414                | 3 623             |
| 2013  | 0                          | 0                      | 155                 | 0                    | 56                | 0                        | 0                                 | 3 137                | 3 349             |
| 2014  | 0                          | 0                      | 157                 | 0                    | 57                | 0                        | 0                                 | 2 849                | 3 064             |
| 2015  | 0                          | 0                      | 159                 | 0                    | 59                | 0                        | 0                                 | 2 550                | 2 767             |
| 2016  | 0                          | 0                      | 160                 | 0                    | 60                | 0                        | 0                                 | 2 239                | 2 459             |
| 2017  | 0                          | 0                      | 162                 | 0                    | 61                | 0                        | 0                                 | 1 917                | 2 139             |
| 2018  | 0                          | 0                      | 163                 | 0                    | 62                | 0                        | 0                                 | 1 581                | 1 807             |
| 2019  | 0                          | 0                      | 165                 | 0                    | 63                | 0                        | 0                                 | 1 232                | 1 461             |
| 2020  | 0                          | 0                      | 167                 | 0                    | 65                | 0                        | 0                                 | 870                  | 1 101             |
| 2021  | 0                          | 0                      | 168                 | 0                    | 66                | 0                        | 0                                 | 295                  | 529               |
| 2022  | 0                          | 0                      | 170                 | 0                    | 67                | 0                        | 0                                 | 0                    | 237               |
| 2023  | 0                          | 0                      | 172                 | 0                    | 69                | 0                        | 0                                 | 0                    | 240               |
| 2024  | 0                          | 0                      | 173                 | 0                    | 70                | 0                        | 0                                 | 0                    | 243               |
| 2025  | 0                          | 0                      | 175                 | 0                    | 71                | 0                        | 0                                 | 0                    | 247               |
| 2026  | 0                          | 0                      | 177                 | 0                    | 73                | 0                        | 0                                 | 0                    | 250               |
| 2027  | 0                          | 0                      | 179                 | 0                    | 74                | 0                        | 0                                 | 0                    | 253               |
| 2028  | 0                          | 0                      | 180                 | 0                    | 76                | 0                        | 0                                 | 0                    | 256               |
| 2029  | 0                          | 0                      | 182                 | 0                    | 77                | 0                        | 0                                 | 0                    | 260               |
| 2030  | 0                          | 0                      | 184                 | 0                    | 79                | 0                        | 0                                 | 0                    | 263               |
| 2031  | 0                          | 0                      | 186                 | 0                    | 80                | 0                        | 0                                 | 0                    | 266               |

# DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS

Programme : EHPAD  
 sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
 Durée de simulation : 26 ans

| Année | Amortissements    |                 |                |              | Amortissements |                 |                           |                                |
|-------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------|
|       | Immobilier<br>(€) | Mobilier<br>(€) | Travaux<br>(€) | Total<br>(€) | retenus<br>(€) | différés<br>(€) | différés<br>repris<br>(€) | différés<br>disponibles<br>(€) |
| 2006  | 2 032             | 117             | 0              | 2 148        | 0              | 2 148           | 0                         | 2 148                          |
| 2007  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 723            | 3 574           | 0                         | 5 722                          |
| 2008  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 1 083          | 3 214           | 0                         | 8 936                          |
| 2009  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 1 402          | 2 895           | 0                         | 11 831                         |
| 2010  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 1 785          | 2 512           | 0                         | 14 343                         |
| 2011  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 3 307          | 989             | 0                         | 15 332                         |
| 2012  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 3 715          | 581             | 0                         | 15 914                         |
| 2013  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 4 136          | 160             | 0                         | 16 074                         |
| 2014  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 4 297          | 0               | 274                       | 15 800                         |
| 2015  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 4 297          | 0               | 723                       | 15 077                         |
| 2016  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 4 297          | 0               | 1 187                     | 13 890                         |
| 2017  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 4 297          | 0               | 1 666                     | 12 224                         |
| 2018  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 4 297          | 0               | 2 161                     | 10 063                         |
| 2019  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 4 297          | 0               | 2 672                     | 7 392                          |
| 2020  | 4 063             | 233             | 0              | 4 297        | 4 297          | 0               | 3 200                     | 4 192                          |
| 2021  | 4 063             | 117             | 0              | 4 180        | 4 180          | 0               | 4 061                     | 131                            |
| 2022  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 131                       | 0                              |
| 2023  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 0                         | 0                              |
| 2024  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 0                         | 0                              |
| 2025  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 0                         | 0                              |
| 2026  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 0                         | 0                              |
| 2027  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 0                         | 0                              |
| 2028  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 0                         | 0                              |
| 2029  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 0                         | 0                              |
| 2030  | 4 063             | 0               | 0              | 4 063        | 4 063          | 0               | 0                         | 0                              |
| 2031  | 2 032             | 0               | 0              | 2 032        | 2 032          | 0               | 0                         | 0                              |

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT DES EMPRUNTS

Programme : EHPAD  
 sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
 Durée de simulation : 26 ans

| Année | Annuité<br>(€) | Capital amorti<br>(€) | Intérêts payés<br>(€) | Assurance payée<br>(€) | Capital restant dû<br>(€) |
|-------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 2006  | 7 361,21       | 2 832,04              | 2 645,61              | 283,56                 | 132 197,96                |
| 2007  | 11 522,43      | 5 830,01              | 5 125,29              | 567,13                 | 126 367,95                |
| 2008  | 31 857,06      | 27 262,47             | 4 101,68              | 492,91                 | 99 105,47                 |
| 2009  | 10 479,19      | 6 295,88              | 3 705,24              | 478,07                 | 92 809,59                 |
| 2010  | 10 479,19      | 6 542,60              | 3 458,52              | 478,07                 | 86 266,99                 |
| 2011  | 10 479,19      | 6 798,98              | 3 202,14              | 478,07                 | 79 468,01                 |
| 2012  | 10 479,19      | 7 065,41              | 2 935,71              | 478,07                 | 72 402,59                 |
| 2013  | 10 479,19      | 7 342,28              | 2 658,84              | 478,07                 | 65 060,31                 |
| 2014  | 10 479,19      | 7 630,00              | 2 371,12              | 478,07                 | 57 430,31                 |
| 2015  | 10 479,19      | 7 929,00              | 2 072,12              | 478,07                 | 49 501,31                 |
| 2016  | 10 479,19      | 8 239,71              | 1 761,41              | 478,07                 | 41 261,61                 |
| 2017  | 10 479,19      | 8 562,59              | 1 438,53              | 478,07                 | 32 699,01                 |
| 2018  | 10 479,19      | 8 898,13              | 1 102,99              | 478,07                 | 23 800,88                 |
| 2019  | 10 479,19      | 9 246,82              | 754,30                | 478,07                 | 14 554,06                 |
| 2020  | 10 479,19      | 9 609,17              | 391,95                | 478,07                 | 4 944,88                  |
| 2021  | 5 239,59       | 4 944,88              | 55,68                 | 239,03                 | 0,00                      |
| 2022  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2023  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2024  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2025  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2026  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2027  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2028  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2029  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2030  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |
| 2031  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                      |

# EXPLOITATION PENDANT LA PÉRIODE D'ÉPARGNE

Programme : EHPAD  
sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
période du 01/07/2006 au 31/12/2021  
durée : 16 ans

| Année | Revenus<br>(€) | Charges<br>(€) | Frais<br>initiaux<br>(€) | Intérêts+Adi<br>déductibles<br>(€) | Amortiss.<br>retenus<br>(€) | Amortiss.<br>différés<br>repris<br>(€) | Résultat<br>fiscal<br>(€) |
|-------|----------------|----------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|
| 2006  | 2 715          | 145            | 1 128                    | 3 208                              | 0                           | 0                                      | 0                         |
| 2007  | 6 646          | 146            | 1 128                    | 4 649                              | 723                         | 0                                      | 0                         |
| 2008  | 6 779          | 148            | 1 128                    | 4 421                              | 1 083                       | 0                                      | 0                         |
| 2009  | 6 915          | 201            | 1 128                    | 4 183                              | 1 402                       | 0                                      | 0                         |
| 2010  | 7 053          | 204            | 1 128                    | 3 937                              | 1 785                       | 0                                      | 0                         |
| 2011  | 7 194          | 207            | 0                        | 3 680                              | 3 307                       | 0                                      | 0                         |
| 2012  | 7 338          | 209            | 0                        | 3 414                              | 3 715                       | 0                                      | 0                         |
| 2013  | 7 485          | 212            | 0                        | 3 137                              | 4 136                       | 0                                      | 0                         |
| 2014  | 7 635          | 214            | 0                        | 2 849                              | 4 297                       | 274                                    | 0                         |
| 2015  | 7 787          | 217            | 0                        | 2 550                              | 4 297                       | 723                                    | 0                         |
| 2016  | 7 943          | 220            | 0                        | 2 239                              | 4 297                       | 1 187                                  | 0                         |
| 2017  | 8 102          | 223            | 0                        | 1 917                              | 4 297                       | 1 666                                  | 0                         |
| 2018  | 8 264          | 226            | 0                        | 1 581                              | 4 297                       | 2 161                                  | 0                         |
| 2019  | 8 429          | 228            | 0                        | 1 232                              | 4 297                       | 2 672                                  | 0                         |
| 2020  | 8 598          | 231            | 0                        | 870                                | 4 297                       | 3 200                                  | 0                         |
| 2021  | 8 770          | 234            | 0                        | 295                                | 4 180                       | 4 061                                  | 0                         |

# TRÉSORERIE PENDANT LA PÉRIODE D'ÉPARGNE

Programme : EHPAD  
 sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
 période du 01/07/2006 au 31/12/2021  
 durée : 16 ans

| Année | Ressources  |                           |                              | Emplois     |                        |                             | Trésorerie annuelle (€) |
|-------|-------------|---------------------------|------------------------------|-------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|       | Revenus (€) | Récup. de TVA + Adoss (€) | Eco. impôts charges soc. (€) | Charges (€) | Rembours. emprunts (€) | Apports + régul. de TVA (€) |                         |
| 2006  | 2 715       | 0                         | 0                            | 145         | 7 361                  | 0                           | -4 791                  |
| 2007  | 6 646       | 21 204                    | 0                            | 146         | 11 522                 | 0                           | 16 182                  |
| 2008  | 6 779       | 0                         | 0                            | 148         | 31 857                 | 0                           | -25 226                 |
| 2009  | 6 915       | 0                         | 0                            | 201         | 10 479                 | 0                           | -3 766                  |
| 2010  | 7 053       | 0                         | 0                            | 204         | 10 479                 | 0                           | -3 630                  |
| 2011  | 7 194       | 0                         | 0                            | 207         | 10 479                 | 0                           | -3 492                  |
| 2012  | 7 338       | 0                         | 0                            | 209         | 10 479                 | 0                           | -3 350                  |
| 2013  | 7 485       | 0                         | 0                            | 212         | 10 479                 | 0                           | -3 206                  |
| 2014  | 7 635       | 0                         | 0                            | 214         | 10 479                 | 0                           | -3 059                  |
| 2015  | 7 787       | 0                         | 0                            | 217         | 10 479                 | 0                           | -2 909                  |
| 2016  | 7 943       | 0                         | 0                            | 220         | 10 479                 | 0                           | -2 756                  |
| 2017  | 8 102       | 0                         | 0                            | 223         | 10 479                 | 0                           | -2 600                  |
| 2018  | 8 264       | 0                         | 0                            | 226         | 10 479                 | 0                           | -2 441                  |
| 2019  | 8 429       | 0                         | 0                            | 228         | 10 479                 | 0                           | -2 278                  |
| 2020  | 8 598       | 0                         | 0                            | 231         | 10 479                 | 0                           | -2 113                  |
| 2021  | 8 770       | 0                         | 0                            | 234         | 5 240                  | 0                           | 3 296                   |

# EXPLOITATION PENDANT LA PÉRIODE DE RENDEMENT

Programme : EHPAD  
sous le régime Loueur en meublé non professionnel  
période du 01/01/2022 au 31/12/2031  
durée : 10 ans

| Année | Revenus<br>(€) | Charges<br>(€) | Frais<br>initiaux<br>(€) | Intérêts+Adi<br>déductibles<br>(€) | Amortiss.<br>retenus<br>(€) | Amortiss.<br>différés<br>repris<br>(€) | Résultat<br>fiscal<br>(€) |
|-------|----------------|----------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|
| 2022  | 8 945          | 237            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 131                                    | 4 513                     |
| 2023  | 9 124          | 240            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 0                                      | 4 820                     |
| 2024  | 9 306          | 243            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 0                                      | 5 000                     |
| 2025  | 9 493          | 247            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 0                                      | 5 183                     |
| 2026  | 9 682          | 250            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 0                                      | 5 369                     |
| 2027  | 9 876          | 253            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 0                                      | 5 560                     |
| 2028  | 10 074         | 256            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 0                                      | 5 754                     |
| 2029  | 10 275         | 260            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 0                                      | 5 952                     |
| 2030  | 10 481         | 263            | 0                        | 0                                  | 4 063                       | 0                                      | 6 154                     |
| 2031  | 10 690         | 266            | 0                        | 0                                  | 2 032                       | 0                                      | 8 392                     |