

ETUDE PERSONNALISÉE

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Votre situation actuelle

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 : DE ROBIEN

Montant total :	82 900 €		
dont frais :	4 390 €		
Revalorisation estimée à :	2,00 % l'an		
Revenus locatifs mensuels :	324,14 €	à compter du	01/07/2006
Revalorisation estimée à :	2,00 % l'an		
Charges locatives (% loyer) :	8,00 % l'an		
Charges de copropriété (% loyer) :	2,00 % l'an		
Charges forfaitaires mensuelles :	0,00 €	revalorisées à	0,00% l'an
Taxe foncière annuelle :	0 €	exonérée pendant 2 ans	à 100,00 %

Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

Date initiale	Montant	Nom du prêt	Taux (%)	Durée (mois)	ADI *	Première Mensualité pleine (€)
01/07/2006	82 900	Prêt	3,95	180	3,50 €/10 000	640,14




*ADI : Assurance décès invalidité

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

VOS OBJECTIFS		Votre apport initial direct :	
		0 €	
		sur 10 ans	sur 16 ans
	Economie d'impôts → Votre économie d'impôts (Compris éco. impôts générées année N et non payées N+1)	7 353 €	-4 421 €
Capitalisation		→ Evaluation du capital disponible*	
Complément de retraite		→ Evaluation du capital net d'impôts au terme : - transmissible à vos héritiers* 128 804 € - et rente mensuelle brute (loyer)** 542 €	
	Sécurité	→ Protection de votre famille dès le premier jour : - bénéfice de l'assurance décès invalidité*** 82 900 € - et rente mensuelle brute (loyer) 324 €	
→ Votre épargne mensuelle moyenne		255 €	248 €

* Valeur de revente - capital restant dû sur les prêts - régularisation de la TVA

** Revenu locatif actualisé

*** Capital emprunté

EFFORT D'ÉPARGNE MENSUEL MOYEN (EMM)

Programme : **DE ROBIEN sous le régime Robien neuf**

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

L'effort d'épargne mensuel moyen exprime 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.

Sur la durée d'épargne (16 ans)

Recettes locatives	70 556 €
Economies sur l'IR	5 574 €
Remboursement d'emprunts, ADI, frais de dossier	- 115 225 €
Versement mensuel sur adossement	- 0 €
Economies d'IR versées sur adossement	- 0 €
Charges locatives	- 7 056 €
Effort(-) ou excédent (+) total	-46 151 €
Durée en mois de la simulation	186

Moyenne mensuelle : **-46 151 € par 186 mois = un effort de 248,12 € par mois**

Les flux exceptionnels:

- apport initial sur le financement et l'adossement
- les versements exceptionnels sur l'adossement
- le produit de la vente
- un retour d'adossement (vente avant le terme)
- un remboursement anticipé du ou des prêts
- la prime ANAH

ne sont pas intégrés dans les calculs afin d'obtenir une valeur sécurisée dans une logique recettes/dépenses régulières.

Dans le cas particulier d'une récupération de TVA dont le montant ne serait pas réutilisé dans l'adossement, cette somme n'est pas intégrée dans le calcul de l'EMM en raison de son caractère exceptionnel.

L'ensemble des flux financiers sont pris en compte dans les autres états de la trésorerie année par année et il n'y a pas nécessairement concordance avec le calcul de l'EMM qui se veut représentatif des efforts réguliers uniquement.

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

		2006	2007	2008	2009	2030	2031	Total	
1	Recettes (loyer+primes)	1 945	3 967	4 047	6 134	6 256	6 381	129 025	
2	Charges imputables	5 422	10 733	10 576	1 472	1 502	1 532	111 741	
3	Abattements sur loyers	117	238	243	859	876	893	12 628	
4	Frais, charges et taxes	194	397	405	613	626	638	12 903	
5	Amortissements	3 316	6 632	6 632	0	0	0	53 885	
6	Intérêts d'emprunts et ADI	1 795	3 466	3 297	0	0	0	32 325	
7	Travaux	0	0	0	0	0	0	0	
8	FISCALITE	Revenus ou déficits fonciers opération	-3 477	-6 765	-6 529	4 662	4 755	4 850	
9		Revenus ou déficits fonciers antérieurs	0	0	0	0	0	0	
10		Revenus ou déficits fonciers globaux	-3 477	-6 765	-6 529	4 662	4 755	4 850	
11		Déficits déductibles du RI dans l'année	3 477	6 765	6 529	0	0	0	34 620
12		Déficit reporté de l'année	0	0	0	0	0	0	
13		Déficit reporté devenu déductible	0	0	0	0	0	0	0
14		Total déficit déductible	3 477	6 765	6 529	0	0	0	34 620
15		Economie sur l'IR	756	1 385	1 340	-1 317	-1 344	-1 371	-7 315
16		Economie sur CSG et RDS	0	0	0	-513	-523	-533	-5 709
17		Total économie fiscale et sociale	756	1 385	1 340	-1 830	-1 867	-1 904	-13 024
18	PATRIMOINE	Bénéfice d'une assurance décès / invalidité	80 854	76 638	72 253	0	0	0	
19		Capital immobilier (revente-capital restant dû)	-2 344	3 442	9 429	123 802	126 278	128 804	
20		Capital obtenu sur adossement	0	0	0				
21		Capital acquis si revente	-2 344	3 442	9 429	123 802	126 278	128 804	
22		Complément de retraite au terme	1 945	3 967	4 047	6 134	6 256	6 381	
23	TRESORERIE	Recettes (loyers+primes)	1 945	3 967	4 047	6 134	6 256	6 381	129 025
24		Récupération de TVA	0	0	0	0	0	0	0
25		Apports directs	0	0	0	0	0	0	0
26		Flux sur adossement	0	0	0	0	0	0	0
27		Mensualités emprunts et ADI	3 841	7 682	7 682	0	0	0	115 225
28		Frais, charges et taxes	194	397	405	613	626	638	12 903
29		Trésorerie annuelle avant fiscalité	-2 090	-4 111	-4 040	5 520	5 631	5 743	897
30		Trésorerie annuelle après fiscalité	-2 090	-3 355	-2 655	3 726	3 801	3 877	-10 223
31		Effort mensuel total	348	280	221	-311	-317	-323	
32		Effort mensuel régulier	280	221	219	-317	-323	0	
33	Effort mensuel lissé	348	303	270	63	48	33		

LEXIQUE DE LA SYNTHÈSE

lignes :

- 1 Loyers bruts et primes ANAH.
- 2 Total des charges imputables sur le revenu foncier (3)+(4)+(5)+(6)+(7).
- 3 Abattement forfaitaire sur les loyers (fonction du régime fiscal, ex: Besson 6%).
- 4 Frais de gestion, charges de copropriété, taxe foncière. Dans l'ensemble, toute dépense non récupérable sur le locataire.
- 5 Amortissement. En régime Besson 8% de l'investissement par an pendant 5 ans puis 2,5% ensuite (durées 9, 12 et 15 ans).
- 6 Intérêts des emprunts et assurance décès invalidité.
- 7 Travaux de rénovation, de réparation et d'entretien.
- 8 (1)-(2).
- 9 Situation foncière (déclaration 2044 avant cet investissement).
- 10 (8)+(9).
- 11 (10) dans la limite où les intérêts d'emprunt ne dépassent pas les loyers. Plafonné à 10.700 €,15.300 € si un investissement Périissol dans le patrimoine.
- 12 Déficit constitué par les intérêts d'emprunt dépassant les loyers et par les dépassements du plafond.
- 13 Déficit reportés qui dans les 10 ans sont déduits des revenus fonciers (un déficit reporté ne peut s'ajouter à un déficit).
- 14 (11)+(13).
- 15 Différence entre l'IR payé avant et après l'investissement.
- 16 Economie de CSG et RDS sur les revenus fonciers antérieurs.
- 17 (15)+(16).
- 18 L'assurance décès invalidité porte sur le capital restant dû sur les prêts.
- 19 Capital acquis en cas de revente compris remboursement du capital restant dû.
- 20 Capital acquis sur le produit d'adossement à un prêt in fine.
- 21 (19)+(20).
- 22 Loyer net après la fin du remboursement des prêts.
- 23 Rappel de (1).
- 24 Remboursement de la TVA si le régime fiscal le permet.
- 25 Apport direct. Différence entre le montant de l'investissement et le montant du prêt.
- 26 Versements et retours sur le produit d'adossement à un prêt in fine.
- 27 Echéances des prêts et assurance décès invalidité.
- 28 Rappel de (4).
- 29 Solde annuel de la trésorerie sans l'impact fiscal.
- 30 Solde annuel de la trésorerie compris l'impact fiscal. Attention, il existe un décalage d'un an entre le fait générateur et l'apparition dans la trésorerie.
- 31 (30) divisé par 12. Ce chiffre est donc une moyenne qui intègre tous les flux financiers dont les flux exceptionnels.
Les flux exceptionnels sont:
 - apports initiaux et exceptionnels sur le financement et l'adossement
 - la récupération de la TVA
 - le produit de la revente et le retour de l'adossement
 - le remboursement anticipé du capital restant dû
- 32 Ne comprend pas les flux exceptionnels mais seulement les besoins ou excédents réguliers pour satisfaire à l'équilibre de la trésorerie.
- 33 Moyenne arithmétique des efforts réguliers sur la durée.

TABLEAU D'AMORTISSEMENT DES EMPRUNTS

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Année	Annuité (€)	Capital amorti (€)	Intérêts payés (€)	Assurance payée (€)	Capital restant dû (€)
2006	3 840,85	2 046,26	1 620,50	174,09	80 853,74
2007	7 681,69	4 215,57	3 117,95	348,18	76 638,18
2008	7 681,69	4 385,13	2 948,38	348,18	72 253,05
2009	7 681,69	4 561,51	2 772,00	348,18	67 691,53
2010	7 681,69	4 744,99	2 588,52	348,18	62 946,54
2011	7 681,69	4 935,85	2 397,67	348,18	58 010,69
2012	7 681,69	5 134,38	2 199,13	348,18	52 876,31
2013	7 681,69	5 340,90	1 992,61	348,18	47 535,40
2014	7 681,69	5 555,73	1 777,78	348,18	41 979,67
2015	7 681,69	5 779,20	1 554,31	348,18	36 200,47
2016	7 681,69	6 011,66	1 321,86	348,18	30 188,81
2017	7 681,69	6 253,46	1 080,05	348,18	23 935,35
2018	7 681,69	6 505,00	828,52	348,18	17 430,35
2019	7 681,69	6 766,65	566,87	348,18	10 663,70
2020	7 681,69	7 038,82	294,69	348,18	3 624,88
2021	3 840,85	3 624,88	41,88	174,09	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

TRÉSORERIE DE L'OPÉRATION

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Année	Recettes		Dépenses			Solde annuel avant fiscalité (€)	Economie fiscale et sociale (€)	Solde annuel (**)(€)	Solde annuel cumulé (€)
	Loyers bruts et primes (€)	Récup TVA + Adoss. (€)	Rembours. emprunts (€)	Charges et taxes (€)	Apports + adoss. + TVA (€)				
2006	1 945	0	3 841	194	0	-2 090	0	-2 090	-2 090
2007	3 967	0	7 682	397	0	-4 111	756	-3 355	-5 446
2008	4 047	0	7 682	405	0	-4 040	1 385	-2 655	-8 100
2009	4 128	0	7 682	413	0	-3 967	1 340	-2 627	-10 727
2010	4 210	0	7 682	421	0	-3 892	1 293	-2 599	-13 327
2011	4 295	0	7 682	429	0	-3 817	1 245	-2 572	-15 899
2012	4 380	0	7 682	438	0	-3 739	758	-2 981	-18 880
2013	4 468	0	7 682	447	0	-3 660	266	-3 395	-22 274
2014	4 557	0	7 682	456	0	-3 580	187	-3 393	-25 668
2015	4 649	0	7 682	465	0	-3 498	105	-3 393	-29 061
2016	4 742	0	7 682	474	0	-3 414	20	-3 394	-32 456
2017	4 836	0	7 682	484	0	-3 329	-94	-3 423	-35 879
2018	4 933	0	7 682	493	0	-3 242	-221	-3 462	-39 341
2019	5 032	0	7 682	503	0	-3 153	-351	-3 504	-42 846
2020	5 132	0	7 682	513	0	-3 063	-486	-3 549	-46 395
2021	5 235	0	3 841	524	0	871	-627	244	-46 151
2022	5 340	0	0	534	0	4 806	-1 153	3 653	-42 498
2023	5 447	0	0	545	0	4 902	-1 593	3 309	-39 189
2024	5 555	0	0	556	0	5 000	-1 625	3 375	-35 814
2025	5 667	0	0	567	0	5 100	-1 658	3 442	-32 372
2026	5 780	0	0	578	0	5 202	-1 691	3 511	-28 861
2027	5 895	0	0	590	0	5 306	-1 725	3 581	-25 279
2028	6 013	0	0	601	0	5 412	-1 759	3 653	-21 626
2029	6 134	0	0	613	0	5 520	-1 794	3 726	-17 900
2030	6 256	0	0	626	0	5 631	-1 830	3 801	-14 100
2031	6 381	0	0	638	0	5 743	-1 867	3 877	-10 223

(**) Le solde annuel de trésorerie résulte du calcul: recettes - dépenses - économie fiscale et sociale .

FISCALITÉ FONCIÈRE

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Année	Loyers bruts et primes (€)	Charges imputables					Revenu foncier antérieur (€)	Déficit ou revenu foncier* (€)	Economie d'impôts (€)	
		Abatt. loyers (€)	Charges à payer (€)	Amort. (€)	Intérêts emprunts et assurance (€)	Total des charges avec travaux (€)			Annuelle** (€)	Cumulée (€)
2006	1 945	117	194	3 316	1 795	5 422	0	-3 477	756	756
2007	3 967	238	397	6 632	3 466	10 733	0	-6 765	1 385	2 141
2008	4 047	243	405	6 632	3 297	10 576	0	-6 529	1 340	3 480
2009	4 128	248	413	6 632	3 120	10 413	0	-6 285	1 293	4 773
2010	4 210	253	421	6 632	2 937	10 242	0	-6 032	1 245	6 018
2011	4 295	258	429	4 352	2 746	7 785	0	-3 491	758	6 776
2012	4 380	263	438	2 073	2 547	5 321	0	-940	266	7 042
2013	4 468	268	447	2 073	2 341	5 128	0	-660	187	7 229
2014	4 557	273	456	2 073	2 126	4 928	0	-370	105	7 333
2015	4 649	279	465	2 073	1 902	4 719	0	-70	20	7 353
2016	4 742	284	474	2 073	1 670	4 501	0	240	-94	7 259
2017	4 836	290	484	2 073	1 428	4 275	0	562	-221	7 038
2018	4 933	296	493	2 073	1 177	4 038	0	895	-351	6 687
2019	5 032	302	503	2 073	915	3 793	0	1 239	-486	6 200
2020	5 132	308	513	2 073	643	3 537	0	1 596	-627	5 574
2021	5 235	524	524	1 036	216	2 299	0	2 936	-1 153	4 421
2022	5 340	748	534	0	0	1 282	0	4 058	-1 593	2 828
2023	5 447	763	545	0	0	1 307	0	4 139	-1 625	1 203
2024	5 555	778	556	0	0	1 333	0	4 222	-1 658	-455
2025	5 667	793	567	0	0	1 360	0	4 307	-1 691	-2 145
2026	5 780	809	578	0	0	1 387	0	4 393	-1 725	-3 870
2027	5 895	825	590	0	0	1 415	0	4 481	-1 759	-5 629
2028	6 013	842	601	0	0	1 443	0	4 570	-1 794	-7 423
2029	6 134	859	613	0	0	1 472	0	4 662	-1 830	-9 253
2030	6 256	876	626	0	0	1 502	0	4 755	-1 867	-11 120
2031	6 381	893	638	0	0	1 532	0	4 850	-1 904	-13 024

* La situation foncière après l'investissement résulte du calcul: loyers+primes-charges imputables+revenus fonciers antérieurs (ou - déficits fonciers antérieurs).

** L'économie d'impôts est obtenue par différence chaque année entre l'impôt payé sans l'investissement et l'impôt payé avec l'investissement. Sont compris aussi les économies possibles sur la CSG afférente aux revenus fonciers antérieurs

FISCALITÉ IR

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Année	Revenu imposable hors foncier (€)	Situation foncière				Revenu imposable total après opération (€)	Economie fiscale et sociale* (€)
		Avant opération		Après opération			
		Revenu Déficit (€)	Déficit déductible (€)	Revenu Déficit (€)	Déficit déductible (€)		
2006	46 000	0	0	-3 477	3 477	42 523	756
2007	46 000	0	0	-6 765	6 765	39 235	1 385
2008	46 000	0	0	-6 529	6 529	39 471	1 340
2009	46 000	0	0	-6 285	6 285	39 715	1 293
2010	46 000	0	0	-6 032	6 032	39 968	1 245
2011	46 000	0	0	-3 491	3 491	42 509	758
2012	46 000	0	0	-940	940	45 060	266
2013	46 000	0	0	-660	660	45 340	187
2014	46 000	0	0	-370	370	45 630	105
2015	46 000	0	0	-70	70	45 930	20
2016	46 000	0	0	240	0	46 240	-94
2017	46 000	0	0	562	0	46 562	-221
2018	46 000	0	0	895	0	46 895	-351
2019	46 000	0	0	1 239	0	47 239	-486
2020	46 000	0	0	1 596	0	47 596	-627
2021	46 000	0	0	2 936	0	48 936	-1 153
2022	46 000	0	0	4 058	0	50 058	-1 593
2023	46 000	0	0	4 139	0	50 139	-1 625
2024	46 000	0	0	4 222	0	50 222	-1 658
2025	46 000	0	0	4 307	0	50 307	-1 691
2026	46 000	0	0	4 393	0	50 393	-1 725
2027	46 000	0	0	4 481	0	50 481	-1 759
2028	46 000	0	0	4 570	0	50 570	-1 794
2029	46 000	0	0	4 662	0	50 662	-1 830
2030	46 000	0	0	4 755	0	50 755	-1 867
2031	46 000	0	0	4 850	0	50 850	-1 904

* L'économie d'impôts est obtenue par différence chaque année entre l'impôt payé sans l'investissement et l'impôt payé avec l'investissement. Une économie sociale peut être réalisée sur la CSG des revenus fonciers antérieurs.

BILAN PATRIMONIAL DE L'OPÉRATION

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Emplois	Ressources
<p>Apports total apports et versements sur adossement</p> <p style="text-align: right;">0 €</p>	<p>Valeur au terme montant de l'investissement revalorisé hors frais d'acquisition</p> <p style="text-align: right;">128 804 €</p>
<p>Charges foncières taxe foncière, frais de gestion, charges non récupérables sur le locataire.</p> <p style="text-align: right;">12 903 €</p>	<p>Revenus locatifs et primes total des loyers et primes ANAH</p> <p style="text-align: right;">129 025 €</p>
<p>Charges financières Intérêts d'emprunts, Assurance Décès Invalidité et frais de dossiers.</p> <p style="text-align: right;">32 325 €</p>	
<p>Impôts payés Compris surcoût impôts générés par des revenus fonciers année N et payés année N+1</p> <p style="text-align: right;">13 024 €</p>	
<p>Remboursement capital montant des emprunts</p> <p style="text-align: right;">82 900 €</p>	
<p>Total des emplois</p> <p style="text-align: right;">141 152 €</p>	<p>Total des ressources</p> <p style="text-align: right;">257 829 €</p>
<p>Gain net (ressources-emplois) : 116 677 €</p>	

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.

A.D.I.	Assurance Décès invalidité sur le capital emprunté ou restant dû.
Abattements	En fonction du régime fiscal choisi.
Adossement	Produit de capitalisation extérieur à l'opération ayant pour objectif fréquent de garantir le remboursement d'un prêt in fine.
Amortissement	Dispositif "Besson".
Apport de trésorerie	Nécessaire pour l'équilibre du compte (année par année).
Bilan patrimonial	Résumé des Emplois (dépenses) et des Ressources (recettes) pendant toute la durée de la simulation.
Capital au terme	Calcul du résultat net en fin d'opération.
Charges	Frais de montage + frais d'acquisition + frais d'exploitation + frais financiers.
Déficit déductible	C'est la partie du déficit foncier immédiatement déductible des revenus (plafonnée en fonction du régime fiscal).
Déficit reporté	C'est la partie du déficit foncier qui n'est pas immédiatement déductible mais conservé dans un "pot" pour des déductions ultérieure.
Déficit reporté déductible	C'est la partie du déficit reporté qui vient se déduire des revenus fonciers dès qu'ils existent.
Economie d'impôts	C'est l'impact sur l'I.R. du déficit déductible généré par l'opération.
Epargne	Versement sur le compte d'adossement ou le compte de trésorerie.
Epargne investie	Apport direct au financement + apport initial sur l'adossement
Epargne moyenne mensuelle	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.
Frais financiers	Intérêts sur les emprunts, A.D.I. et Frais de dossier.
I.R.	Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques.
Impôts payés	Surcoût généré par l'opération au titre de l'I.R.
Intérêts servis	Intérêts servis par le produit de l'adossement et versés à la trésorerie de l'opération.
Patrimoine immobilier	Valeur d'acquisition actualisée en fin de simulation
Produit d'épargne	Support utilisé pour la capitalisation adossée.
Récupération de T.V.A.	Délai de récupération fixé dans les paramètres.
Remboursement capital	Nominal emprunté
Remboursement crédit	Annuités (capital + intérêts + A.D.I.).
Rendement actuariel	Calculé sur la suite des flux financiers année par année pendant la durée de la simulation. Il comprend la valeur de revente au terme.
Résultats	Recettes- dépenses.
Revenus(+)- Déficits(-) antérieurs	Situation foncière du patrimoine avant l'opération.
Revenus(+)- Déficits(-) fonciers	Revenus locatifs - (charges + abattements + amortissements + intérêts)
Revenus au terme de la simulation	Loyers encaissés à ce moment.
Revenus imposables	Après abattements (déclaration 2042 I.R.)
T.M.I.	Tranche Marginale d'Imposition (calculée par le logiciel).
Taux de chargement	Prélevé sur chaque versement à l'adossement.
Taxe	Taxe foncière des propriétaires.
Trésorerie	Différence entre tous les flux positifs et les flux négatifs.
Trésorerie disponible	Excédent après équilibre du compte (par année)

DÉTAIL DE LA PROJECTION DE TRÉSORERIE MENSUELLE

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Année	Recettes			Total mensuel (€)	Dépenses			Total mensuel (€)	Effort mensuel de trésorerie (€)	Bien revalorisé (€)	Somme disponible en cas de revente (€)
	Loyers bruts et primes (€)	Eco. d'impôts. (€)	Récup. TVA + Adoss. (€)		Remb. prêts (€)	Charges à payer (€)	Apports + adoss. + TVA (€)				
2006	324	0	0	324	640	32	0	673	348	78 510	-2 344
2007	331	63	0	394	640	33	0	673	280	80 080	3 442
2008	337	115	0	453	640	34	0	674	221	81 682	9 429
2009	344	112	0	456	640	34	0	675	219	83 315	15 624
2010	351	108	0	459	640	35	0	675	217	84 982	22 035
2011	358	104	0	462	640	36	0	676	214	86 681	28 671
2012	365	63	0	428	640	37	0	677	248	88 415	35 539
2013	372	22	0	394	640	37	0	677	283	90 183	42 648
2014	380	16	0	395	640	38	0	678	283	91 987	50 007
2015	387	9	0	396	640	39	0	679	283	93 827	57 626
2016	395	2	0	397	640	40	0	680	283	95 703	65 514
2017	403	-8	0	395	640	40	0	680	285	97 617	73 682
2018	411	-18	0	393	640	41	0	681	289	99 570	82 139
2019	419	-29	0	390	640	42	0	682	292	101 561	90 897
2020	428	-41	0	387	640	43	0	683	296	103 592	99 967
2021	436	-52	0	384	320	44	0	364	-20	105 664	105 664
2022	445	-96	0	349	0	44	0	44	-304	107 777	107 777
2023	454	-133	0	321	0	45	0	45	-276	109 933	109 933
2024	463	-135	0	328	0	46	0	46	-281	112 132	112 132
2025	472	-138	0	334	0	47	0	47	-287	114 374	114 374
2026	482	-141	0	341	0	48	0	48	-293	116 662	116 662
2027	491	-144	0	348	0	49	0	49	-298	118 995	118 995
2028	501	-147	0	355	0	50	0	50	-304	121 375	121 375
2029	511	-150	0	362	0	51	0	51	-311	123 802	123 802
2030	521	-153	0	369	0	52	0	52	-317	126 278	126 278
2031	532	-156	0	376	0	53	0	53	-323	128 804	128 804

ANALYSE CHIFFRÉE DES RÉSULTATS

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Dépenses mensuelles moyennes

Constituées par

- les remboursements de prêt
- l'assurance décès-inv. du prêt
- les frais de gestion
- le syndic et charges de copropriété
- la taxe foncière
- l'assurance garanties locatives

657,43 €

Recettes mensuelles moyennes

Constituées par

- les loyers
- les économies d'impôts :
incluant également toutes les charges
et déficits déductibles des revenus
fonciers ou globaux et des abattements
sur loyers

409,30 €

Différence entre dépenses et recettes moyennes

EPARGNE MOYENNE MENSUELLE = 248,12 €

DETAIL DE LA PROJECTION FISCALE ANNUELLE

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

ANNEE	Loyers bruts (€)	Charges imputables sur les revenus fonciers					Intérêts d'emprunts, ADI (€)	Déficit ou bénéfice foncier (€)	ECO. D'IMPÔTS (€)	Eco. D'impôts cumulés (€)
		Abattement sur loyers (€)	Charges à payer* (€)	Taxes foncières (€)	Amort. (€)	TOTAL CHARGES DEDUCT. (€)				
2006	1 945	117	194	0	3 316	3 627	1 795	-3 477	756	756
2007	3 967	238	397	0	6 632	7 267	3 466	-6 765	1 385	2 141
2008	4 047	243	405	0	6 632	7 279	3 297	-6 529	1 340	3 480
2009	4 128	248	413	0	6 632	7 292	3 120	-6 285	1 293	4 773
2010	4 210	253	421	0	6 632	7 306	2 937	-6 032	1 245	6 018
2011	4 295	258	429	0	4 352	5 039	2 746	-3 491	758	6 776
2012	4 380	263	438	0	2 073	2 773	2 547	-940	266	7 042
2013	4 468	268	447	0	2 073	2 787	2 341	-660	187	7 229
2014	4 557	273	456	0	2 073	2 802	2 126	-370	105	7 333
2015	4 649	279	465	0	2 073	2 816	1 902	-70	20	7 353
2016	4 742	284	474	0	2 073	2 831	1 670	240	-94	7 259
2017	4 836	290	484	0	2 073	2 846	1 428	562	-221	7 038
2018	4 933	296	493	0	2 073	2 862	1 177	895	-351	6 687
2019	5 032	302	503	0	2 073	2 878	915	1 239	-486	6 200
2020	5 132	308	513	0	2 073	2 894	643	1 596	-627	5 574
2021	5 235	524	524	0	1 036	2 083	216	2 936	-1 153	4 421
2022	5 340	748	534	0	0	1 282	0	4 058	-1 593	2 828
2023	5 447	763	545	0	0	1 307	0	4 139	-1 625	1 203
2024	5 555	778	556	0	0	1 333	0	4 222	-1 658	-455
2025	5 667	793	567	0	0	1 360	0	4 307	-1 691	-2 145
2026	5 780	809	578	0	0	1 387	0	4 393	-1 725	-3 870
2027	5 895	825	590	0	0	1 415	0	4 481	-1 759	-5 629
2028	6 013	842	601	0	0	1 443	0	4 570	-1 794	-7 423
2029	6 134	859	613	0	0	1 472	0	4 662	-1 830	-9 253
2030	6 256	876	626	0	0	1 502	0	4 755	-1 867	-11 120
2031	6 381	893	638	0	0	1 532	0	4 850	-1 904	-13 024

* Ces charges comportent les frais de gestion, d'assurances et les frais de copropriété.

APERÇU DES RÉSULTATS

Programme : DE ROBIEN sous le régime Robien neuf

Durée de simulation : 26 ans

Durée de financement : 15 ans

Patrimoine en 2031 : 128 804 €

Economie fiscale et sociale : -13 024 €

Gains nets après impôts : 116 677 €

Année	Trésorerie brute (€)	Incidence fiscale et sociale (€)	Trésorerie nette (€)
2006	-2 090	0	-2 090
2007	-4 111	756	-3 355
2008	-4 040	1 385	-2 655
2009	-3 967	1 340	-2 627
2010	-3 892	1 293	-2 599
2011	-3 817	1 245	-2 572
2012	-3 739	758	-2 981
2013	-3 660	266	-3 395
2014	-3 580	187	-3 393
2015	-3 498	105	-3 393
2016	-3 414	20	-3 394
2017	-3 329	-94	-3 423
2018	-3 242	-221	-3 462
2019	-3 153	-351	-3 504
2020	-3 063	-486	-3 549
2021	871	-627	244
2022	4 806	-1 153	3 653
2023	4 902	-1 593	3 309
2024	5 000	-1 625	3 375
2025	5 100	-1 658	3 442
2026	5 202	-1 691	3 511
2027	5 306	-1 725	3 581
2028	5 412	-1 759	3 653
2029	5 520	-1 794	3 726
2030	5 631	-1 830	3 801
2031	5 743	-1 867	3 877

Rendement actuariel

Avant incidence fiscale et sociale : 7,49 %

Après incidence fiscale et sociale : 7,74 %

Permet de comparer la performance de votre investissement immobilier avec un placement financier classique.