

► **Simulation gratuite Ehpad : avec un prêt in fine**

Programme : EHPAD

Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Durée de la simulation : 40 ans

Présentation de l'étude

La durée du financement envisagé et le mécanisme d'amortissements différés qui génèrent à long terme des revenus hors impôts sur l'IR nécessitent la présentation des résultats jusqu'à l'année 2047.

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

Votre situation actuelle

Vous êtes mariés avec 3,0 parts fiscales et votre tranche marginale d'imposition est de 14,00%. Vos revenus nets imposables sont de 60 000 € plus 0 € de revenus foncier.

Votre investissement

Programme : EHPAD
Terrain : 15 000 € H.T.
Immobilier : 105 000 € H.T. Durée d'amortissement : 30 ans



| | | |
|------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| Mobilier : | 6 000 € H.T. | Durée d'amortissement : 7 ans |
| Frais d'établissement : | 0 € | Amortissables sur 30 ans |
| Frais de constitution de sté | 0 € | Déductibles sur 1 an |
| Frais commerciaux : | 0 € | Amortissables sur 30 ans |
| Frais d'acte du bien : | 3 500 € | Amortissables sur 30 ans |
| Frais d'acte de prêt : | 2 300 € | |
| Investissement total : | 156 496 € T.T.C. | Revalorisation foncière : 1,50% l'an |
| Récupération de TVA : | 24 696 € | |
| Loyer annuel** : | 6 930 € H.T | Revalorisation locative : 2,00% l'an |
| Charges annuelles : | 600 € | |
| Taxe foncière annuelle : | 550 € | exonérée pendant 0 an à 0% |

Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

| Date Initiale | Montant | Nom du prêt | Taux (%) | Durée (mois) | ADI * | 1° mensualité pleine (€) |
|---------------|---------|--------------|----------|--------------|------------------|--------------------------|
| 01/01/2008 | 24 696 | PRET RELAIS | 4,50 | 12 | 2,200 €/10000 | 98,04 |
| 01/01/2008 | 131 800 | AMORTISSABLE | 4,50 | 240 | 2,200 €/10000 | 523,25 |

Adossement : ASSURANCE VIE sur une durée de 240 mois

| | | | |
|------------------------|-----------|------------------------|---------------------------------|
| Capital au terme net : | 131 800 € | Taux de chargement : | 5,00% (5,00% sur vers. initial) |
| Versement initial : | 45 000 € | Taux de rémunération : | 4,50% (4,50% sur vers. initial) |
| | | Frais de gestion : | 0% |

Versements mensuels :
113,02 € pendant 240
mois

ADI : Assurance décès invalidité

Synthèse période d'épargne

Programme : EHPAD

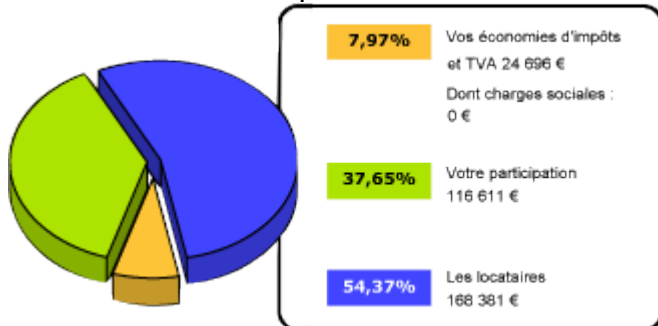
Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Période : du 01/01/2008 au 31/12/2027




Durée : 20 ans

Votre effort d'épargne mensuel moyen : **-63,29 €***

La totalité des dépenses engagées pendant cette période s'élève à : **309 688 €**
 Financement des dépenses :



Au terme vous avez réalisé les objectifs suivants :

| | |
|--|---|
|  Economies d'impôts | Vos économies d'impôts pendant la période 0 C Dont économies sociales pendant la période 0 C Votre récupération de TVA pendant la période 24 696 C Réserve d'amortissement au terme de la période 61 277 C |
|  Capitalisation | Evaluation de l'actif net au terme de la période - transmissible à vos héritiers 167 196 C - et rente annuelle brute (loyer au terme) 10 298 C |
|  Sécurité | Protection de votre famille (dès le premier jour) - bénéfice de l'assurance décès invalidité 156 496 C - et rente mensuelle brute (loyer initial) 578 C |

Après 2027 vous entrez dans la période de rendement pendant laquelle vous utiliserez les amortissements en réserve 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.

Synthèse période de rendement

Programme : EHPAD

Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Période : du 01/01/2028 au 31/12/2037

Durée : 10 ans

Le prix de revient total de votre opération en début de cette période est de 116 611 € représentant l'ensemble de vos apports pendant la période d'épargne.

Les revenus prévisionnels annuels sont de 10 298 € (loyers) soit un rendement locatif annuel brut de 0%.

Evolution prévisible des revenus

| | | | |
|-------|----------------------------|-------------------|--|
| | (1) | (2) | (3) |
| Année | Revenus nets disponibles € | Résultat fiscal € | Incidence des revenus sur vos impôts € |

| | | | |
|------|--------|---|---|
| 2028 | 8 688 | 0 | 0 |
| 2029 | 8 866 | 0 | 0 |
| 2030 | 9 047 | 0 | 0 |
| 2031 | 9 233 | 0 | 0 |
| 2032 | 9 421 | 0 | 0 |
| 2033 | 9 614 | 0 | 0 |
| 2034 | 9 811 | 0 | 0 |
| 2035 | 10 011 | 0 | 0 |
| 2036 | 10 216 | 0 | 0 |
| 2037 | 10 425 | 0 | 0 |
| | 95 334 | 0 | 0 |

(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 qui seraient réalisés dans le cadre d'un autre régime fiscal (Capitalisation, De Robien...) auraient conduit à payer au fisc 13 900 € environ pendant la période.

Synthèse période de rendement

Programme : EHPAD

Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Période : du 31/12/2038 au 31/12/2047

Durée : 10 ans

Evolution prévisible des revenus

| Année | (1) Revenus nets disponibles € | (2) Résultat fiscal € | (3) Incidence des revenus sur vos impôts € |
|-------|-----------------------------------|--------------------------|---|
| 2038 | 10 406 | 8 296 | 1 161 |
| 2039 | 10 386 | 10 386 | 1 621 |
| 2040 | 10 366 | 10 366 | 1 615 |
| 2041 | 10 346 | 10 346 | 1 609 |
| 2042 | 10 325 | 10 325 | 1 603 |
| 2043 | 10 304 | 10 304 | 1 597 |
| 2044 | 10 283 | 10 283 | 1 590 |
| 2045 | 10 261 | 10 261 | 1 584 |
| 2046 | 10 238 | 10 238 | 1 577 |
| 2047 | 10 215 | 10 215 | 1 570 |
| | 103 131 | 101 021 | 15 529 |

(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 qui seraient réalisés dans le cadre d'un autre régime fiscal (Capitalisation, De Robien...) auraient conduit à payer au fisc 15 995 € environ pendant la période.