

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

Programme : EHPAD

Sous le régime Loueur en meublé 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 30,00%. Vos revenus nets imposables sont de 120 000 € plus 0 € de revenus foncier.

Votre investissement

Programme : EHPAD
Terrain : 40 000 € H.T.
Immobilier : 370 000 € H.T. Durée d'amortissement : 30 ans



Mobilier :	20 000 € 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 :	10 528 €	Amortissables sur 30 ans
Frais d'acte de prêt :	4 853 €	
Investissement total :	529 661 € T.T.C.	Revalorisation foncière : 1,00% l'an
Récupération de TVA :	84 280 €	
Loyer annuel** :	23 650 € H.T	Revalorisation locative : 2,00% l'an
Charges annuelles :	2 350 €	
Taxe foncière annuelle :	2 000 €	exonérée pendant 2 an à 50,00%

Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

Date Initiale	Montant	Nom prêt	du Taux (%)	Durée (mois)	ADI *	1° mensualité pleine (€)
01/01/2008	445 381	tx fixe	4,50	240	2,200 €/10000	1 768,16
01/01/2008	84 280	TVA terme	crt 4,50	12	2,200 €/10000	334,59

Adossement : ASSURANCE VIE sur une durée de 240 mois

Capital au terme net : 445 379 € Taux de chargement : 5,00% (5,00% sur vers. initial)

Versement initial : 145 000 € Taux de rémunération : 4,50% (4,50% sur vers. initial)

Frais de gestion : 0%

Versements mensuels :
428,98 € pendant 240
mois

*ADI : Assurance décès invalidité

** sur une période de 12 mois

Synthèse période d'épargne

Programme : EHPAD

Sous le régime Loueur en meublé professionnel




Période : du 01/01/2008 au 31/12/2027

Durée : 20 ans

Votre effort d'épargne mensuel moyen : **221,95 €***

La totalité des dépenses engagées pendant cette période s'élève à : **713 613 €**
 Financement des dépenses :

Au terme vous avez réalisé les objectifs suivants :

 Economies d'impôts	Vos économies d'impôts pendant la période	1 431 €
	Dont économies sociales pendant la période	0 €
	Votre récupération de TVA pendant la période	84 280 €
	Réserve d'amortissement au terme de la période	157 347 €
 Capitalisation	Evaluation de l'actif net au terme de la période	
	- transmissible à vos héritiers	519 487 €
	- et rente annuelle brute (loyer au terme)	35 143 €
 Sécurité	Protection de votre famille (dès le premier jour)	
	- bénéfice de l'assurance décès invalidité	529 661 €
	- et rente mensuelle brute (loyer initial)	1 971 €

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 professionnel

Période : du 01/01/2028 au 31/12/2035

Durée : 8 ans

Le prix de revient total de votre opération en début de cette période est de 53 269 € représentant l'ensemble de vos apports pendant la période d'épargne.

Les revenus prévisionnels annuels sont de 35 143 € (loyers) soit un rendement locatif annuel brut de 65,97 %.

Evolution prévisible des revenus

Année	(1) Revenus nets disponibles €	(2) Résultat fiscal €	(3) Incidence des revenus sur vos impôts €
2028	29 064	0	0
2029	29 661	0	0
2030	30 270	0	0
2031	30 892	0	0
2032	31 526	0	0
2033	32 174	0	0



2034	32 834	0	0
2035	33 508	0	0
	249 930	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 72 399 € environ pendant la période.

Synthèse période de rendement

Programme : EHPAD

Sous le régime Loueur en meublé non professionnel

Période : du 31/12/2036 au 31/12/2047

Durée : 12 ans

Evolution prévisible des revenus

Année	(1)	(2)	(3)
	Revenus nets disponibles €	Résultat fiscal €	Incidence des revenus sur vos impôts €
2036	34 196	12 620	3 680
2037	34 898	22 213	7 613
2038	34 828	34 828	12 785
2039	34 757	34 757	12 756
2040	34 685	34 685	12 726
2041	34 611	34 611	12 696
2042	34 535	34 535	12 665
2043	34 458	34 458	12 634
2044	34 380	34 380	12 601
2045	34 300	34 300	12 569
2046	34 218	34 218	12 535
2047	34 135	34 135	12 501
	414 001	379 741	137 761

(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 106 267 € environ pendant la période.