



HERIOS FINANCE
L'EXPERT DE VOTRE PATRIMOINE

A l'attention de HENRY DURAND

Etude personnalisée de

HENRY DURAND

Document non contractuel selon loi de finance 2009

MR HENRY DURAND

Investissement : **Girardin neuf**

DOCUMENT NON CONTRACTUEL édité le 17 juin 2009 par votre conseiller STEPHANE BENHAMOU

Téléphone : 04.78.19.44.30 - Email : contact@herios-finance.com

Etude réalisée sous réserve de non modification des données ayant servi à son élaboration

A l'attention de HENRY DURAND



Votre situation

HENRY DURAND

Vous avez 30 ans.

Vos revenus professionnels :

Traitements & Salaires : 30000 €

Vos charges fixes annuelles : 6000 €

Votre patrimoine foncier net : 0 €

Votre épargne financière : 0 €

Vous n'avez pas d'enfant à charge.

Votre foyer fiscal compte **1 part**

Votre revenu net imposable s'élève à **27 000 €**

Votre impôt sur le revenu s'élève à **2 637 €**

au taux marginal de **30.00 %**

Votre taux d'endettement est de **20 %**.

Investissement

Girardin neuf Réunion en secteur intermédiaire

d'un montant immobilier de **96 300 €**.

Pour une surface de 22.6 m², la base de votre économie est de **49584 €HT**.

Au taux de 50 %

(22.60 m²) * 2194 €, soit 49584 €HT.

Votre réduction d'impôt s'élève à **5 380 €** par an pendant 5 ans avec une TVA à 8.50 %.

Location

Signature notaire prévue : **septembre 2009** - DAT : **janvier 2009** - Livraison : **septembre 2010**

Loyer mensuel : **270.00 €** révisé de 2.00 % tous les 3 ans

Charges de co-propriété : **60 €** - dont investisseur : 30 €

Frais de gestion : 8.37 % du loyer TTC.

Assurances et garanties : 3.30 % du loyer TTC.

Taxe foncière : **350 €** dont 350 € exonérés deux ans .

Financement

Prêt amortissable au taux de 4.30 % et d'une durée de 27 ans.

Taux révisable tous les ans.

Votre apport : **0 €**.

Vous empruntez : **96 300 €**.

Votre mensualité de remboursement : **547.39 €**

Votre Assurance décès mensuelle : **21.19 €**

Montant mensuel également payé pendant la période de construction, soit pour 12 mois : 254 €

Votre taux d'endettement : **23.07 %**

Comptabilité foncière annuelle

	Foncier existant	Loyer opération	Avantage fiscal	Charges Taxes	Intérêts ADI	Intérêts reportés	Reports imputés	Résultat opération	Plafond	Report généré	Reports cumulé	Résultat net total
2009	-	0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	-	-	0 €	- 10700 €	-	-	0 €
2010	-	1080 €	- 0 €	- 260 €	- 85 €	-	-	735 €	- 10700 €	-	-	735 €
2011	-	3240 €	- 0 €	- 786 €	- 1691 €	-	-	763 €	- 10700 €	-	-	763 €
2012	-	3240 €	- 0 €	- 791 €	- 4499 €	+ 1259 €	-	0 €	- 10700 €	1259 €	-	0 €
2013	-	3305 €	- 0 €	- 1171 €	- 4397 €	+ 1092 €	-	0 €	- 10700 €	1092 €	1259 €	0 €
2014	-	3305 €	- 0 €	- 1182 €	- 4291 €	+ 986 €	-	-1182 €	- 10700 €	986 €	2351 €	-1182 €
2015	-	3305 €	- 0 €	- 1193 €	- 4180 €	+ 875 €	-	-1193 €	- 10700 €	875 €	3337 €	-1193 €
2016	-	3371 €	- 0 €	- 1213 €	- 4064 €	+ 693 €	-	-1213 €	- 10700 €	693 €	4211 €	-1213 €
2017	-	3371 €	- 0 €	- 1225 €	- 3943 €	+ 572 €	-	-1225 €	- 10700 €	572 €	4904 €	-1225 €
2018	-	3371 €	- 0 €	- 1237 €	- 3816 €	+ 445 €	-	-1237 €	- 10700 €	445 €	5475 €	-1237 €
2019	-	2292 €	- 0 €	- 838 €	- 2456 €	+ 164 €	-	-838 €	- 10700 €	164 €	5921 €	-838 €



Comptabilité foncière annuelle : détail des charges

	Déduction forfaitaire	Taxe foncière	Charges co-pro	Départ locataire	Frais gestion	Charges décaissables	Charges totales
2009	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2010	0 €	0 €	120 €	0 €	140 €	260 €	260 €
2011	0 €	0 €	365 €	0 €	420 €	786 €	786 €
2012	0 €	0 €	371 €	0 €	420 €	791 €	791 €
2013	0 €	366 €	376 €	0 €	429 €	1171 €	1171 €
2014	0 €	371 €	382 €	0 €	429 €	1182 €	1182 €
2015	0 €	377 €	388 €	0 €	429 €	1193 €	1193 €
2016	0 €	383 €	394 €	0 €	437 €	1213 €	1213 €
2017	0 €	388 €	400 €	0 €	437 €	1225 €	1225 €
2018	0 €	394 €	406 €	0 €	437 €	1237 €	1237 €
2019	0 €	267 €	274 €	0 €	297 €	838 €	838 €



Tableau d'économie d'impôt

	Parts	Revenu existant	Impôt existant	Rés. opé. foncier	Nouveau Revenu	Nouvelle TMI	Réduction Girardin	Impôt CSG incluse	Economie Annuelle
2009	1	27000 €	-	0 €	27000 €	-	-	-	-
2010	1	27000 €	2637 €	735 €	27735 €	30.00 %	-5380 €	0 €	2637 €
2011	1	27000 €	2637 €	763 €	27763 €	30.00 %	-5380 €	89 €	2548 €
2012	1	27000 €	2637 €	0 €	27000 €	30.00 %	-5380 €	92 €	2545 €
2013	1	27000 €	2637 €	0 €	27000 €	30.00 %	-5380 €	0 €	2637 €
2014	1	27000 €	2637 €	-1182 €	25818 €	30.00 %	-5380 €	0 €	2637 €
2015	1	27000 €	2637 €	-1193 €	25807 €	14.00 %	-	2300 €	337 €
2016	1	27000 €	2637 €	-1213 €	25787 €	14.00 %	-	2299 €	338 €
2017	1	27000 €	2637 €	-1225 €	25775 €	14.00 %	-	2296 €	341 €
2018	1	27000 €	2637 €	-1237 €	25763 €	14.00 %	-	2294 €	343 €
2019	1	27000 €	2637 €	-838 €	26162 €	14.00 %	-	2293 €	345 €
2020	1	-	2637 €	0 €	27000 €	30.00 %	-	2386 €	252 €

Votre économie d'impôt totale est de : **14960 €**

Tableau de trésorerie hors incidence fiscale

	Loyers opération	Charges financières	Charges Taxes	Trésorerie Mensuelle	Trésorerie Annuelle	Trésorerie Cumulée
2009	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2010	1080 €	85 €	260 €	-184 €	-735 €	-735 €
2011	3240 €	2444 €	786 €	-1 €	-11 €	-746 €
2012	3240 €	6823 €	791 €	364 €	4374 €	3628 €
2013	3305 €	6823 €	1171 €	391 €	4689 €	8317 €
2014	3305 €	6823 €	1182 €	392 €	4700 €	13017 €
2015	3305 €	6823 €	1193 €	393 €	4711 €	17728 €
2016	3371 €	6823 €	1213 €	389 €	4665 €	22394 €
2017	3371 €	6823 €	1225 €	390 €	4677 €	27071 €
2018	3371 €	6823 €	1237 €	391 €	4689 €	31760 €
2019	2292 €	4549 €	838 €	387 €	3095 €	34855 €
2020	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Votre épargne mensuelle moyenne hors incidence fiscale s'élève à : **323 €**



Tableau de trésorerie

	Gain fiscal	Loyers opération	Charges financières	Charges Taxes	Trésorerie Mensuelle	Trésorerie Annuelle	Trésorerie Cumulée
2009	-	0 €	0 €	0 €	-	-	0 €
2010	2637 €	1080 €	85 €	260 €	-843 €	-3372 €	-3372 €
2011	2548 €	3240 €	2444 €	786 €	-213 €	-2559 €	-5931 €
2012	2545 €	3240 €	6823 €	791 €	152 €	1829 €	-4102 €
2013	2637 €	3305 €	6823 €	1171 €	171 €	2052 €	-2051 €
2014	2637 €	3305 €	6823 €	1182 €	172 €	2063 €	12 €
2015	337 €	3305 €	6823 €	1193 €	365 €	4374 €	4387 €
2016	338 €	3371 €	6823 €	1213 €	361 €	4327 €	8714 €
2017	341 €	3371 €	6823 €	1225 €	361 €	4336 €	13049 €
2018	343 €	3371 €	6823 €	1237 €	362 €	4346 €	17395 €
2019	345 €	2292 €	4549 €	838 €	-	2750 €	20146 €
2020	252 €	0 €	0 €	0 €	-	-252 €	19894 €

Votre épargne mensuelle moyenne s'élève à : **187 €**



Bilan revente

Au démarrage :		
Votre apport au financement :		0 €
Votre Assurance avant livraison :		254 €
Soit un APPORT TOTAL de :		254 €

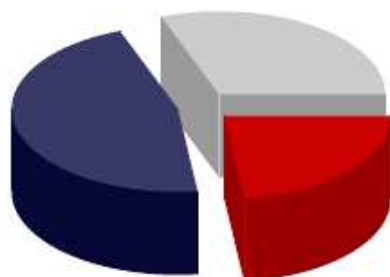
Pour une durée de 9 ans :		
Votre participation mensuelle moyenne :		187 €
Votre économie d'impôt :		14 960 €
Vos loyers :		29 880 €

Au terme :		
Valeur de votre investissement :	+	109 709 €
Capital restant dû :	-	79 121 €
Réintégration fiscale :	-	688 €
Soit un CAPITAL NET de :		29 649 €

Synthèse

Vos Apports :	254 €
Votre participation mensuelle moyenne :	187 €
La durée de l'investissement :	108 mois
Votre capital net :	29 649 €
Soit un RENDEMENT INTERNE :	7.68 %

Les contributions au financement



Le Trésor Public	23.11 %
Votre locataire	46.16 %
Vous	30.73 %

Votre sécurité grâce au financement de :	96 300 €
Votre économie d'impôt sur 9 ans :	14 960 €
<i>Dont CSG :</i>	<i>-181 €</i>
Votre capital net à la revente :	29 649 €
ou votre loyer mensuel à terme :	281 €



HERIOS FINANCE
L'EXPERT DE VOTRE PATRIMOINE

Tableau d'amortissement ATWO 25 ANS 27 ans

Pour tout crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours.
L'achat est subordonné à l'obtention du prêt. S'il n'est pas obtenu, le vendeur remboursera les sommes versées.

Date	Taux	Capital	Intérêts	Assurances	Mensualité
09/2010	4.3%	96300€	0€	21€	0€
10/2010	4.3%	96645€	0€	21€	0€
11/2010	4.3%	96991€	0€	21€	0€
12/2010	4.3%	97339€	0€	21€	0€
01/2011	4.3%	97688€	0€	21€	0€
02/2011	4.3%	98038€	0€	21€	0€
03/2011	4.3%	98389€	0€	21€	0€
04/2011	4.3%	98742€	0€	21€	0€
05/2011	4.3%	99095€	0€	21€	0€
06/2011	4.3%	99451€	0€	21€	0€
07/2011	4.3%	99807€	0€	21€	0€
08/2011	4.3%	100165€	0€	21€	0€
09/2011	4.3%	100523€	360€	21€	547€
10/2011	4.3%	100336€	360€	21€	547€
11/2011	4.3%	100148€	359€	21€	547€
12/2011	4.3%	99960€	358€	21€	547€
01/2012	4.3%	99771€	358€	21€	547€
02/2012	4.3%	99581€	357€	21€	547€
03/2012	4.3%	99390€	356€	21€	547€
04/2012	4.3%	99199€	355€	21€	547€
05/2012	4.3%	99007€	355€	21€	547€
06/2012	4.3%	98814€	354€	21€	547€
07/2012	4.3%	98621€	353€	21€	547€
08/2012	4.3%	98427€	353€	21€	547€
09/2012	4.3%	98232€	352€	21€	547€
10/2012	4.3%	98037€	351€	21€	547€
11/2012	4.3%	97841€	351€	21€	547€
12/2012	4.3%	97644€	350€	21€	547€
01/2013	4.3%	97447€	349€	21€	547€
02/2013	4.3%	97249€	348€	21€	547€
03/2013	4.3%	97050€	348€	21€	547€
04/2013	4.3%	96850€	347€	21€	547€
05/2013	4.3%	96650€	346€	21€	547€
06/2013	4.3%	96449€	346€	21€	547€
07/2013	4.3%	96247€	345€	21€	547€
08/2013	4.3%	96044€	344€	21€	547€
09/2013	4.3%	95841€	343€	21€	547€
10/2013	4.3%	95637€	343€	21€	547€
11/2013	4.3%	95432€	342€	21€	547€
12/2013	4.3%	95227€	341€	21€	547€
01/2014	4.3%	95021€	340€	21€	547€
02/2014	4.3%	94814€	340€	21€	547€
03/2014	4.3%	94606€	339€	21€	547€
04/2014	4.3%	94398€	338€	21€	547€
05/2014	4.3%	94189€	338€	21€	547€
06/2014	4.3%	93979€	337€	21€	547€
07/2014	4.3%	93768€	336€	21€	547€
08/2014	4.3%	93557€	335€	21€	547€
09/2014	4.3%	93345€	334€	21€	547€
10/2014	4.3%	93132€	334€	21€	547€
11/2014	4.3%	92918€	333€	21€	547€
12/2014	4.3%	92704€	332€	21€	547€
01/2015	4.3%	92488€	331€	21€	547€
02/2015	4.3%	92272€	331€	21€	547€
03/2015	4.3%	92056€	330€	21€	547€
04/2015	4.3%	91838€	329€	21€	547€
05/2015	4.3%	91620€	328€	21€	547€
06/2015	4.3%	91401€	328€	21€	547€
07/2015	4.3%	91181€	327€	21€	547€
08/2015	4.3%	90960€	326€	21€	547€
09/2015	4.3%	90739€	325€	21€	547€
10/2015	4.3%	90517€	324€	21€	547€
11/2015	4.3%	90294€	324€	21€	547€
12/2015	4.3%	90070€	323€	21€	547€
01/2016	4.3%	89845€	322€	21€	547€
02/2016	4.3%	89620€	321€	21€	547€
03/2016	4.3%	89393€	320€	21€	547€
04/2016	4.3%	89166€	320€	21€	547€
05/2016	4.3%	88938€	319€	21€	547€

06/2016	4.3%	88710€	318€	21€	547€
07/2016	4.3%	88480€	317€	21€	547€
08/2016	4.3%	88250€	316€	21€	547€
09/2016	4.3%	88019€	315€	21€	547€
10/2016	4.3%	87787€	315€	21€	547€
11/2016	4.3%	87554€	314€	21€	547€
12/2016	4.3%	87320€	313€	21€	547€
01/2017	4.3%	87086€	312€	21€	547€
02/2017	4.3%	86850€	311€	21€	547€
03/2017	4.3%	86614€	310€	21€	547€
04/2017	4.3%	86377€	310€	21€	547€
05/2017	4.3%	86139€	309€	21€	547€
06/2017	4.3%	85901€	308€	21€	547€
07/2017	4.3%	85661€	307€	21€	547€
08/2017	4.3%	85421€	306€	21€	547€
09/2017	4.3%	85179€	305€	21€	547€
10/2017	4.3%	84937€	304€	21€	547€
11/2017	4.3%	84694€	303€	21€	547€
12/2017	4.3%	84450€	303€	21€	547€
01/2018	4.3%	84205€	302€	21€	547€
02/2018	4.3%	83960€	301€	21€	547€
03/2018	4.3%	83713€	300€	21€	547€
04/2018	4.3%	83466€	299€	21€	547€
05/2018	4.3%	83217€	298€	21€	547€
06/2018	4.3%	82968€	297€	21€	547€
07/2018	4.3%	82718€	296€	21€	547€
08/2018	4.3%	82467€	296€	21€	547€
09/2018	4.3%	82215€	295€	21€	547€
10/2018	4.3%	81963€	294€	21€	547€
11/2018	4.3%	81709€	293€	21€	547€
12/2018	4.3%	81454€	292€	21€	547€
01/2019	4.3%	81199€	291€	21€	547€
02/2019	4.3%	80942€	290€	21€	547€
03/2019	4.3%	80685€	289€	21€	547€
04/2019	4.3%	80427€	288€	21€	547€
05/2019	4.3%	80167€	287€	21€	547€
06/2019	4.3%	79907€	286€	21€	547€
07/2019	4.3%	79646€	285€	21€	547€
08/2019	4.3%	79384€	284€	21€	547€
09/2019	4.3%	79121€	284€	21€	547€
10/2019	4.3%	78857€	283€	21€	547€
11/2019	4.3%	78593€	282€	21€	547€
12/2019	4.3%	78327€	281€	21€	547€
01/2020	4.3%	78060€	280€	21€	547€
02/2020	4.3%	77792€	279€	21€	547€
03/2020	4.3%	77524€	278€	21€	547€
04/2020	4.3%	77254€	277€	21€	547€
05/2020	4.3%	76984€	276€	21€	547€
06/2020	4.3%	76712€	275€	21€	547€
07/2020	4.3%	76440€	274€	21€	547€
08/2020	4.3%	76166€	273€	21€	547€
09/2020	4.3%	75892€	272€	21€	547€
10/2020	4.3%	75616€	271€	21€	547€
11/2020	4.3%	75340€	270€	21€	547€
12/2020	4.3%	75062€	269€	21€	547€
01/2021	4.3%	74784€	268€	21€	547€
02/2021	4.3%	74505€	267€	21€	547€
03/2021	4.3%	74224€	266€	21€	547€
04/2021	4.3%	73943€	265€	21€	547€
05/2021	4.3%	73660€	264€	21€	547€
06/2021	4.3%	73377€	263€	21€	547€
07/2021	4.3%	73092€	262€	21€	547€
08/2021	4.3%	72807€	261€	21€	547€
09/2021	4.3%	72520€	260€	21€	547€
10/2021	4.3%	72233€	259€	21€	547€
11/2021	4.3%	71944€	258€	21€	547€
12/2021	4.3%	71655€	257€	21€	547€
01/2022	4.3%	71364€	256€	21€	547€
02/2022	4.3%	71072€	255€	21€	547€
03/2022	4.3%	70780€	254€	21€	547€
04/2022	4.3%	70486€	253€	21€	547€
05/2022	4.3%	70191€	252€	21€	547€
06/2022	4.3%	69895€	250€	21€	547€
07/2022	4.3%	69598€	249€	21€	547€
08/2022	4.3%	69300€	248€	21€	547€
09/2022	4.3%	69001€	247€	21€	547€
10/2022	4.3%	68701€	246€	21€	547€
11/2022	4.3%	68400€	245€	21€	547€
12/2022	4.3%	68098€	244€	21€	547€
01/2023	4.3%	67794€	243€	21€	547€
02/2023	4.3%	67490€	242€	21€	547€
03/2023	4.3%	67184€	241€	21€	547€
04/2023	4.3%	66878€	240€	21€	547€

05/2023	4.3%	66570€	239€	21€	547€
06/2023	4.3%	66261€	237€	21€	547€
07/2023	4.3%	65951€	236€	21€	547€
08/2023	4.3%	65640€	235€	21€	547€
09/2023	4.3%	65328€	234€	21€	547€
10/2023	4.3%	65014€	233€	21€	547€
11/2023	4.3%	64700€	232€	21€	547€
12/2023	4.3%	64384€	231€	21€	547€
01/2024	4.3%	64068€	230€	21€	547€
02/2024	4.3%	63750€	228€	21€	547€
03/2024	4.3%	63431€	227€	21€	547€
04/2024	4.3%	63111€	226€	21€	547€
05/2024	4.3%	62790€	225€	21€	547€
06/2024	4.3%	62467€	224€	21€	547€
07/2024	4.3%	62144€	223€	21€	547€
08/2024	4.3%	61819€	222€	21€	547€
09/2024	4.3%	61493€	220€	21€	547€
10/2024	4.3%	61166€	219€	21€	547€
11/2024	4.3%	60838€	218€	21€	547€
12/2024	4.3%	60509€	217€	21€	547€
01/2025	4.3%	60178€	216€	21€	547€
02/2025	4.3%	59846€	214€	21€	547€
03/2025	4.3%	59513€	213€	21€	547€
04/2025	4.3%	59179€	212€	21€	547€
05/2025	4.3%	58844€	211€	21€	547€
06/2025	4.3%	58507€	210€	21€	547€
07/2025	4.3%	58169€	208€	21€	547€
08/2025	4.3%	57831€	207€	21€	547€
09/2025	4.3%	57490€	206€	21€	547€
10/2025	4.3%	57149€	205€	21€	547€
11/2025	4.3%	56806€	204€	21€	547€
12/2025	4.3%	56463€	202€	21€	547€
01/2026	4.3%	56117€	201€	21€	547€
02/2026	4.3%	55771€	200€	21€	547€
03/2026	4.3%	55424€	199€	21€	547€
04/2026	4.3%	55075€	197€	21€	547€
05/2026	4.3%	54725€	196€	21€	547€
06/2026	4.3%	54374€	195€	21€	547€
07/2026	4.3%	54021€	194€	21€	547€
08/2026	4.3%	53667€	192€	21€	547€
09/2026	4.3%	53312€	191€	21€	547€
10/2026	4.3%	52956€	190€	21€	547€
11/2026	4.3%	52598€	188€	21€	547€
12/2026	4.3%	52239€	187€	21€	547€
01/2027	4.3%	51879€	186€	21€	547€
02/2027	4.3%	51517€	185€	21€	547€
03/2027	4.3%	51155€	183€	21€	547€
04/2027	4.3%	50791€	182€	21€	547€
05/2027	4.3%	50425€	181€	21€	547€
06/2027	4.3%	50058€	179€	21€	547€
07/2027	4.3%	49690€	178€	21€	547€
08/2027	4.3%	49321€	177€	21€	547€
09/2027	4.3%	48950€	175€	21€	547€
10/2027	4.3%	48578€	174€	21€	547€
11/2027	4.3%	48205€	173€	21€	547€
12/2027	4.3%	47830€	171€	21€	547€
01/2028	4.3%	47454€	170€	21€	547€
02/2028	4.3%	47077€	169€	21€	547€
03/2028	4.3%	46698€	167€	21€	547€
04/2028	4.3%	46318€	166€	21€	547€
05/2028	4.3%	45937€	165€	21€	547€
06/2028	4.3%	45554€	163€	21€	547€
07/2028	4.3%	45170€	162€	21€	547€
08/2028	4.3%	44785€	160€	21€	547€
09/2028	4.3%	44398€	159€	21€	547€
10/2028	4.3%	44009€	158€	21€	547€
11/2028	4.3%	43620€	156€	21€	547€
12/2028	4.3%	43229€	155€	21€	547€
01/2029	4.3%	42836€	153€	21€	547€
02/2029	4.3%	42442€	152€	21€	547€
03/2029	4.3%	42047€	151€	21€	547€
04/2029	4.3%	41650€	149€	21€	547€
05/2029	4.3%	41252€	148€	21€	547€
06/2029	4.3%	40852€	146€	21€	547€
07/2029	4.3%	40451€	145€	21€	547€
08/2029	4.3%	40049€	144€	21€	547€
09/2029	4.3%	39645€	142€	21€	547€
10/2029	4.3%	39240€	141€	21€	547€
11/2029	4.3%	38833€	139€	21€	547€
12/2029	4.3%	38425€	138€	21€	547€
01/2030	4.3%	38015€	136€	21€	547€
02/2030	4.3%	37604€	135€	21€	547€
03/2030	4.3%	37191€	133€	21€	547€

04/2030	4.3%	36777€	132€	21€	547€
05/2030	4.3%	36361€	130€	21€	547€
06/2030	4.3%	35944€	129€	21€	547€
07/2030	4.3%	35526€	127€	21€	547€
08/2030	4.3%	35106€	126€	21€	547€
09/2030	4.3%	34684€	124€	21€	547€
10/2030	4.3%	34261€	123€	21€	547€
11/2030	4.3%	33836€	121€	21€	547€
12/2030	4.3%	33410€	120€	21€	547€
01/2031	4.3%	32983€	118€	21€	547€
02/2031	4.3%	32553€	117€	21€	547€
03/2031	4.3%	32123€	115€	21€	547€
04/2031	4.3%	31690€	114€	21€	547€
05/2031	4.3%	31256€	112€	21€	547€
06/2031	4.3%	30821€	110€	21€	547€
07/2031	4.3%	30384€	109€	21€	547€
08/2031	4.3%	29946€	107€	21€	547€
09/2031	4.3%	29505€	106€	21€	547€
10/2031	4.3%	29064€	104€	21€	547€
11/2031	4.3%	28621€	103€	21€	547€
12/2031	4.3%	28176€	101€	21€	547€
01/2032	4.3%	27729€	99€	21€	547€
02/2032	4.3%	27281€	98€	21€	547€
03/2032	4.3%	26832€	96€	21€	547€
04/2032	4.3%	26380€	95€	21€	547€
05/2032	4.3%	25928€	93€	21€	547€
06/2032	4.3%	25473€	91€	21€	547€
07/2032	4.3%	25017€	90€	21€	547€
08/2032	4.3%	24559€	88€	21€	547€
09/2032	4.3%	24100€	86€	21€	547€
10/2032	4.3%	23639€	85€	21€	547€
11/2032	4.3%	23176€	83€	21€	547€
12/2032	4.3%	22712€	81€	21€	547€
01/2033	4.3%	22246€	80€	21€	547€
02/2033	4.3%	21778€	78€	21€	547€
03/2033	4.3%	21309€	76€	21€	547€
04/2033	4.3%	20838€	75€	21€	547€
05/2033	4.3%	20365€	73€	21€	547€
06/2033	4.3%	19891€	71€	21€	547€
07/2033	4.3%	19414€	70€	21€	547€
08/2033	4.3%	18937€	68€	21€	547€
09/2033	4.3%	18457€	66€	21€	547€
10/2033	4.3%	17976€	64€	21€	547€
11/2033	4.3%	17493€	63€	21€	547€
12/2033	4.3%	17008€	61€	21€	547€
01/2034	4.3%	16522€	59€	21€	547€
02/2034	4.3%	16033€	57€	21€	547€
03/2034	4.3%	15544€	56€	21€	547€
04/2034	4.3%	15052€	54€	21€	547€
05/2034	4.3%	14558€	52€	21€	547€
06/2034	4.3%	14063€	50€	21€	547€
07/2034	4.3%	13566€	49€	21€	547€
08/2034	4.3%	13067€	47€	21€	547€
09/2034	4.3%	12567€	45€	21€	547€
10/2034	4.3%	12064€	43€	21€	547€
11/2034	4.3%	11560€	41€	21€	547€
12/2034	4.3%	11054€	40€	21€	547€
01/2035	4.3%	10547€	38€	21€	547€
02/2035	4.3%	10037€	36€	21€	547€
03/2035	4.3%	9526€	34€	21€	547€
04/2035	4.3%	9012€	32€	21€	547€
05/2035	4.3%	8497€	30€	21€	547€
06/2035	4.3%	7980€	29€	21€	547€
07/2035	4.3%	7461€	27€	21€	547€
08/2035	4.3%	6941€	25€	21€	547€
09/2035	4.3%	6418€	23€	21€	547€
10/2035	4.3%	5894€	21€	21€	547€
11/2035	4.3%	5368€	19€	21€	547€
12/2035	4.3%	4839€	17€	21€	547€
01/2036	4.3%	4309€	15€	21€	547€
02/2036	4.3%	3777€	14€	21€	547€
03/2036	4.3%	3244€	12€	21€	547€
04/2036	4.3%	2708€	10€	21€	547€
05/2036	4.3%	2170€	8€	21€	547€
06/2036	4.3%	1630€	6€	21€	547€
07/2036	4.3%	1089€	4€	21€	547€
08/2036	4.3%	545€	2€	21€	547€
09/2036	4.3%	0€	0€	0€	0€

Etude réalisée sous réserve de non modification des données ayant servi à son élaboration

Explication de votre étude personnalisée

Le Résultat Foncier

En général, les biens immobiliers destinés à la location relèvent du régime foncier. Voici comment le résultat foncier se calcule :

+ LOYERS	- AMORTISSEMENT EVENTUEL
	- TRAVAUX EVENTUELS
	- DEDUCTION FORFAITAIRE EVENTUELLE
	- CHARGES (co-pro, gestion, assurances, taxes)
	- FRAIS FINANCIERS (intérêts et assurances)
	= RESULTAT FONCIER (revenu ou déficit)

Si les frais financiers sont plus élevés que le montant du loyer, la part de frais financiers excédant ce montant ne peut être imputé pour l'année en cours et sera reporté pendant un maximum de dix ans, sur des revenus fonciers ultérieurs.

Lorsque le résultat est positif, il s'agit d'un revenu foncier que vous devez intégrer à votre déclaration de revenus. Ce revenu foncier est ajouté aux revenus des autres catégories et imposé à votre tranche marginale d'imposition + contributions sociales :

+ LOYERS	- AMORTISSEMENT EVENTUEL
	- TRAVAUX EVENTUELS
	- DEDUCTION FORFAITAIRE EVENTUELLE
	- CHARGES (co-pro, gestion, assurances, taxes)
	- FRAIS FINANCIERS (intérêts et assurances)
	REVENU FONCIER

Les loyers sont supérieurs aux charges, il s'agit d'un revenu foncier.

Lorsque le résultat est négatif, il s'agit d'un déficit foncier que vous pouvez intégrer à votre déclaration de revenus. Ce déficit foncier est déduit du revenu global, ce qui occasionne une économie d'impôt proportionnelle à votre tranche marginale. Dans le cas où vous possédez plusieurs biens en location, le montant global du déficit est plafonné à 10700 €. Lorsque le montant global du déficit est plus important que ce plafond, la part excédente ne peut être imputée l'année en cours et peut être reportée pendant un maximum de dix ans sur les revenus fonciers ultérieurs.

+ LOYERS	- AMORTISSEMENT EVENTUEL
	- TRAVAUX EVENTUELS
	- DEDUCTION FORFAITAIRE EVENTUELLE
DEFICIT FONCIER	- CHARGES (co-pro, gestion, assurances, taxes)
	- FRAIS FINANCIERS (intérêts et assurances)

Les loyers sont inférieurs aux charges, il s'agit d'un déficit foncier.

La loi Girardin

La loi Girardin permet de réaliser une réduction d'impôt pour toute acquisition d'un logement dans un Territoire ou Département d'Outre Mer.

Pour une location en secteur intermédiaire (le loyer et les ressources du locataire sont plafonnés), la réduction d'impôt est de 50.00 % du prix au mètre carré. Pour une location en secteur libre, la réduction d'impôt est de 40.00 % du prix au mètre carré. La surface prise en compte pour le calcul est de la surface habitable ajoutée d'un maximum de 14 m2 de terrasse. Le prix au mètre carré est défini en fonction du lieu de l'investissement.

Pour un investissement en secteur intermédiaire, votre réduction d'impôt est de 50 % . A la Réunion, le prix au mètre carré maximum est de 2194 €HT.

La surface défiscalisable est de 22.60 m2 .

Votre économie d'impôt totale maximum est donc de 50 % de 22.6 m2 x 2194 €.

Cette économie est étalée sur 5 ans, soit une économie annuelle de 4958 €HT. Pour un taux de TVA de 8.50 %, votre économie d'impôt maximum est de 5380 €/an.

La loi Girardin relève du régime foncier. Un bilan foncier est donc établi annuellement. Un déficit foncier provenant d'un bien acquis dans le cadre de cette loi ne peut être imputé sur le revenu global en année de réduction d'impôt.

Les intérêts d'emprunt

Dans le cadre des investissements locatif, les frais financiers - intérêts d'emprunt et assurance décès - sont imputables et permettent de réduire le montant du revenu imposable au titre de l'investissement. C'est pourquoi, la plupart du temps, il est conseillé d'emprunter une grande partie du capital.

En régime foncier, les intérêts d'emprunt annuels ne s'imputent qu'à hauteur des loyers annuel. Le surplus éventuel est reportable d'année en année dans la limite de dix ans sur les seuls revenus fonciers.

Lorsque le prêt est amortissable, la mensualité est calculée de telle façon que le capital restant dû au terme de sa durée soit égal à zéro. Pour votre investissement, voici comment elle se calcule :

$$\frac{\text{Montant} \times \text{Taux mensuel}}{1 - ((1 + \text{Taux mensuel})^{\text{PUISSANCE}} (- \text{durée}))} = \frac{100523 \text{ €} \times 4.3 \% / 12}{1 - ((1 + 4.3 \% / 12)^{\text{PUISSANCE}} (-300))} = 360.21 \text{ €}$$

Tableau d'amortissement pour 2011 :

Echéance	Capital restant dû	Mensualité	Intérêts	Assurance décès
01 - 2011	97687.74 €	0 €	0 €	21.19 €
02 - 2011	98037.78 €	0 €	0 €	21.19 €
03 - 2011	98389.09 €	0 €	0 €	21.19 €
04 - 2011	98741.65 €	0 €	0 €	21.19 €
05 - 2011	99095.47 €	0 €	0 €	21.19 €
06 - 2011	99450.56 €	0 €	0 €	21.19 €
07 - 2011	99806.93 €	0 €	0 €	21.19 €
08 - 2011	100164.57 €	0 €	0 €	21.19 €
09 - 2011	100523.49 €	547.39 €	360.21 €	21.19 €
10 - 2011	100336.31 €	547.39 €	359.54 €	21.19 €
11 - 2011	100148.46 €	547.39 €	358.87 €	21.19 €
12 - 2011	99959.93 €	547.39 €	358.19 €	21.19 €
		TOTAL :	1437 €	254 €

Au titre de l'année 2011, vous pouvez donc imputer 1437 € d'intérêts et 254 € d'assurance, soit 1691 € de frais financiers.

Le calcul du taux d'endettement

Dans le cadre des investissements locatif, il existe trois grands modes de calcul du taux d'endettement. Dans ces trois modes, les établissements de crédit prennent en compte les loyers et remboursements de l'opération. Les formules sont les suivantes :

Formule A : Charges existantes du foyer
Revenus existants du foyer + loyer - remboursement hors ADI

Formule B : Charges existantes du foyer - loyer + remboursement hors ADI
Revenus existants du foyer

Formule C : Charges existantes du foyer + remboursement hors ADI
Revenus existants du foyer + loyer

Pour votre investissement, la formule retenue est la formule A, avec 80.00 % du loyer pris en compte.

$$\frac{6000 \text{ €}}{30000 \text{ €} + 80.00 \% \text{ de } 3240 \text{ €} - 6569 \text{ €}} = 23.06 \%$$

Le calcul de l'impôt sur le revenu

Pour calculer votre impôt sur le revenu, il convient de déterminer votre nombre de parts et votre revenu net imposable.

Votre nombre de parts :

Votre statut matrimonial est **Célibataire ou divorcé vivant seul**.
A ce titre, vous bénéficiez d'**une part fiscale**.

N'ayant pas d'enfants à charge, vous n'avez **aucune part additionnelle**.

Votre nombre de parts est donc de **1**.

Votre revenu net imposable en 2009 :

Vos traitements et salaires sont de **30000 €**. Vous bénéficiez d'un abattement pour frais professionnels de 10 %. Cet abattement est plafonné à 13893 €. Après déduction, votre revenu net est donc de **27000 €**

Le total de vos revenus professionnels est de **27000 €**

Le total de vos revenus fonciers est de **0 €**

VOTRE REVENU NET IMPOSABLE EST DONC DE 27000 €

Votre impôt en 2010 :

Votre revenu net imposable par part est de 27000 € / 1 (votre nombre de parts) = **27000 €**

Votre revenu net imposable par part est donc de 27000 € / 1 (votre nombre de parts) = **27000 €**

TMI	Bas de tranche	Haut de tranche	Votre impôt par part
0.00 %	0 €	5851 €	
5.50 %	5852 €	11672 €	320 €
14.00 %	11673 €	25925 €	1995 €
30.00 %	25926 €	69504 €	322 €
40.00 %	69505 €	et plus	0 €
		Total :	2637 €

Pour obtenir le montant de votre impôt sur le revenu, il convient de multiplier cet impôt par part par le nombre de parts utilisé pour calculer votre revenu net imposable par part : $2637 \times 1 = 2637 \text{ €}$

VOTRE IMPOT SUR LE REVENU EST DE 2637 €

Le calcul de l'impôt sur le revenu avec investissement

En 2013, votre revenu net imposable s'élève à **27000 €**

En 2013, le bilan de vos investissements relevant du régime foncier révèle un bénéfice de **0 €**

Votre revenu net imposable en 2013 :

VOTRE REVENU NET IMPOSABLE AVEC INVESTISSEMENT EST DONC DE : 27000 + 0 = 27000 €

Votre impôt en 2013 :

Votre revenu net imposable par part est de 27000 € / 1 (votre nombre de parts) = 27000 €

TMI	Bas de tranche	Haut de tranche	Votre impôt par part
0.00 %	0 €	5851 €	
5.50 %	5852 €	11672 €	320 €
14.00 %	11673 €	25925 €	1995 €
30.00 %	25926 €	69504 €	322 €
40.00 %	69505 €	et plus	0 €
		Total :	2637 €

Pour obtenir le montant de votre impôt sur le revenu, il convient de multiplier cet impôt par part par le nombre de parts utilisé pour calculer votre revenu net imposable par part : 2637 x 1 = 2637 €

Votre réduction GIRARDIN est de 5380 €

VOTRE IMPOT SUR LE REVENU EST DE 0 €

Votre investissement vous permet donc de générer une économie d'impôt de 2637 €