

Etude Patrimoniale



Etude réalisée sur une base d'évaluation au 4 octobre 2009 par :

Monsieur Serge CEDRE

CEDRE FINANCE CONSEIL

2 Avenue de la Senatorerie BP 146

23003 GUERET CEDEX

Téléphone : 0555510169
Fax : 0555524956
Email : cedre.serge@wanadoo.fr

A l'attention de :

Monsieur et Madame Jean GUERETOIS

Place BONNYAUD
23000 GUERET

Téléphone : 0555525252
Mobile : 0611111111
Fax : 05552525252
Email : GUERETOIS@wanadoo

RAPPEL DE VOTRE SITUATION	1
Votre famille	2
Votre patrimoine	3
Votre budget	4
Reconstitution de carrière	5
Vos objectifs	7
ANALYSE DE VOTRE SITUATION	8
Patrimoine - Répartition de l'actif	9
Analyse budgétaire	11
Synthèse de l'IR	12
Retraite	14
Prévoyance	15
Diagnostic successoral	16
Diagnostic successoral (ordre inversé)	17
NOS PRÉCONISATIONS	18
Nos préconisations	19
ACHAT À CRÉDIT APPART T3 SCELLIER INTERMEDIAIRE	20
Les caractéristiques de votre projet	21
Résultats de l'opération	22
Bilan de l'opération	24
Présentation du dispositif fiscal	25
EPARGNE 500€/MOIS SUR CONTRAT ASSURANCE VIE	26
Présentation du projet	27
Synthèse de l'épargne	28
Épargne acquise	30

RAPPEL DE VOTRE SITUATION

Famille

Monsieur Jean GUERETOIS, vous avez 49 ans (vous êtes né le 1er janvier 1960) et vous êtes actuellement commerçant.

Madame Annie GUERETOIS, vous avez 49 ans (vous êtes née le 1er janvier 1960) et vous êtes actuellement salarié non cadre.

Vous êtes mariés et vous avez 2 enfants :

- Marie, âgé de 19 ans (né le 1er janvier 1990)
- Pierre, âgé de 22 ans (né le 1er janvier 1987)

Dispositions familiales

Régime matrimonial

Vous êtes mariés sous le régime "Régime légal à compter du 01/02/1966".

Le régime matrimonial permet de définir la frontière entre les biens communs aux époux et les biens propres de chacun. La communauté se compose des acquêts faits ensemble ou séparément par les époux depuis leur mariage, c'est-à-dire de l'intégralité de ce qu'ils ont acquis, économisé ou perçu grâce à leur travail ou aux revenus de leurs biens propres.

Sont considérés comme biens propres :

- les biens meubles et immeubles possédés au jour du mariage,
- ainsi que ceux reçus en héritage ou donation après cette date.

Dispositions entre époux

Une donation réciproque entre époux a été consentie.

Cette donation est une libéralité au profit du conjoint survivant. Elle peut revêtir différentes formes selon la nature des successibles présents à l'ouverture de la succession. Ces donations sont souvent des actes réciproques que les époux se consentent mutuellement en laissant l'option de la donation au "choix exclusif du donataire", qui optera ainsi pour la composition du patrimoine qui lui revient lors de la première transmission. Pour les besoins de cette étude, nous avons supposé que le conjoint survivant (quel que soit l'ordre des transmissions) bénéficierait de la donation entre époux "Quotité disponible en pleine propriété".

Au 4 octobre 2009, la répartition de votre patrimoine est la suivante.

Actif

Désignation	Monsieur	Madame	Communauté	Détention (*)
Biens d'usage	0 €	0 €	220 000 €	
Résidence principale			220 000 €	PP
Immobilier de rapport	0 €	0 €	150 000 €	
Appartement T3			150 000 €	PP
Biens professionnels	120 000 €	0 €	0 €	
Fonds de commerce, clientèles	120 000 €			PP
Assurance	120 000 €	110 000 €	0 €	
AFER	120 000 €			
CORALIS UC 100%		110 000 €		
Valeurs mobilières	8 500 €	8 500 €	85 000 €	
Compte titres			85 000 €	PP
PEA	8 500 €			PP
PEA		8 500 €		PP
Disponibilités	15 000 €	15 000 €	16 000 €	
Compte cheques			16 000 €	PP
Livrets A	15 000 €			PP
Livrets A		15 000 €		PP
Total de vos actifs	263 500 €	133 500 €	471 000 €	

(*) Nous indiquons ici le mode de détention des actifs : PP signifie Pleine Propriété, NP Nue-Propriété et USF Usufruit.

Passif

Détail	Capitaux restant dus			Couverture décès	
	Monsieur	Madame	Communauté	Monsieur	Madame
Emprunts immobiliers	0 €	0 €	30 617 €		
Crédit sur "Appartement T3"			30 617 €	50 %	50 %
Emprunts résidence principale	0 €	0 €	3 156 €		
Sans crédit d'impôt			3 156 €	0 %	0 %
Total de vos passifs	0 €	0 €	33 773 €		

Votre actif net (différence entre vos biens et vos dettes) est donc de : 834 227 €.

Sur l'année 2009

Revenus	Montant	Charges	Montant
Revenus professionnels	70 350 €	Charges liées aux actifs	792 €
Revenus fonciers	7 917 €	Charges d'emprunts	19 881 €
		Impôts (IR, ISF et autres taxes)	6 906 €
Total des revenus	78 267 €	Total des charges	27 578 €

Solde budgétaire

Sur l'année 2009, vos revenus s'élèvent à **78 267 €**.

En fin d'année, vous disposerez d'un solde budgétaire (différence entre vos revenus et vos charges) égal à 50 689 €.

Le tableau suivant met en évidence l'affectation de vos revenus pour l'acquittement de vos différentes charges, regroupées par familles.

	Montant	Affectation des revenus
Rappel des revenus	78 267 €	100,00 %
Charges incompressibles	27 578 €	35,24 %
Total des charges	27 578 €	35,24 %
Solde budgétaire	50 689 €	64,76 %

Monsieur GUERETOIS

Données personnelles

Monsieur GUERETOIS, vous êtes né le 1er janvier 1960.

Vous êtes marié, vous avez 2 enfants, dont aucun ne sera à votre charge à votre départ en retraite.

Carrière

Vous avez exercé ou vous exercez les activités professionnelles suivantes :

01/01/1983-31/12/2024 Commerçant

Vous envisagez de partir à la retraite le 1er janvier 2025, à 65 ans.

Détail des périodes d'activité

Commerçant du 01/01/1983 au 31/12/2024
Vous exercez la profession de commerçant depuis le 01/01/1983.
Votre revenu net annualisé en 1983 s'élevait à 150 326 F. En 2009, il s'élevait à 45 000 €.
Vous envisagez de cesser cette activité le 31/12/2024 à votre départ en retraite (à 65 ans).

Madame GUERETOIS

Données personnelles

Madame GUERETOIS, vous êtes née le 1er janvier 1960.

Vous êtes mariée, vous avez 2 enfants, dont aucun ne sera à votre charge à votre départ en retraite.

Carrière

Vous avez exercé ou vous exercez les activités professionnelles suivantes :

01/01/1983-31/12/2024

Salarié non cadre

Vous envisagez de partir à la retraite le 1er janvier 2025, à 65 ans.

Détail des périodes d'activité

Salarié non cadre du 01/01/1983 au 31/12/2024

Vous exercez la profession de salarié non cadre depuis le 01/01/1983.

Votre revenu brut annualisé en 1983 s'élevait à 108 568 F. En 2009, il s'élevait à 32 500 €.

Vous envisagez de cesser cette activité le 31/12/2024
à votre départ en retraite (à 65 ans).

ARRCO

Taux de cotisation(*) Tranche A :

4,60 %, en 1983

7,50 %, en 2009

Taux de cotisation(*) Tranche B :

4,60 %, en 1983

20,00 %, en 2009

(*) Il s'agit de taux appelés.

Lors de notre dernier entretien, vous nous avez fait part de vos attentes concernant la gestion de votre patrimoine. Dans ce cadre, nous avons bien noté que vous souhaitez :

- **Préparer votre retraite**

Prévoir par une épargne régulière la constitution d'un complément de retraite
Retenir une solution permettant de pouvoir disposer du capital constitué au terme.
Privilégier une formule qui ne soit pas exposée aux aléas des marchés financiers.
Le "capital retraite" constitué doit être transmissible (au conjoint ,à vos 2 enfants)
L'effort d'épargne doit être de 500€/mois environ

- **Reduire l'impôt sur le revenu**

Envisager une solution d'investissement permettant éventuellement de réduire l'impôts sur le revenu.

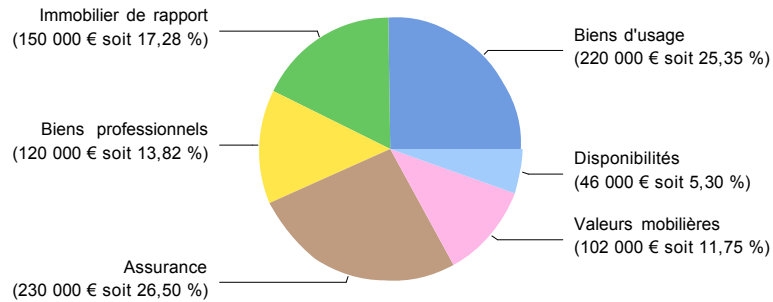
Ces objectifs conditionnent l'analyse de votre situation ainsi que nos préconisations. Ils sont déterminants dans la construction de la stratégie que nous vous proposons.

ANALYSE DE VOTRE SITUATION

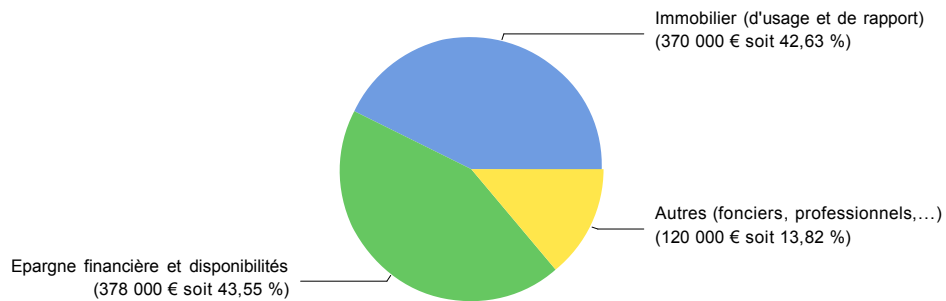
Répartition par structure

La répartition de vos actifs par structure, vous permet d'identifier d'éventuels déséquilibres.

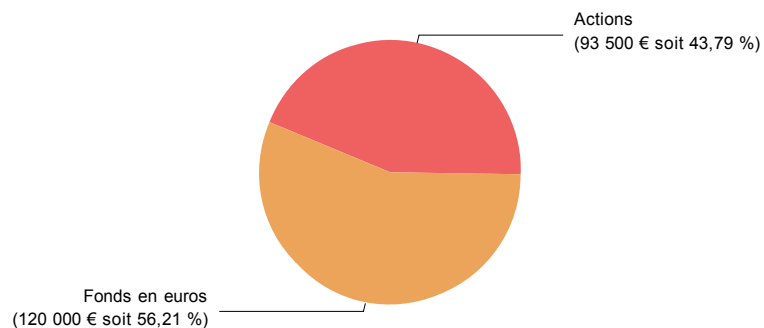
Répartition par famille



Répartition entre l'immobilier, les avoirs financiers, et les autres biens



Répartition des avoirs financiers par support

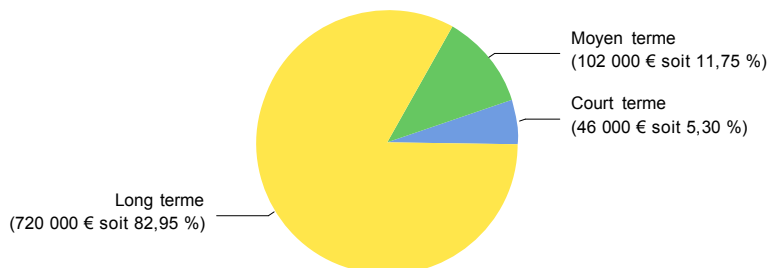


Répartition économique

Pour la répartition "économique" de vos actifs, nous avons retenu les critères suivants : l'horizon de placement, le rapport rendement-risque et la capacité de réalisation des actifs ;

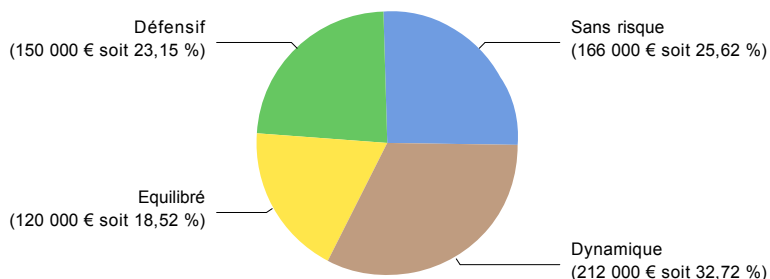
Répartition par horizon de placement

Par horizon de placement, nous entendons la durée moyenne nécessaire à un placement pour atteindre son objectif (fiscal, rentabilité...).



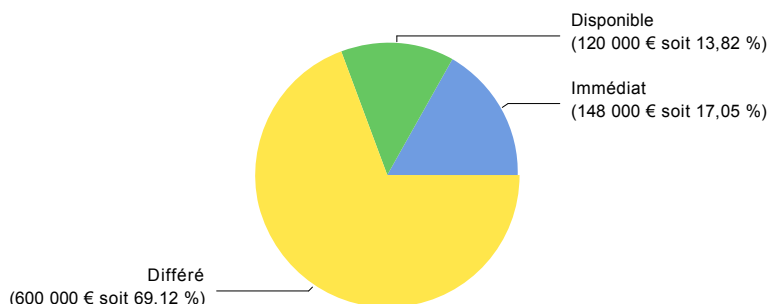
Répartition par rendement/ risque

Par rendement / risque, nous entendons le degré de rentabilité possible d'un placement par rapport au risque encouru.



Répartition par délai de réalisation

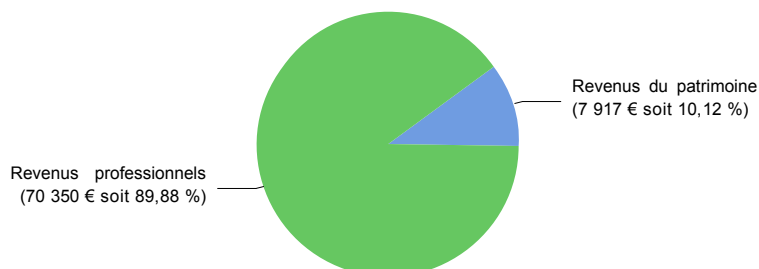
Par délai de réalisation d'un actif, nous entendons la durée nécessaire pour récupérer les fonds investis dans un placement. En cas de besoins financiers, ce paramètre vous permet d'apprécier les liquidités dont vous pouvez disposer dans un délai très bref.



Répartition budgétaire

Répartition des revenus

La somme de vos revenus en 2009 s'élève à **78 267 € (soit 6 522 € par mois)**.



La part des revenus tirés de vos actifs représente 7 917 € soit un taux de revenu brut de vos actifs (hors bien d'usage) de 1,22 %.

La somme de vos charges en 2009 s'élève à **27 578 € (soit 2 298 € par mois)**.

Ratios budgétaires

Charges d'endettement

En 2009, vous consacrez **25,40 %** de vos revenus pour faire face aux échéances de vos emprunts, le ratio maximum étant généralement estimé à **30 %**. Votre capacité de remboursement supplémentaire maximum est donc d'environ 300 € par mois

Pression fiscale

Vous affectez **8,82 %** de vos revenus au paiement de vos impôts. Votre Taux Marginal d'Imposition (TMI) est de 14,00 % concernant votre Imposition sur le Revenu.

Taux d'épargne

Vous n'avez pas défini d'épargne. Selon l'Insee, le taux d'épargne des ménages français avoisine les 15 % depuis une dizaine d'années.

Compte tenu des données que vous nous avez communiquées, nous avons procédé au calcul de votre impôt sur les revenus perçus en 2008.

Impôt sur le Revenu

Monsieur Jean GUERETOIS, vous êtes né en 1960.

Vous êtes marié. Votre conjoint est né en 1960.

Vous avez 1 enfant mineur célibataire.

Vous avez 1 enfant majeur célibataire à charge.

Votre nombre de parts est donc égal à 3,00.

Revenus déclarés	74 271 €
Revenu Brut Global (compte tenu des différents abattements)	71 771 €
Charges déductibles du revenu global	0 €
Revenu Net Imposable au sens du Code Général des Impôts	71 771 €
Revenu fiscal de référence	71 771 €
Impôt sur les revenus soumis au barème	6 106 €
Réductions d'impôt	- 366 €
VOTRE IMPOT NET A PAYER EST DONC DE	5 740 €

Votre Taux Marginal d'Imposition (TMI) c'est-à-dire le taux appliqué sur la dernière tranche d'imposition est de 14,00 %.

Le seuil de votre tranche d'imposition c'est-à-dire le montant en dessous duquel vous serez taxé au taux marginal inférieur est de **35 019 €** et le plafond est de **72 293 €**. Vous disposez donc d'une marge disponible de **522 €** avant d'être imposé dans la tranche supérieure.

Prélèvements

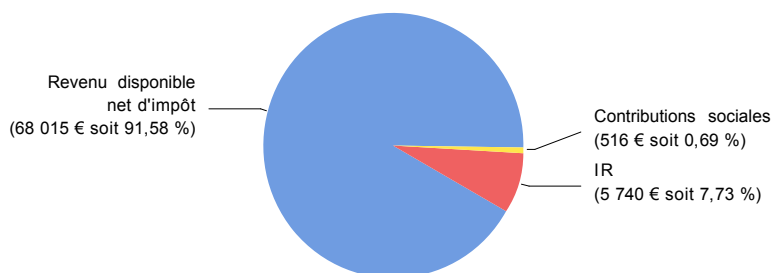
Contributions sociales

Les revenus du patrimoine perçus en 2008 sont soumis aux contributions sociales : CSG (8,20%), CRDS (0,50%), prélèvement social (2,00%), Contribution additionnelle de solidarité (0,30%) et contribution pour le RSA (1,10%) soit 12,10% au total. La CSG payée en 2009 sera déductible, à hauteur de 5,80 points, des revenus de 2009 déclarés en 2010. Ces contributions sont prélevées par voie de rôle séparé de l'Impôt sur le Revenu et exigibles en fin d'année (novembre 2009).

	CSG	CRDS	Prélèvement social
Revenus fonciers	4 271 €	4 271 €	4 271 €
Base imposable	4 271 €	4 271 €	4 271 €
Taux de l'imposition	8,20 %	0,50 %	3,40 %
Montant de l'imposition	350 €	21 €	145 €
Montant net à payer			516 €
Montant de la CSG déductible pour l'imposition des revenus de 2009			248 €

Pression fiscale globale

Revenus déclarés au titre de l'impôt sur le revenu	74 271 €
Total des revenus disponibles avant impôts	74 271 €
Impôt net à payer (IR)	5 740 €
Contributions sociales (hors prélèvement à la source)	516 €
Total des impôts et taxes	6 256 €
Revenu disponible net d'impôts et taxes	68 015 €
Pression fiscale globale (part des revenus déclarés consacrée aux impôts)	8,42 %
Actifs bruts (y compris les abattements et exonérations)	868 000 €
Taux d'imposition du patrimoine (Impôts/Actifs bruts)	0,72 %



Montant global de la retraite

Vous envisagez de partir à la retraite à **65 ans (le 1er janvier 2025)**.

Votre pension de retraite, versée par les régimes obligatoires, est estimée à 1 752 € par mois (nets de charges sociales).

L'ensemble de vos prestations retraite représentera donc environ **43 %** de votre revenu mensuel de fin de carrière (net de charges sociales).

Votre conjoint envisage de partir à la retraite à **65 ans (le 1er janvier 2025)**.

Sa pension de retraite, versée par les régimes obligatoires, s'élèvera à environ 1 712 € par mois (nets de charges sociales).

	Monsieur	Madame
Revenu professionnel net mensuel (1)	4 041 €	2 244 €
Retraite nette mensuelle (2)	1 752 €	1 712 €
Régime(s) de base	1 205 €	1 196 €
Régime(s) complémentaire(s)	547 €	516 €
Taux de remplacement des revenus (3)	43 %	76 %

(1) Le taux de charges applicable sur votre revenu professionnel brut correspond aux charges couramment constatées pour votre profession.

(2) Nous avons supposé un taux de charges sur votre pension de retraite brute conforme aux charges couramment constatées.

(3) Le taux de remplacement correspond à la couverture de votre revenu mensuel net de fin de carrière par votre retraite nette mensuelle. Celle-ci est constituée de votre pension de retraite versée par les régimes obligatoires ainsi que des éventuels contrats collectifs et personnels.

Pension de réversion

Après votre départ en retraite, si votre conjoint vous survivait, il percevrait alors une pension de réversion mensuelle nette de charges sociales de **1 008 €** (soit une pension brute de 1 083 €), représentant environ **58 %** de votre retraite nette.

De même, si vous surviviez à votre conjoint après son départ en retraite, vous percevriez une pension de réversion mensuelle nette de charges sociales de **956 €** (soit une pension brute de 1 033 €), représentant environ **56 %** de sa retraite nette.

Vos pensions (régimes obligatoires) fonction de la date de votre retraite

Monsieur GUERETOIS					
Age de départ en retraite	63 ans	64 ans	65 ans	66 ans	67 ans
Retraite nette mensuelle (Régimes Obligatoires)	1 545 €	1 667 €	1 752 €	1 837 €	1 922 €
Taux de remplacement (*)	39 %	41 %	43 %	45 %	47 %
Madame GUERETOIS					
Age de départ en retraite	63 ans	64 ans	65 ans	66 ans	67 ans
Retraite nette mensuelle (Régimes Obligatoires)	1 628 €	1 642 €	1 712 €	1 783 €	1 854 €
Taux de remplacement (*)	73 %	74 %	76 %	79 %	82 %

(*) Ce taux de remplacement n'intègre pas les pensions et rentes des contrats collectifs et personnels dont les montants ne sont pas connus pour un départ en retraite différent de celui fixé.

Garanties décès

Nous reprenons ci-dessous les capitaux décès et les pensions (réversions et rentes éducation) annuelles servis en cas de décès.

	Monsieur			Madame		
	Capitaux décès nets (pour le foyer)	Pension de conjoint annuelle	Rente éducation annuelle	Capitaux décès nets (pour le foyer)	Pension de conjoint annuelle	Rente éducation annuelle
Régime professionnel obligatoire	2 972 €	0 €	0 €	8 125 €	2 644 €	0 €
Régime de base	0 €	0 €	0 €	8 125 €	0 €	0 €
Régime complémentaire	2 972 €	0 €	0 €	0 €	2 644 €	0 €
Contrats individuels	230 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total de garanties décès	232 972 €	0 €	0 €	8 125 €	2 644 €	0 €

Garanties incapacité

Nous reprenons ci-dessous les indemnités journalières servies en cas d'incapacité.

	Monsieur				Madame			
	Du 1er au 15ème jour	Du 16ème au 90ème jour	Du 91ème à 1 an	De 1 an à 3 ans	Du 1er au 15ème jour	Du 16ème au 90ème jour	Du 91ème à 1 an	De 1 an à 3 ans
Indemnités journalières	48 €	48 €	48 €	48 €	45 €	45 €	45 €	46 €
Régime professionnel obligatoire	48 €	48 €	48 €	48 €	45 €	45 €	45 €	46 €
Total des indemnités journalières	48 €	48 €	48 €	48 €	45 €	45 €	45 €	46 €
Revenus professionnels journaliers	204 €	204 €	204 €	204 €	90 €	90 €	90 €	90 €
Taux de couverture des revenus	24 %	24 %	24 %	24 %	50 %	50 %	50 %	51 %

Garanties invalidité

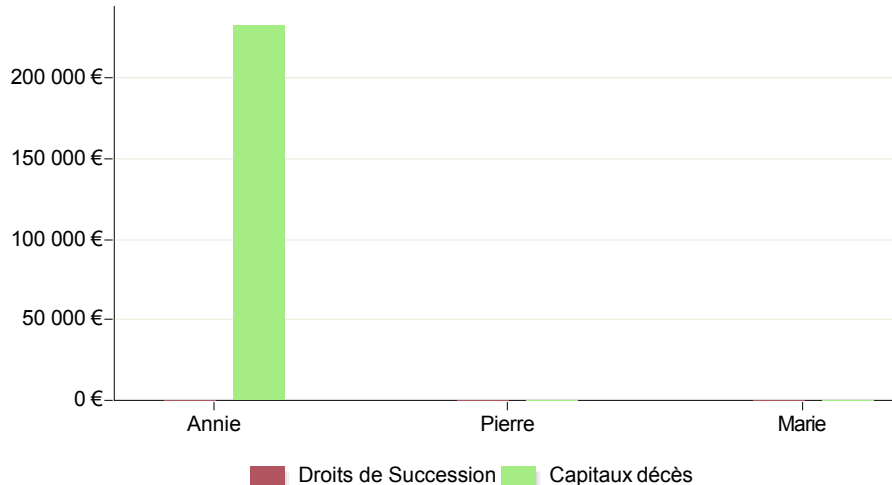
Nous reprenons ci-dessous les rentes annuelles et les capitaux servis en cas d'invalidité.

	Monsieur			Madame		
	Invalidité > 33 % et < 66 %	Invalidité > 66 %	Invalidité 100 %	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
Rente invalidité annuelle	0 €	9 553 €	15 922 €	9 446 €	15 744 €	28 339 €
Régime professionnel obligatoire	0 €	9 553 €	15 922 €	9 446 €	15 744 €	28 339 €
Total des garanties invalidité	0 €	9 553 €	15 922 €	9 446 €	15 744 €	28 339 €
Revenus professionnels annuels	73 290 €	73 290 €	73 290 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €
Taux de couverture des revenus	0 %	13 %	22 %	29 %	48 %	87 %

Succession de Monsieur GUERETOIS (première transmission)

	Héritage (1)	Droits de succession	Donations nettes	Capitaux décès nets	Transmission nette
Annie	123 256 €	0 €	0 €	232 972 €	356 228 €
Pierre	123 256 €	0 €	0 €	0 €	123 256 €
Marie	123 256 €	0 €	0 €	0 €	123 256 €
Total	369 768 €	0 €	0 €	232 972 €	602 740 €

(1) L'héritage correspond ici à la valeur des biens reçus en usufruit, nue-propiété ou pleine propriété après application d'un coefficient. Ce coefficient (de nature fiscale) est fonction de l'âge de l'usufruitier pour les parts reçues en usufruit et en nue-propiété.



Succession de Madame GUERETOIS (seconde transmission)

	Héritage (1)	Droits de succession	Donations nettes	Capitaux décès nets	Transmission nette
Pierre	306 825 €	28 321 €	0 €	4 063 €	282 567 €
Marie	306 825 €	28 321 €	0 €	4 063 €	282 567 €
Total	613 650 €	56 642 €	0 €	8 126 €	565 134 €

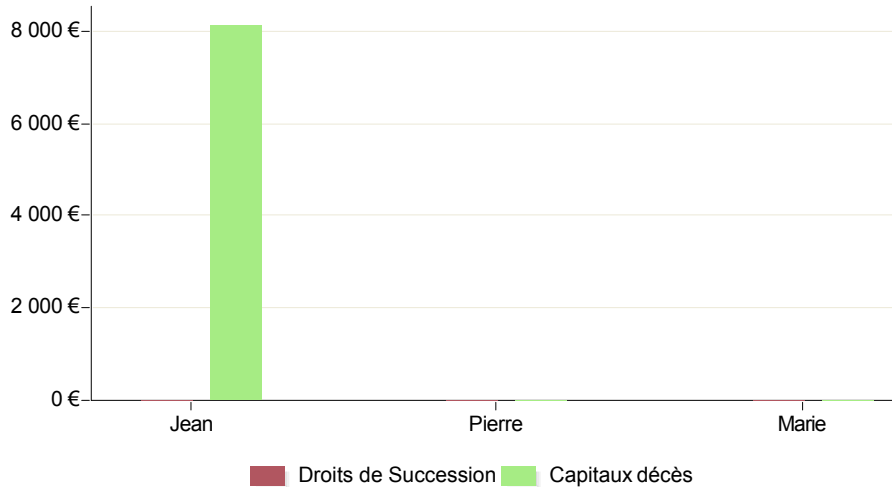
(1) L'héritage correspond ici à la valeur des biens reçus en usufruit, nue-propiété ou pleine propriété après application d'un coefficient. Ce coefficient (de nature fiscale) est fonction de l'âge de l'usufruitier pour les parts reçues en usufruit et en nue-propiété.

Diagnostic successoral (ordre inversé)

Succession de Madame GUERETOIS (première transmission)

	Héritage (1)	Droits de succession	Donations nettes	Capitaux décès nets	Transmission nette
Jean	83 256 €	0 €	0 €	8 125 €	91 381 €
Pierre	83 256 €	0 €	0 €	0 €	83 256 €
Marie	83 256 €	0 €	0 €	0 €	83 256 €
Total	249 768 €	0 €	0 €	8 125 €	257 893 €

(1) L'héritage correspond ici à la valeur des biens reçus en usufruit, nue-propiété ou pleine propriété après application d'un coefficient. Ce coefficient (de nature fiscale) est fonction de l'âge de l'usufruitier pour les parts reçues en usufruit et en nue-propiété.



Succession de Monsieur GUERETOIS (seconde transmission)

	Héritage (1)	Droits de succession	Donations nettes	Capitaux décès nets	Transmission nette
Pierre	234 402 €	13 836 €	0 €	116 486 €	337 051 €
Marie	234 402 €	13 836 €	0 €	116 486 €	337 051 €
Total	468 803 €	27 673 €	0 €	232 972 €	674 102 €

(1) L'héritage correspond ici à la valeur des biens reçus en usufruit, nue-propiété ou pleine propriété après application d'un coefficient. Ce coefficient (de nature fiscale) est fonction de l'âge de l'usufruitier pour les parts reçues en usufruit et en nue-propiété.

NOS PRÉCONISATIONS

Nous avons analysé votre situation patrimoniale en tenant compte de vos attentes. Afin de les satisfaire au mieux, nous vous proposons les solutions suivantes :

- **Projet 1: INVESTISSEMENT T3 IMMOBILIER NEUF SCELLIER INTERMEDIAIRE**

Un investissement à crédit est envisageable, votre crédit résidence principale se termine en janvier 2010 .(échéance mensuelle 1085€).

Le dispositif SCELLIER INTERMEDIAIRE génère une réduction d'impôts pendant 15 ans (gain fiscal total 68786€). L'investissement se fait sans apport ,au moyen d'un crédit total + une couverture assurance.

Le bien sélectionné d'une valeur de 176 800€ pour 68 m² (soit 2600€/m²)se situe dans un quartier commerçant à forte demande locative.Le prix au m² est conforme voir inférieur au marché local .L'appartement est "transversal" avec une exposition EST/OUEST au 3eme étage de la résidence.Le loyer est de 660€/mois.

Au terme de la simulation les loyers peuvent continuer à être encaissés mensuellement (estimation 813€ brut/mois avant charges et impôts).Le bien peut également être revendu (si les conditions de marché le permettent) et les capitaux replacés sur un autre support d'épargne générateurs de revenus.

L'effort moyen d'épargne est de 436€/mois jusqu'à la retraite. Il tient compte de tous les flux (loyers,économie d'impôts,charges,crédit) et des paramètres retenus (revalorisation du loyer et charges notamment).

- **Projet 2: EPARGNE 500€/mois sur ASSURANCE VIE en EURO**

Selon une hypothèse "prudente" de rentabilité de 4% net/an :

-Proposition d'investissement 500€/mois jusqu'à la retraite sur un produit d'épargne"classique" :ASSURANCE VIE en EURO

-Au terme de la phase d'épargne(à 65ans), possibilité de mettre en place une distribution de "revenus" réguliers sous forme de RACHATS PARTIELS PROGRAMMES MENSUELS à hauteur de 370€/mois . Le capital reste ainsi intégralement disponible; il est valorisé à 109 872€ au moment de la retraite et à 120 441€ pour un capital net disponible de 113 235€ en 2035 (soit après 10 ans de retraits sur ce contrat)

ACHAT À CRÉDIT APPART T3 SCELLIER INTERMEDIAIRE

Les caractéristiques de votre projet

Cette simulation tient compte des dispositions légales (loi de finances 2009) et contractuelles en vigueur.

Votre situation initiale

Monsieur Madame Jean GUERETOIS, compte tenu de votre situation familiale qui vous donne droit à **3,00** parts, votre Impôt sur le Revenu s'élève à **5 740 €** et votre TMI de **14,00 %**.

Votre projet

Immobilier

Nous avons étudié un projet d'investissement en application du **dispositif fiscal Scellier intermédiaire**.

Le prix de revient du bien, 182 100 €, sera réparti comme suit :

- Immeuble : 176 800 € versés le 1er janvier 2010 (revalorisé à 1,00 % par an)
- Frais d'acquisition : 5 300 €

Après une période de 15 ans, vous pourrez opter pour le dispositif fiscal ordinaire.

Revenus et charges

Les loyers seront perçus à compter du 1er janvier 2010 pour un montant estimé à 660 € par mois indexés à 1,50 %.

Les charges suivantes seront déduites des revenus de l'opération :

- Taxes foncières et annexes de **660 € par an** indexées à 1,50 % à compter du 1er janvier 2010 (vous bénéficierez d'une exonération de ces taxes les 2 premières années à hauteur de 100,00 %)
- Frais de gestion de **7,00 % des loyers** à compter du 1er janvier 2010
- Primes d'assurance de **238 € par an** indexées à 1,50 % à compter du 1er janvier 2010
- Charges diverses de **216 € par an** indexées à 1,50 % à compter du 1er janvier 2010

Mode de financement

Prêt n°1 : 184 756 €.

Ce prêt à échéances constantes, sera souscrit le 1er janvier 2010 pour une durée de 15 ans à un taux annuel proportionnel de **4,000 %**. Le capital sera intégralement remboursé le 1er janvier 2025. Une assurance sera souscrite au taux de **0,300 %** calculée sur le capital emprunté. Des frais de **3 152 €** seront prélevés à l'ouverture du dossier de crédit.

Au 1er février 2010, vos échéances mensuelles assurance comprise seraient de 1 413 €.

Compte tenu de ces hypothèses, le coût global du crédit serait de **72 701 €** et le Taux Effectif Global (TEG) serait égal à **4,75 %**.

Cette hypothèse de financement ne peut valoir offre de crédit. Toute demande ne peut bien sûr préjuger de la décision prise par l'établissement prêteur d'octroi ou non du crédit sollicité. Nous vous rappelons par ailleurs, qu'en cas d'octroi d'un crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de l'offre.

Impact fiscal de la simulation

Année	Revenus imposables (fonciers non compris)	Revenus fonciers				Revenus imposables après investissement	Gains fiscaux ou charges fiscales supplémentaire s (-)
		Préexistants		Après investissement			
		Revenus nets ou déficits fonciers imposables	Déficits imputables sur le revenu global	Revenus nets ou déficits fonciers imposables	Déficits imputables sur le revenu global		
2008	67 500	4 271	0	4 271	0	71 771	0
2009	67 837	4 620	0	4 620	0	72 457	0
2010	68 177	4 984	0	-775	775	67 402	0
2011	68 517	5 361	0	2 529	0	71 046	6 596
2012	68 861	5 756	0	2 700	0	71 561	5 965
2013	69 204	6 166	0	3 574	0	72 778	6 155
2014	69 550	6 593	0	4 483	0	74 033	6 096
2015	69 898	7 101	0	5 489	0	75 387	5 902
2016	70 248	7 238	0	6 144	0	76 392	5 700
2017	70 599	7 356	0	6 799	0	77 398	5 490
2018	70 952	7 477	0	7 476	0	78 428	5 273
2019	71 307	7 599	0	8 177	0	79 484	5 048
2020	71 664	7 723	0	8 902	0	80 566	3 397
2021	72 021	7 849	0	9 651	0	81 672	3 155
2022	72 381	7 977	0	10 425	0	82 806	2 905
2023	72 744	8 107	0	11 226	0	83 970	2 643
2024	73 107	8 238	0	12 055	0	85 162	2 372
2025							2 089
Cumul	1 194 567	114 416	0	107 746	775	1 302 313	68 786

Les différentes valeurs sont exprimées en euros.

Votre trésorerie annuelle

Année	Recettes		Dépenses			Impact fiscal	Trésorerie annuelle (1)
	Revenus	Emprunts Epargne Revente	Acquisition Frais Travaux	Charges	Echéances crédit Versements épargne		
2009	0	0	0	0	0	0	0
2010	7 920	184 756	182 100	1 008	18 693	0	-9 125
2011	8 039	0	0	1 024	16 954	6 596	-3 342
2012	8 159	0	0	1 719	16 954	5 965	-4 548
2013	8 282	0	0	1 745	16 954	6 155	-4 262
2014	8 406	0	0	1 771	16 954	6 096	-4 222
2015	8 532	0	0	1 797	16 954	5 902	-4 317
2016	8 660	0	0	1 824	16 954	5 700	-4 418
2017	8 790	0	0	1 852	16 954	5 490	-4 525
2018	8 922	0	0	1 879	16 954	5 273	-4 638
2019	9 056	0	0	1 908	16 954	5 048	-4 758
2020	9 191	0	0	1 936	16 954	3 397	-6 301
2021	9 329	0	0	1 965	16 954	3 155	-6 435
2022	9 469	0	0	1 995	16 954	2 905	-6 574
2023	9 611	0	0	2 025	16 954	2 643	-6 724
2024	9 756	0	0	2 055	16 954	2 372	-6 881
2025		0		0		2 089	2 089
Cumul	132 122	184 756	182 100	26 503	256 049	68 786	-78 981

(1) La trésorerie annuelle représente le solde des dépenses et des recettes de l'année

Bilan de l'opération

Au terme de notre étude, soit le 31/12/2024, le bilan de l'opération donnerait les résultats suivants :

Recettes	Montant	Dépenses	Montant
Prêt(s)	184 756 €	Acquisition	176 800 €
Revenus perçus, loyers...	132 123 €	Frais d'acquisition, ...	5 300 €
Gains fiscaux	68 786 €	Charges immobilières réelles	26 503 €
		Echéances du prêt (capital, intérêts, ...)	256 044 €
Total des recettes	385 665 €	Total des dépenses	464 647 €
Trésorerie nette cumulée (Recettes - Dépenses)			-78 982 €
Valeur du bien au terme de l'étude			205 089 €
Capitaux restant dus			1 362 €
Enrichissement			124 745 €
Taux de Rendement Interne			11,36 %
Effort d'épargne mensuel moyen			436 €

Investir en loi Scellier intermédiaire (logement neuf)

Vous souhaitez vous constituer un patrimoine tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt. Depuis le 1er janvier 2009, le dispositif "Scellier intermédiaire" vous permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'une part, d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 111 000 € sur 15 ans, d'autre part, d'une déduction forfaitaire de 30 % sur vos revenus fonciers.

Dispositif fiscal

Montant à retenir

La réduction se calcule sur le prix d'achat du logement auquel vient s'ajouter certains frais liés à l'acquisition dans la limite globale de 300 000 € et d'une seule acquisition par an. Il est toutefois possible de cumuler l'achat d'un logement en direct et la souscription de parts de SCPI.

Taux et durée de la réduction

Le taux applicable varie en fonction de l'année de réalisation de l'investissement :

- 25 % en 2009 et 2010,
- 20 % à compter de 2011.

Elle s'étale sur 9 ans et s'impute par parts égales à compter de l'année d'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure.

A l'issue de cette période de 9 ans, la réduction peut continuer à s'appliquer au taux de 2 % par an sur une ou deux périodes supplémentaires de 3 années.

A noter, si l'impôt sur le revenu du contribuable est insuffisant pour absorber la totalité de la réduction d'impôt, la fraction non utilisée reste imputable sur l'impôt des 6 années suivantes.

Plafonnement global des niches fiscales

L'avantage fiscal retiré de ce dispositif est pris en compte dans le plafonnement global des niches fiscales. Chaque année, la diminution du montant d'impôt procurée par la somme de certains avantages fiscaux ne peut excéder 25 000 € majorée de 10 % du revenu imposable. En cas de dépassement, l'excédent n'est pas reporté.

Conditions à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt

Le logement

Il doit se situer dans une commune des zones A, B1 et B2. Des caractéristiques thermiques et des performances énergétiques doivent aussi être respectées, celles-ci seront précisées par un décret à paraître au plus tard le 1er janvier 2010.

De plus, le logement doit être loué nu pendant 9 ans minimum à un locataire qui l'occupe à titre de résidence principale.

Le loyer

Le dispositif Scellier intermédiaire implique le respect de plafonds pour les loyers. Ces plafonds, fixés par mètre carré et en fonction de la zone géographique, sont identiques à ceux applicables dans le cadre du dispositif Borloo neuf.

Soit pour 2009 : 17,32 € en zone A ; 12,04 € en zone B1 ; 9,85 € en zone B2.

Conditions de ressources du locataire

Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser un plafond fixé en fonction de la zone géographique et de la composition du foyer fiscal. Elles correspondent à celles du dispositif Borloo neuf.

Imposition des revenus fonciers

Durant la période d'application de la réduction (9 ans à 15 ans maximum), vous bénéficierez d'une déduction forfaitaire de 30 % sur vos loyers.

EPARGNE 500€/MOIS SUR CONTRAT ASSURANCE VIE

Objectif et support financier

Monsieur Jean GUERETOIS, dans le cadre du projet "Epargne 500€/mois sur Contrat ASSURANCE VIE ", nous avons simulé un investissement dans un contrat d'assurance vie **CARDIF MULTIPLUS 3 (contrat multisupports)** en retenant une hypothèse de revalorisation de **4,70 %** brut par an.

Nous avons étudié l'évolution de ce produit d'épargne depuis sa date d'ouverture le 01/01/2010, sur une durée de **25** années.

Attention, les résultats sont fonction des hypothèses de rendement retenues. Cette simulation ne constitue pas un engagement.

Caractéristiques de votre épargne

Les caractéristiques de votre épargne sont les suivantes :

- Versements périodiques bruts (frais de 2,00 %) de 500,00 € par mois (du 01/01/2010 au 01/12/2024)
- Frais de gestion de 0,70 % par an

Les rachats

Vous envisagez les rachats suivants :

- Un programme de rachats nets servis de 370,00 € par mois, dont le premier s'effectue le 01/12/2024, et le dernier le 01/12/2034.

Vous avez choisi l'impôt sur le revenu comme option fiscale liée à ces rachats.

Cadre fiscal du contrat en cas de rachats

Le contrat d'assurance vie **CARDIF MULTIPLUS 3** (contrat multisupports) bénéficie de la fiscalité privilégiée de l'assurance vie. Ainsi, seuls les produits liés aux rachats sont imposés en fonction de l'ancienneté du contrat :

- de 0 à 4 ans : Impôt sur le revenu ou option pour le Prélèvement Forfaitaire Libérateur (PFL) au taux de **35 %**, puis application des contributions sociales en vigueur,
- de 4 à 8 ans : Impôt sur le revenu ou option pour le PFL au taux de **15 %**, puis application des contributions sociales en vigueur,
- après 8 ans : Au delà d'un abattement annuel maximum sur les produits de **4 600,00 €** par an pour un célibataire et **9 200,00 €** pour un couple, impôt sur le revenu ou option pour le PFL au taux de **7,5 %**.

Epargne nette au terme

La synthèse ci-dessous présente un récapitulatif sur toute la durée de la simulation. Les données présentées permettent de dégager l'enrichissement lié à votre produit d'épargne.

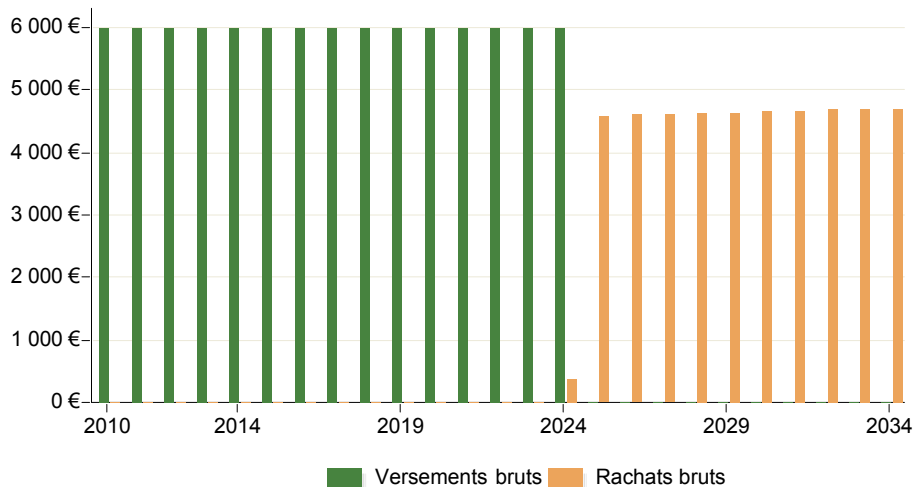
Versements bruts	90 000,00 €
Rachats nets servis	44 770,31 €
Rachats bruts	46 925,46 €
Contributions sociales	2 155,15 €
Capital net servi	113 235,27 €
Capital brut au terme	120 441,58 €
Contributions sociales	7 206,31 €

Dans l'hypothèse d'un dénouement en capital au terme de la simulation, votre enrichissement serait le suivant :

Enrichissement net	54 179,58 €
Capital net servi	113 235,27 €
Rachats bruts	46 925,46 €
Versements bruts	90 000,00 €
Impact sur IR	13 826,00 €

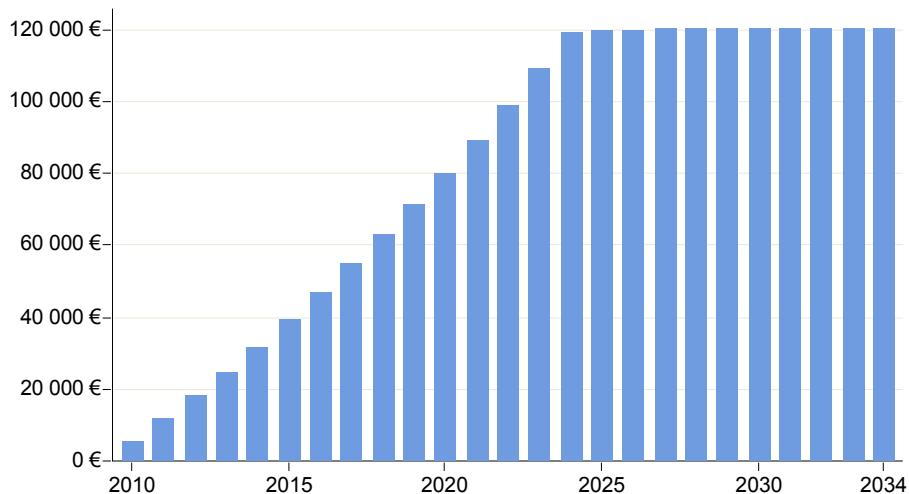
Versements et rachats

Ce graphique vous permet de visualiser l'ensemble des versements et rachats effectués pendant la durée de l'épargne.

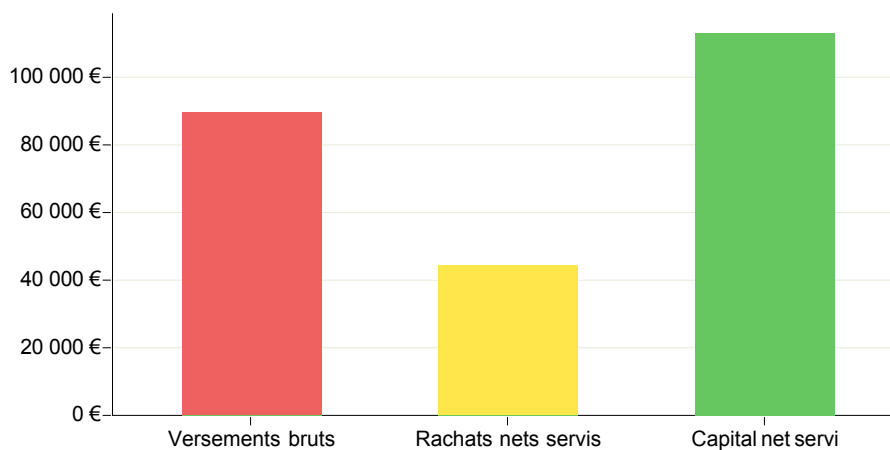


Evolution de l'épargne

Le graphique suivant met en évidence l'évolution de votre épargne (au 31/12 de chaque année) pendant la durée de la simulation. Celle-ci varie en fonction de plusieurs paramètres, tels que le taux de rémunération, le montant des versements et des rachats effectués, ainsi que l'éventuelle fiscalité appliquée sur votre produit d'épargne.



Enrichissement



Épargne acquise

Année	Versements nets	Produits	Rachats bruts	Epargne acquise (au 31/12)
2010	5 880,00 €	126,64 €	0,00 €	6 006,64 €
2011	5 880,00 €	366,90 €	0,00 €	12 253,54 €
2012	5 880,00 €	616,78 €	0,00 €	18 750,32 €
2013	5 880,00 €	876,65 €	0,00 €	25 506,97 €
2014	5 880,00 €	1 146,92 €	0,00 €	32 533,88 €
2015	5 880,00 €	1 427,99 €	0,00 €	39 841,87 €
2016	5 880,00 €	1 720,31 €	0,00 €	47 442,18 €
2017	5 880,00 €	2 024,32 €	0,00 €	55 346,51 €
2018	5 880,00 €	2 340,50 €	0,00 €	63 567,01 €
2019	5 880,00 €	2 669,32 €	0,00 €	72 116,32 €
2020	5 880,00 €	3 011,29 €	0,00 €	81 007,61 €
2021	5 880,00 €	3 366,94 €	0,00 €	90 254,55 €
2022	5 880,00 €	3 736,82 €	0,00 €	99 871,37 €
2023	5 880,00 €	4 121,49 €	0,00 €	109 872,86 €
2024	5 880,00 €	4 520,30 €	381,51 €	119 891,66 €
2025	0,00 €	4 696,93 €	4 587,14 €	120 001,44 €
2026	0,00 €	4 700,97 €	4 603,39 €	120 099,02 €
2027	0,00 €	4 704,53 €	4 619,15 €	120 184,40 €
2028	0,00 €	4 707,61 €	4 634,42 €	120 257,60 €
2029	0,00 €	4 710,22 €	4 649,17 €	120 318,65 €
2030	0,00 €	4 712,36 €	4 663,42 €	120 367,59 €
2031	0,00 €	4 714,02 €	4 677,24 €	120 404,36 €
2032	0,00 €	4 715,20 €	4 690,57 €	120 428,99 €
2033	0,00 €	4 715,90 €	4 703,49 €	120 441,41 €
2034	0,00 €	4 716,13 €	4 715,96 €	120 441,58 €
	88 200,00 €	79 167,02 €	46 925,46 €	120 441,58 €

La base imposable (Impôt sur le Revenu) au terme de la phase d'épargne est de : 59 556,25 €

Vous avez opté pour le régime fiscal de l'IR. Les produits afférents aux versements (assiette d'imposition) sont soumis, au terme de l'épargne, à l'IR selon le barème progressif et aux contributions sociales ; vous reporterez le montant de l'assiette d'imposition dans la case CH de votre déclaration n°2042. La durée de votre épargne étant supérieure ou égale à 8 ans, vous bénéficierez de l'abattement de 4 600,00 € ou de 9 200,00 € (pour les contribuables mariés).