



INVESTIR EN LOI DUFLOT

“Le 1^{er} €uro à investir est celui que l’on peut légalement distraire de ses impôts”

Exemple

Etude personnalisée

Programme : Nouvelle opération sous le régime Duflot

Durée de la simulation : 15 ans

Votre situation actuelle

Vous êtes mariés avec 2,5 parts fiscales et votre tranche marginale d'imposition est de 14,00%

Vos revenus nets imposables sont de 48 995 €

Votre investissement

Programme :	Nouvelle opération	
Date d'acquisition :	01/03/2013	
Montant total :	139 040 €	
Revalorisation estimée à :	1,00% l'an	
Revenus locatifs mensuels :	395,00 €	à compter du 01/12/2014
Revalorisation estimée à :	1,50% l'an	
Charges locatives (% loyer) :	11,50% l'an	
Charges de copropriété (% loyer) :	4,00% l'an	
Taxe foncière annuelle :	300 €	exonérée pendant 2 ans à 30,00%

Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

Date Initiale	Montant	Nom du prêt	Taux (%)	Durée (mois)	ADI*	Première mensualité pleine (€)
01/03/2013	139 040	Amortissable	3,70	321	0,300 % initial	745,83

*ADI : Assurance décès invalidité

Résumé de l'étude

Programme : Nouvelle opération sous le régime Duflot

Durée de la simulation : 15 ans

Vos objectifs



Economies d'impôts



Capitalisation



Complément de retraite



Sécurité

Votre apport initial direct :

0 €

	sur 11 ans *	au terme
Economie d'impôts (Compris économies d'impôts générées année N et non payées N+1)	26 015 €	25 781 €
Votre épargne mensuelle moyenne	153 €	214 €
Capital disponible (évaluation)**	49 541 €	76 114 €
Capital net d'impôts (évaluation au terme):		
- transmise à vos héritiers**		158 240 €
- et rente mensuelle brute (loyer)***		487 €
Protection de votre famille (dès le premier jour):		
- bénéfice de l'assurance décès invalidité****		139 040 €
- et rente mensuelle brute (loyer)***		395 €

* Durée minimum de 9 ans à partir des locations, soit sur 11 ans à partir de la simulation.

** Valeur de revente - capital dû sur les prêts

*** Revenu locatif actualisé

**** Capital emprunté

Financement des dépenses

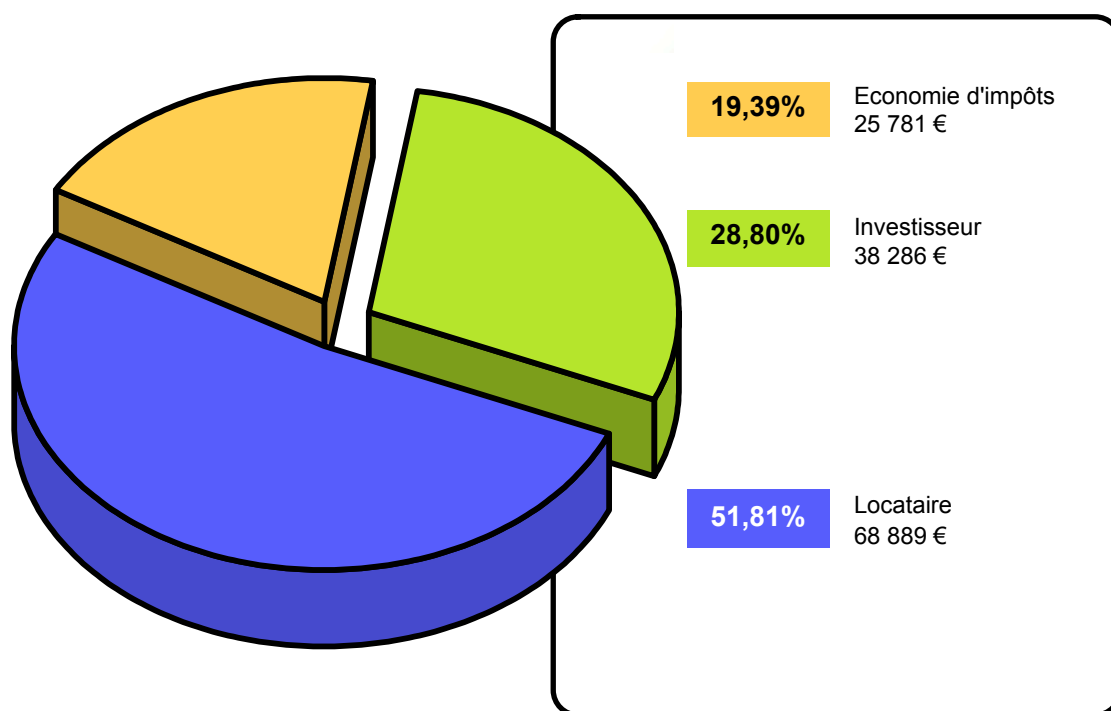
Programme : Nouvelle opération sous le régime Duflot

Durée de la simulation : 15 ans

La totalité du camembert représente l'ensemble des dépenses engendrées par l'acquisition et l'exploitation durant toute la simulation.

Ces dépenses ont été financées par :

- Votre locataire pour un montant de 68 890 €
- Vos économies d'impôts pour un montant de 25 781 €
- Le solde par votre épargne



Détail de l'économie d'impôt

Programme : Nouvelle opération sous le régime Duflot

Durée de la simulation : 15 ans

Année	Votre situation actuelle			Nouvelle situation				
	Revenu imposable global (€)	Réduc. et crédits d'impôts (€)	Impôt dû (€)	Economies d'impôts		Eco. de CSG et RDS (€)	Gain fiscal total cumulé (€)	Impôt restant dû (€)
				(1) Au titre du déficit déductible généré par l'opération (€)	(2) Au titre du taux de réduction du dispositif (€)			
2013	48 995	0	3 511	0	0	0	0	3 511
2014	48 995	0	3 511	38	2 781	0	2 819	693
2015	48 995	0	3 511	134	2 781	0	5 734	596
2016	48 995	0	3 511	149	2 781	0	8 664	581
2017	48 995	0	3 511	151	2 781	0	11 596	579
2018	48 995	0	3 511	154	2 781	0	14 531	577
2019	48 995	0	3 511	133	2 781	0	17 445	598
2020	48 995	0	3 511	104	2 781	0	20 329	627
2021	48 995	0	3 511	73	2 781	0	23 183	658
2022	48 995	0	3 511	42	2 781	0	26 006	689
2023	48 995	0	3 511	9	0	0	26 015	3 502
2024	48 995	0	3 511	0	0	0	26 015	3 511
2025	48 995	0	3 511	0	0	0	26 015	3 511
2026	48 995	0	3 511	0	0	0	26 015	3 511
2027	48 995	0	3 511	-111	0	-123	25 781	3 623