

## Simulation réalisée sur des faits réels

En janvier 2013, un couple marié avec un enfant fait l'acquisition d'un appartement de type T2, situé à Pessac (zone B1) et l'offre à la location dans le cadre du dispositif « Duflot ».

Le revenu fiscal de référence du couple est de 55 000 € : leur impôt sur le revenu 2013 s'élève donc à 4 252 € (ils atteignent la tranche marginale d'imposition de 14%).

### Caractéristiques de l'investissement

#### *L'appartement*

- ❖ Montant de l'investissement : 177 000 €
- ❖ Surface du bien: 47 m<sup>2</sup>
- ❖ Loyer (plafond) : 464 €
- ❖ Frais de gestion : 15% des loyers
- ❖ Taxe foncière : 1 mois de loyer

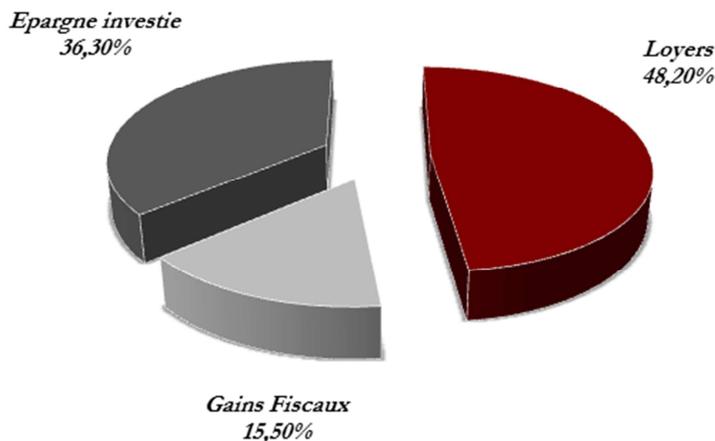
#### *Le financement*

- ❖ Apport personnel : 0 €
- ❖ Financement : Emprunt sur 20 ans
- ❖ TEG de l'emprunt : 3,50%
- ❖ Revalorisation des loyers et charges : 1,5%
- ❖ Revalorisation annuelle du bien : 1,5%

### Bilan de l'opération

	Bilan à 10 ans	Bilan à 15 ans	Bilan à 20 ans
<b>Economie d'impôt</b>	32 726 €	30 208 €	23 003 €
<b>Effort d'épargne mensuel moyen</b>	408 €	495 €	530 €
<b>Taux de rendement des capitaux investis</b>	11.40 %	7.63 %	5.93 %
<b>Enrichissement net tiré de l'opération</b>	47 463 €	70 904 €	102 789 €

### Répartition du financement du bien à 15 ans



### LE CONSEIL DE PROMETHÉE

Nous estimons que la réussite d'une telle opération nécessite impérativement de se concentrer sur les qualités intrinsèques du bien sélectionné (choix de l'emplacement, qualité de la construction, sérieux du promoteur, rentabilité économique...), seules réelles garantes d'une location continue et d'une revente facilitée.

En effet, la recherche absolue du gain fiscal « à tout prix » amène bien souvent à surpayer le bien et provoquera certainement de nombreuses désillusions au jour de la revente. Néanmoins, nous pensons que la situation actuelle du marché offre de réelles opportunités (Coût du crédit à un niveau historiquement bas, reprise probable de l'inflation dans les années qui viennent...).

Ce dispositif réellement avantageux peut alors permettre de réaliser de très belles opérations.

PROMETHÉE CONSEIL

Conseil en Gestion de Patrimoine

5 bis, Allée de Chartres – 33 000 Bordeaux

05 56 52 91 54 – www.promethee-conseil.com