

*Bilan patrimonial*  
*de*  
*Monsieur Laurent PERRIER*  
*et*  
*Madame Oise VITTEL*



**le 21 Mars 2006**

## Sommaire

	<i>Pages</i>
<b>1</b> SITUATION FAMILIALE	<b>4</b>
<b>2</b> SITUATION PROFESSIONNELLE	<b>6</b>
<b>3</b> BIENS PRIVES	<b>8</b>
<b>3.1</b> BIENS D'USAGE	<b>8</b>
<b>3.2</b> PLACEMENTS	<b>8</b>
<b>4</b> BIENS PROFESSIONNELS	<b>9</b>
<b>5</b> EMPRUNTS	<b>10</b>
<b>5.1</b> A USAGE PRIVE	<b>10</b>
<b>5.2</b> REPARTITION DES BIENS ET DETTES	<b>11</b>
<b>6</b> BUDGET	<b>12</b>
<b>6.1</b> BUDGET DE L'ANNEE EN COURS	<b>12</b>
<b>6.2</b> ECHEANCES REPEREES	<b>14</b>
<b>6.3</b> RESERVE DE SECURITE	<b>14</b>
<b>7</b> BILAN APG(C)	<b>15</b>
<b>8</b> FISCALITE	<b>16</b>
<b>8.1</b> IMPOT SUR LE REVENU	<b>16</b>
<b>9</b> CREDIT	<b>18</b>
<b>9.1</b> DIAGNOSTIC D'ENDETTEMENT	<b>18</b>
<b>9.2</b> SIMULATION D'ENDETTEMENT	<b>20</b>
<b>10</b> RETRAITE	<b>21</b>
<b>10.1</b> FINANCEMENT DE LA RETRAITE	<b>22</b>
<b>10.2</b> DIAGNOSTIC RETRAITE	<b>22</b>
<b>10.3</b> BILAN PROTECTION SOCIALE DE MADAME	<b>24</b>
<b>10.4</b> BILAN PROTECTION SOCIALE DE MONSIEUR	<b>26</b>
<b>11</b> SUCCESSION	<b>28</b>
<b>11.1</b> GARANTIES DECES LIEES AUX ENGAGEMENTS	<b>28</b>
<b>11.2</b> GARANTIES DECES SOUSCRITES	<b>29</b>
<b>11.3</b> SITUATION DE MADAME SURVIVANTE	<b>30</b>
<b>11.5</b> SIMULATION DONATION DERNIER VIVANT	<b>38</b>
<b>11.6</b> SITUATION DE MONSIEUR SURVIVANT	<b>39</b>
<b>11.8</b> SIMULATION DONATION DERNIER VIVANT	<b>46</b>

**12 PROJETS 47**

**13 PLACEMENTS 49**

- 13.1** STRUCTURE ACTUELLE DES PLACEMENTS **49**
- 13.2** MONTANT AFFECTE A CHAQUE OBJECTIF **50**
- 13.3** ARBITRAGES A EFFECTUER **50**

**15 SIMULATIONS 51**

- 15.1** SIMULATION INVESTISSEMENT LOCATIF CLASSIQUE **51**
- 15.2** SIMULATION INVESTISSEMENT LOCATIF ROBIEN **60**
- 15.3** SIMULATION INVESTISSEMENT LOCATIF MALRAUX **69**

**Nos 7 engagements  
capitaux :**

- 1° Prix direct promoteur,
- 2° Choix du produit,
- 3° Analyses exhaustives de votre situation et projets,
- 4° Vos rapports le jour même de votre entretien par mail,
- 5° Mise à jour gratuite de vos bilans patrimoniaux,
- 6° L'aller / retour offert à la livraison de votre bien immobilier
- 7° Droit d'expression sur le "blog defiscorama.com"



## 1 SITUATION FAMILIALE

Monsieur **Laurent PERRIER** âgé de 42 ans (vous êtes né le 12 Mars 1964)  
Vous êtes marié à Madame **Oise VITTEL** âgée de 35 ans (née le 15 Avril 1971)

Vous avez opté pour le régime matrimonial "Séparation de biens"

Vous et votre conjoint avez 1 enfant

**Alain PERRIER** âgé de 5 ans (né le 1 Janvier 2001) à charge

En dehors de ce mariage, vous avez 1 enfant

**Bernard PERRIER** âgé de 10 ans (né le 1 Juin 1996) à charge

En dehors de ce mariage, votre conjoint a 1 enfant

**Marion VITTEL** âgé de 9 ans (né le 15 Janvier 1997) à charge

**Exemple d'une  
famille  
recomposée.**

**Votre famille va évoluer.**

**Quelque soient ses modifications,**

- **familiale,**
- **financière**
- **patrimoniale**
- **fiscale**

**A votre demande, nous actualiserons votre dossier, gratuitement, pour que vos questions trouvent leur réponse et que votre bilan soit à jour.**

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)



## Une approche métier centrée autour des services clients

**Des réponses à vos questions en trois clics grâce à la Web-Conférence par partage d'écran**, quelques soient votre approche (financière, immobilière, épargne disponible...) et vos disponibilités de temps, sans webcam.

**Des solutions défiscalisantes sécurisées "clés en mains"** tenant compte de vos engagements financiers actuels et futurs - prévus et imprévus -

**Un suivi patrimonial assuré dans le temps** pour la pérennité de votre stratégie patrimoniale,

**Des rapports de synthèse écrits** de vos entretiens sur votre boîte mail. Jugez par vous-même et prenez le temps de comparer !

**Choix des produits immobiliers.** Notre indépendance est réelle, votre liberté totale, votre décision souveraine.

**Prix "Direct promoteur"** Pas d'augmentation tarifaire des investissements proposés sous prétexte des services exclusifs offerts, notre objectif est votre fidélité !

## 2 SITUATION PROFESSIONNELLE

### Monsieur Laurent PERRIER

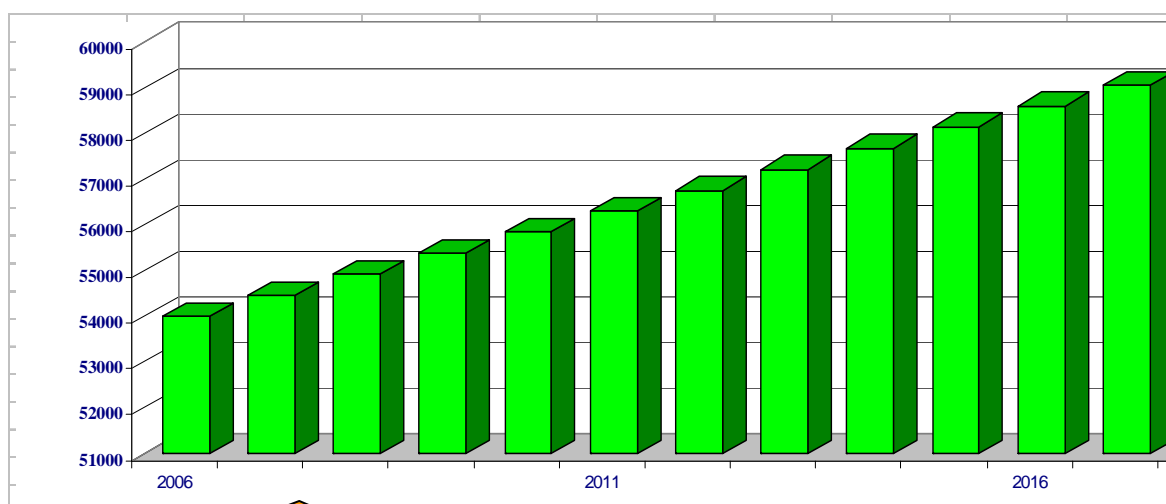
#### Activités

Directeur général de MA PETITE ENTREPRISE, S.A.S. soumis à l'I.S. de plein droit, détenant directement 60 %, indirectement 15 % du capital, adhérent à un centre de gestion agréé.

#### Revenus

- Dirigeant de société MA PETITE ENTREPRISE :
  - Revenus du travail (net de frais et de charges sociales): **54 000 €**
  - Revenus du capital : **0 €**

#### Hypothèse d'évolution des revenus (en €)



**Nous aurions pu envisager une évolution des revenus moins régulière en simulant :**

- Un congé sabbatique,
- Une période de chômage
- Un projet professionnel

**et aurions analysé les conséquences sur les différents aspects de cette étude.**

## Madame Oise VITTEL

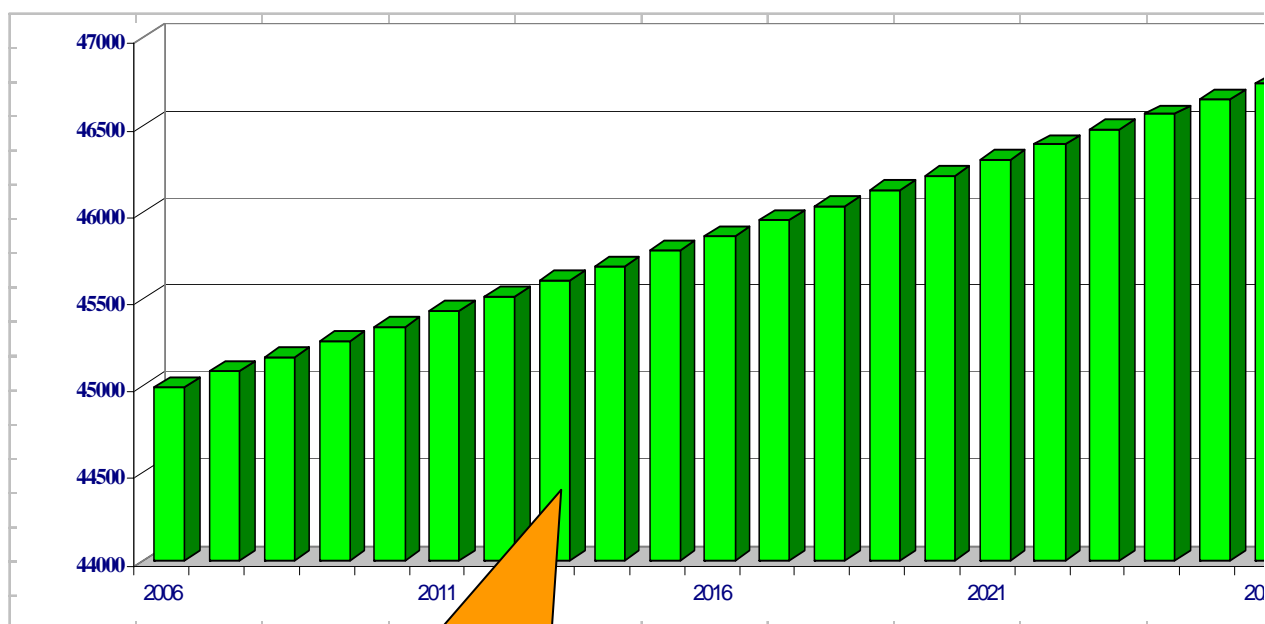
### Activités

Kinésithérapeute, adhérent à une association agréée, ayant passé une convention avec la SECURITE SOCIALE.

### Revenus

- Profession libérale Kinésithérapeute :  
Revenus du travail (net de frais et de charges sociales): **45 000 €**

### Hypothèse d'évolution des revenus (en €)



Nous aurions pu également imaginer

- Un congé parental
- Une création d'entreprise
- Etc...

Et en aurions chiffrer les conséquences

### 3 BIENS PRIVÉS

#### 3.1 BIENS D'USAGE

Désignation	Détail (€)	Montant (€)
Résidence principale		285 000
Automobile - RENAULT ESPACE	25 000	25 000

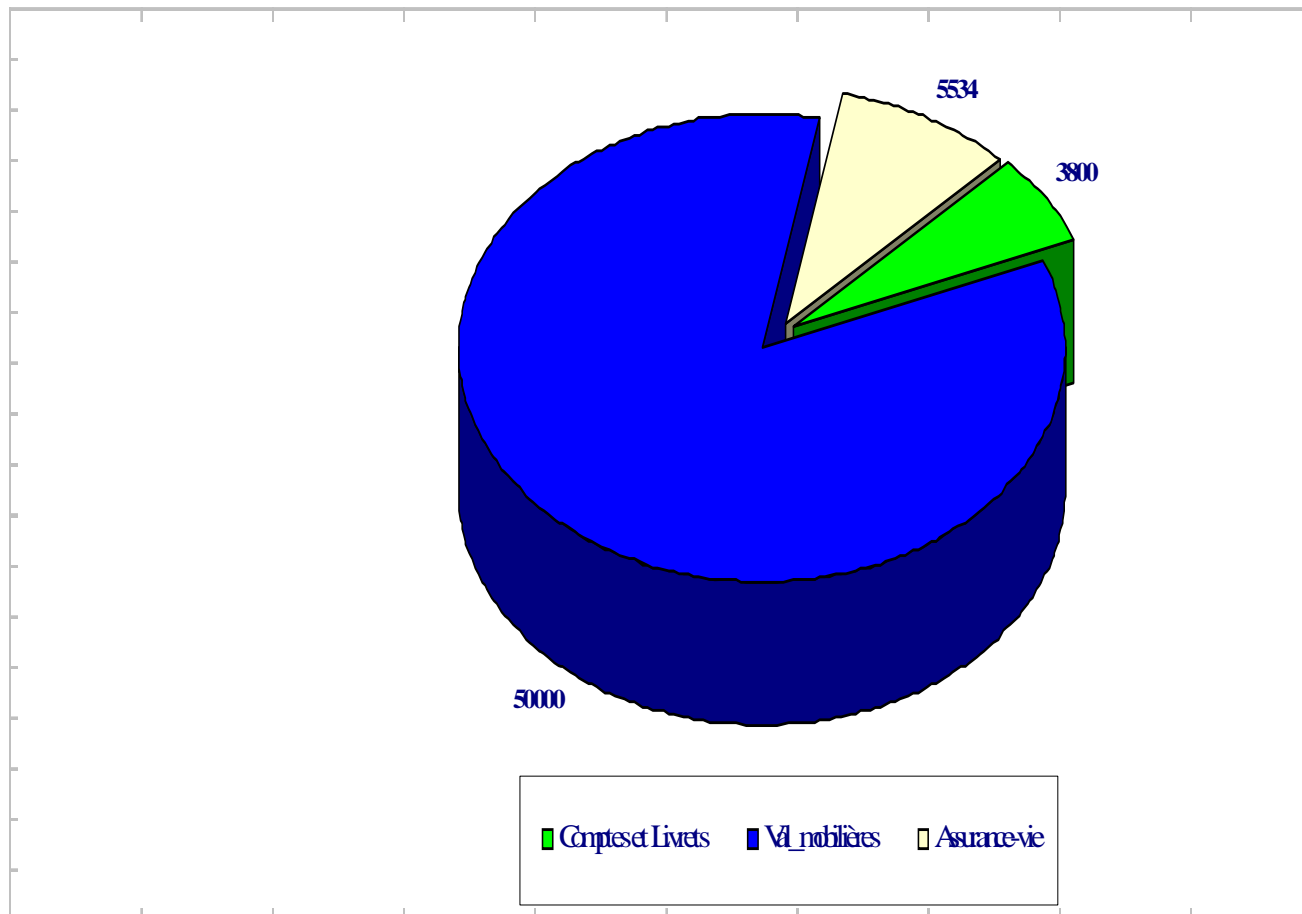
#### 3.2 PLACEMENTS

Désignation	Montant (€)	Revenus (%)
<b>Comptes et Livrets...</b> <b>Livrets et CODEVI</b> Codévi	3 800	2,00
<b>Bourse</b> <b>SICAV et FCP</b> non spécialisés	50 000	3,00
<b>Assurance-vie, PEP</b> <b>Assurance-vie</b> CDCA (Capital diff. contre-ass.) <b>Assurance vie</b>	5 534	0,00

**Nous déterminons vos actifs pour comprendre la situation.**

**N'oubliez pas que nous pourrons mettre à jour ce rapport par visio-conférence en trois clics lorsque vous le désirerez**

### Répartition des placements par catégorie (en €)



## 4 BIENS PROFESSIONNELS

### Entreprise

Monsieur :

Nom de l'entreprise :

Valeur aujourd'hui :

Valeur lors de la vente en 2019 :

MA PETITE ENTREPRISE

80 000 €

80 000 €

**Approche simplifiée de la valorisation de l'entreprise.**

**Lorsque le cas se présente, une approche complète est mise en place.**

**Dans cet exemple, la valeur a volontairement été « très raisonnable », le but étant surtout la démonstration de l'inter-activité de tous les critères.**

## 5 EMPRUNTS

### 5.1 A USAGE PRIVE

Type :	Acquisition/travaux résidence principale
Montant emprunté :	250 000 €
Date de début :	06/01/2002
Durée :	15 ans
Taux :	5,01 %
<b>Annuité actuelle :</b>	<b>23 724 €</b>

Type :	Acquisition automobile
Montant emprunté :	25 000 €
Date de début :	06/01/2004
Durée :	4 ans
Taux :	4,84 %
<b>Annuité actuelle :</b>	<b>6 888 €</b>

Type :	Acquisition/travaux résidence principale
Montant emprunté :	14 000 €
Date de début :	06/01/2006
Durée :	5 ans
Taux :	3,86 %
<b>Annuité actuelle :</b>	<b>3 083 €</b>

#### Vos emprunts :

- déjà souscrits,
- juste envisagés pour vos projets personnels (travaux, achat plaisir...)

auront des conséquences sur la structure de votre trésorerie.

Leur intégration est indispensable pour vous permettre de mener à bien vos projets en toute quiétude et maintenir votre train de vie sans angoisses injustifiées

## 5.2 REPARTITION DES BIENS ET DETTES

### Biens d'usage

Ces informations sont indispensables pour calculer les droits de succession dans un chapitre suivant.

Type	Montant	Indivis	Madame	Monsieur
Résidence principale	285 000	285 000	0	0
Automobile RENAULT ESPACE	25 000	0	0	25 000
<b>Total biens d'usage</b>	<b>310 000</b>	<b>285 000</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

### Placements

Type	Montant	Indivis	Madame	Monsieur
Comptes et Livrets Codévi	3 800	3 800	0	0
Valeurs mobilières non spécialisés	50 000	50 000	0	0
Bons de capi., PEP CDCA (Capital diff. contre-ass.)	5 534	0	0	5 534
<b>Total placements</b>	<b>59 334</b>	<b>53 800</b>	<b>0</b>	<b>5 534</b>

### Biens professionnels

Le détail sera fonction de la précision des informations communiquées.

Type	Montant	Indivis	Madame	Monsieur
Entreprise MA PETITE ENTREPRISE	80 000	80 000	0	0
<b>Total biens professionnels</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6 BUDGET

### Notre métier en trois étapes

#### 6.1 BUDGET DE L'ANNEE EN COURS

1°/  
Réduction de votre impôt

Revenus		Dépenses	
<b>Revenus du travail (hors placements)</b>		<b>Dépenses repérées 43 %</b>	
Professionnels	99 000 €	I.R.	6 402 €
Retraites	0 €	I.S.F.	0 €
Autres	3 150 €	Emprunts privés	33 695 €
		Emprunts professionnels	0 €
		Rentes à verser	0 €
<b>Total</b>	<b>102 150 €</b>	<b>Total</b>	<b>40 097 €</b>
<b>Revenus complémentaires (placements) (distribués)</b>		Epargne	10 366 €
Immobiliers	0 €	Dépenses familiales 57 %	53 186 €
Autres	1 500 €	Dépenses compressibles 0 %	0 €
<b>Total</b>	<b>1 500 €</b>		

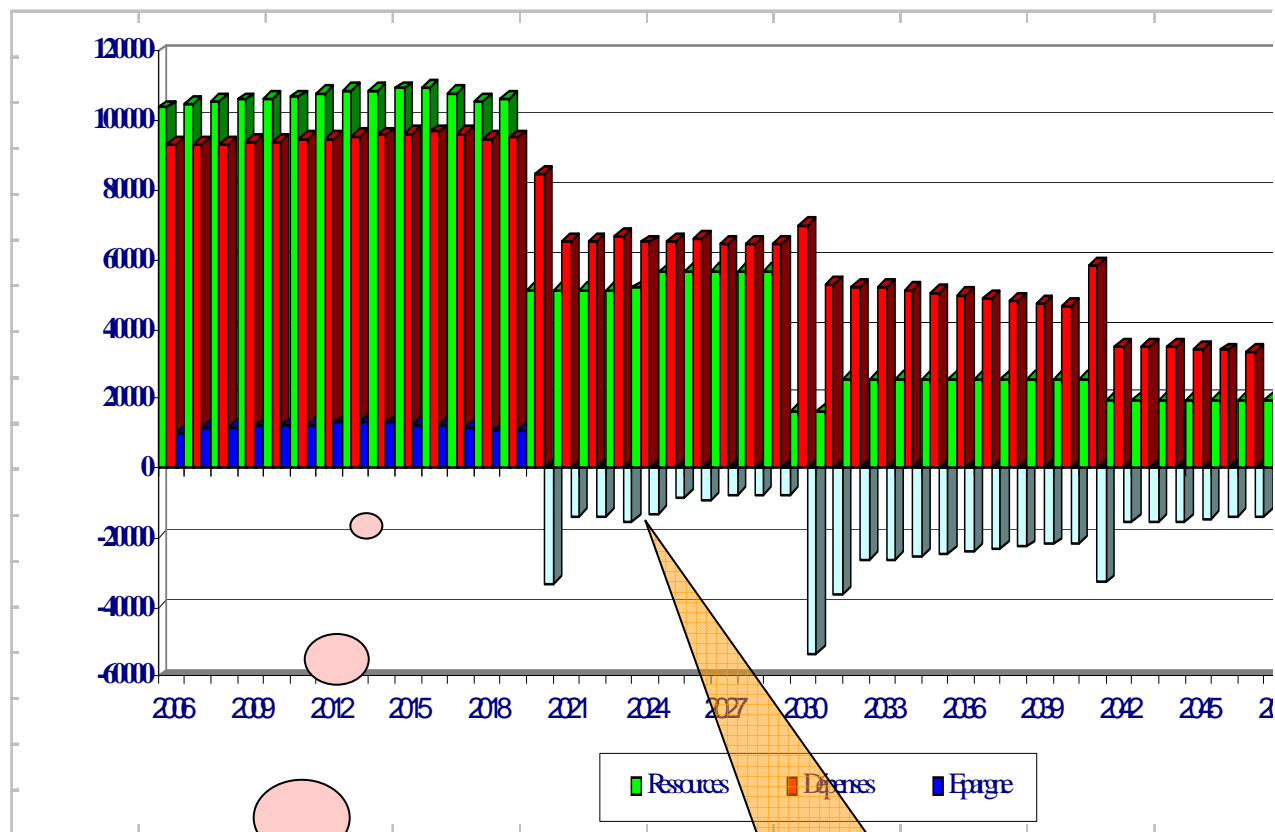
Vos dépenses courantes se répartissent en deux catégories :

- d'une part, la fraction représentant le montant des dépenses qu'il serait difficile de remettre en cause (dépenses familiales),
- et d'autre part, celle qu'il serait envisageable de diminuer si l'évolution de votre situation l'exigeait (dépenses compressibles).

2°/  
Création ou augmentation de vos revenus du capital

3°/  
Maintien de votre train de vie

## Evolution du budget (en €)



...et pourtant tout allait si bien lorsque je travaillais encore...

Qui aurait pu imaginer ce changement de vie ?

Voici une retraite qui s'annonce financièrement tendue.

En prendre conscience rapidement augmente les chances d'en limiter voire supprimer les dégâts.

La médecine n'a pas le monopole de la prévention.

## 6.2 ECHEANCES REPEREES

Il a été repéré des échéances de nature à modifier la structure de votre budget. Celui-ci évoluera en fonction des événements suivants:

2008	Fin de l'emprunt privé Renault Espace
2011	Fin de l'emprunt privé Cuisine Résidence Principale
2017	Fin de l'emprunt privé Résidence Principale
2020	Cession d'entreprise
2020	Retraite de Monsieur
2022	Indépendance financière de Bernard
2023	Indépendance financière de Marion
2026	Indépendance financière de Alain
2030	Retraite de Madame

**L'année « d'indépendance financière » de vos enfants est liée aux nombres d'années d'étude que vous pourrez leur payer...**

## 6.3 RESERVE DE SECURITE

Total des placements liquides 59 334 €

	Situation constatée	Situation minimale	écart
<b>Trésorerie</b> Ajuster ses entrées et sorties d'argent au jour le jour	0 mois 3 800 €	3 mois 23 321 €	-3 mois -19 521 €
<b>Epargne de précaution</b> Faire face à un "coup dur" ou saisir une opportunité	1 mois 5 534 €	9 mois 69 963 €	-8 mois -64 429 €

La "trésorerie" vous permet d'ajuster vos entrées et sorties d'argent au jour le jour. Sont pris en compte l'ensemble des placements liquides, sans risque de perte sur le capital, dont la nature permettrait une récupération immédiate (Livrets, CODEVI, Sicav monétaires, CEL, etc.).

"L'épargne de précaution" vous permet de faire face aux imprévus de la vie courante ("coups durs" ou opportunités). Sont pris en compte l'ensemble des placements liquides, sans risque de perte sur le capital, dont la nature permettrait une récupération assez rapide (Assurance vie en euro, PEP bancaire, PEL, etc.).

Ces deux indicateurs ont été chiffrés avec vous en fonction des besoins de votre famille. Ils sont donc exprimés en mois de dépenses incompressibles telles que définies dans votre budget (impôts, emprunts, rentes à verser et dépenses familiales).

Ils vous permettent donc d'assurer à votre famille un relatif "confort" face aux aléas et autres périodes difficiles.

En cas d'écart important entre la situation constatée et la situation souhaitée, il serait utile de réexaminer le choix de certains placements en veillant à réduire ou à supprimer cet écart.

## 7 BILAN APG(C)

Il est regrettable de n'avoir pas « changé » votre impôt contre des revenus complémentaires en temps et en heure.

- Votre déficit n'existerait pas,
- votre impôt serait plus faible,
- vos revenus plus élevés

RESSOURCES (Actif) (€)		UTILISATION (Passif) (€)	
<b>Solde déficitaire</b>	<b>84 058</b>		
Biens d'usage et de famille	310 000	Dépenses avant retraite	1 233 362
Placements	74 291	Dépenses pendant retraite	1 422 445
		Emprunts à rembourser	267 408
Capital travail	1 902 000		
Entreprises	80 000		
Retraites	639 491	<b>I.R. avant retraite</b>	<b>109 025</b>
		<b>I.R. pendant retraite</b>	<b>57 600</b>
<b>Total</b>	<b>3 089 840</b>	<b>Total</b>	<b>3 089 840</b>

1°/ le train de vie de ce foyer n'est pas maintenu pendant la retraite (page 13 et chapitres retraites)  
2°/ il devra acquitter néanmoins son impôt.

Le bilan ci-dessus évoluera en même temps que votre situation familiale ou professionnelle et certains événements, prévus ou imprévus, ne manqueront pas de venir affecter, parfois de façon significative, certains de ses postes. Cependant, celui-ci doit être considéré comme un outil de mesure permettant notamment d'apprécier :

- le poids respectif de chacun des postes, tant en terme de ressources que de dépenses,
- l'importance des revenus professionnels au sein des ressources familiales,
- le poids de la fiscalité dans les prochaines années,
- la marge de manoeuvre dont vous semblez pouvoir disposer....

## 8 FISCALITE

### 8.1 IMPOT SUR LE REVENU

Compte tenu des données fournies lors de l'entretien, voici le détail du calcul pour cette année:

Nombre de parts :	4,0
Revenu déclaré :	103 650 €
Revenu brut global :	75 545 €
Charge à déduire :	- 87 €
Revenu net imposable :	75 458 €
<b>Taux marginal d'imposition :</b>	<b>28,26 %</b>
Taux moyen d'imposition :	6,18 %
Réduction d'impôts :	- 4 000 €
Avoirs fiscaux, crédit d'impôts :	- 230 €
<b>Montant de l'I.R. :</b>	<b>6 237 €</b>
CSG	123,00 €
CRDS	7,50 €
Prélèvement social	34,50 €

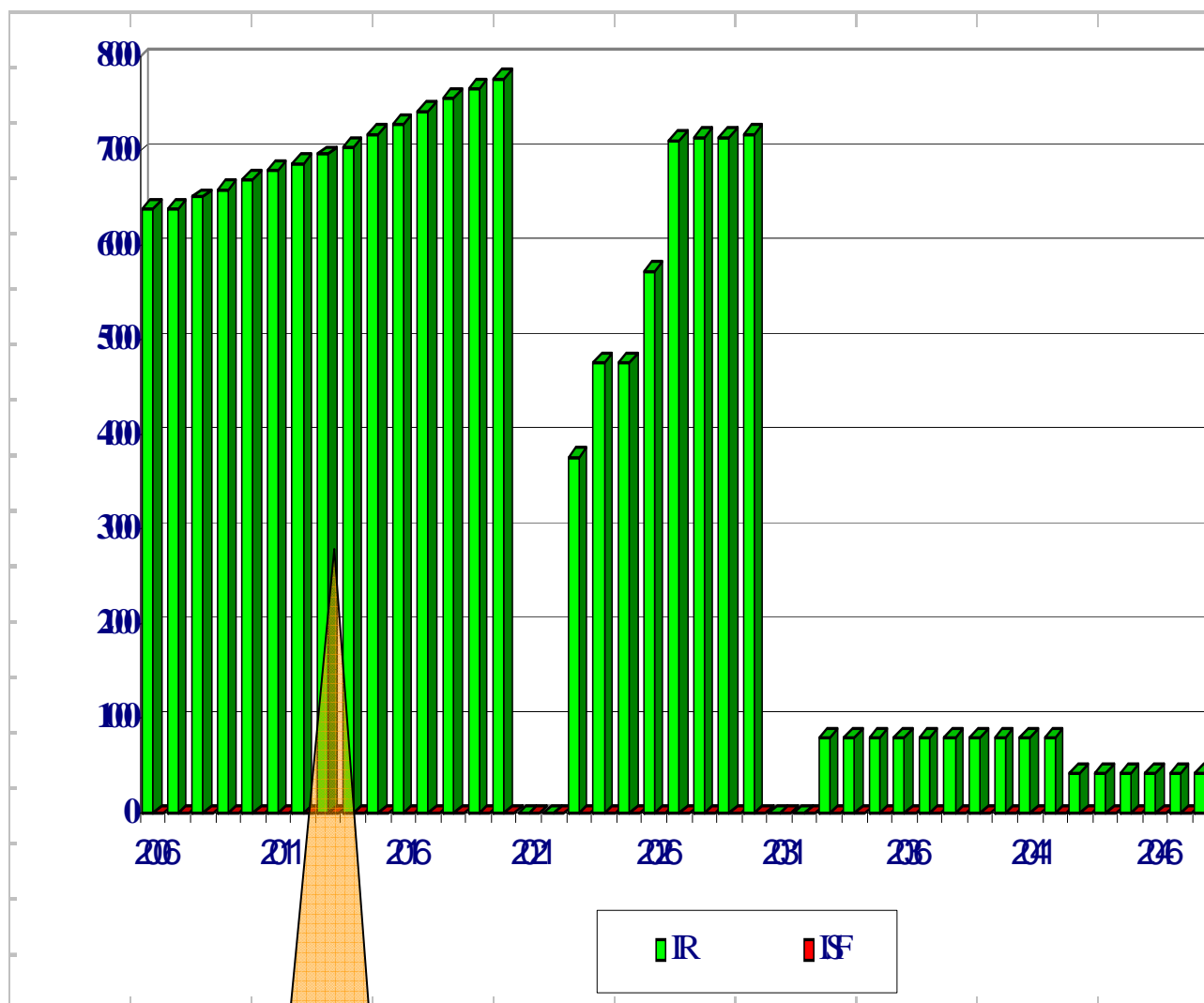
**Le 28,26 % signifie que si vous travaillez encore plus parce que votre trésorerie est tendue, vous donnerez 28,26% de vos gains supplémentaires jusqu'à la tranche supérieure.**

**Connaissez vous votre propre tranche Marginale d'Imposition ?**

**Vous êtes partout ? Nous aussi !  
Vous êtes toujours occupés ?  
Nous toujours disponibles !**

**Nous partageons notre écran avec vous !**

### Evolution de l'impôt (en €)



Charge ou pactole ?  
Découvrez vos options sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com)

**Trop compliquée la défiscalisation ?**  
**Changez d'avis !**

## 9 CREDIT

### 9.1 DIAGNOSTIC D'ENDETTEMENT

	Situation constatée	Situation maximale
Endettement immédiat annuel	33 % 33 695	33 % 34 204
Endettement global avant retraite Endettement global pendant retraite	16 % 0 %	

L'endettement global est égal au rapport existant entre:

- le total des annuités de remboursement d'emprunt restant à charge,
- et le total des ressources, revenus de toute nature à percevoir (tels que revenus professionnels, retraites et rentes).

**Cette partie est souvent vécue au quotidien  
comme responsable d'une trésorerie tendue.  
Alors que...**

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)



**Jamais le temps de penser à vous ?**

**La Web-Conférence est pour vous !**

**Vous n'êtes plus seul face à votre fiscalité.**

**Le temps ne s'arrêtera pas** sous prétexte que vous souhaitez optimiser votre situation patrimoniale grâce à votre impôt, votre emploi du temps est déjà suffisamment serré.

**Bénéficier du service [defiscorama.com](http://defiscorama.com) c'est avant tout :**

**profiter d'une véritable disponibilité de votre conseiller** grâce à la Web-Conférence,  
**mettre toutes les chances de votre côté** pour une mise en place efficace de votre opération de défiscalisation

- **en assurer son suivi facilement dans le temps.**

Quelques soient votre situation géographique et vos disponibilités, la Web-Conférence nous permet de **vous offrir le service d'une présence permanente en répondant instantanément à toutes vos questions.**

## 9.2 SIMULATION D'ENDETTEMENT

### Valeurs retenues pour les emprunts proposés :

Les échéances de prêts pourront être financées au moyen des ressources jusqu'alors consacrées à l'épargne et aux dépenses compressibles.

Fraction d'épargne retenue :	100,0 %
Fraction de dépenses compressibles retenue :	100,0 %
Plafond d'endettement :	33,0 %
Taux de l'emprunt :	4,0 %

### Montants des différents emprunts pouvant être souscrits (selon leur date de début et leur durée de remboursement) :

Année de début	Durée			
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2006	3 468	6 308	8 634	10 539
2007	6 671	12 135	16 610	20 275
2008	38 395	69 840	95 594	99 728
2009	43 884	79 826	109 262	109 262
2010	46 788	85 107	103 084	103 084
2011	61 185	111 296	111 296	111 296
2012	65 748	117 743	117 743	117 743
2013	68 596	89 646	89 646	89 646
2014	70 911	70 911	70 911	70 911

Voici une partie de solution pour :

- Programmer vos projets personnels,
- Atteindre vos objectifs
- Etc...

...sous réserves d'utiliser ces moyens avec les bonnes recettes et dans le strict respect des règles de l'art.

## 10 RETRAITE

Sauriez vous dire aujourd'hui quel sera le montant de votre pension de retraite ?

Avez-vous déjà effectué un relevé de carrière ?  
(se munir de l'ensemble de ses bulletins de salaires...)

### Monsieur Laurent PERRIER

Caisse de retraite de base : Régime de base des salariés (CNAVTS)

- Retraite de base estimée : **4 641 €an**, année de premier versement : 2025
- Réversion au profit du conjoint : 2 956 €an

Activité : Dirigeant de société de MA PETITE ENTREPRISE

Caisse de retraite complémentaire : AGIRC, ARRCO

- Année de début d'activité 2001 et revenu à cette année 15 740 €
- Retraite complémentaire estimée : **4 974 €an**, année de premier versement : 2020
- Réversion au profit du conjoint : 2 984 €an
- Taux de cotisation de la tranche A : 7,50 %
- Taux de cotisation de la tranche B : 20,00 %

Activité : Salarié de CANAL PLOUCHE

Caisse de retraite complémentaire : AGIRC, ARRCO

- Année de début d'activité 1985.
- Retraite complémentaire estimée : **155 €an**, année de premier versement : 2020
- Réversion au profit du conjoint : 93 €an
- Taux de cotisation de la tranche A : 7,50 %
- Taux de cotisation de la tranche B : 20,00 %

### Madame Oise VITTEL

Caisse de retraite de base : Régime de base des professions libérales (CNAVPL)

- Retraite de base estimée : **6 834 €an**, année de premier versement : 2030
- Réversion au profit du conjoint : 3 691 €an

Activité : Profession libérale, Kinésithérapeute

Caisse de retraite complémentaire : CARPIMKO

- Année de début d'activité 1991.
- Retraite complémentaire estimée : **8 884 €an**, année de premier versement : 2032
- Réversion au profit du conjoint : 6 676 €an
  - Points déjà acquis en 2005 : 120
  - Avant 1997 :
  - Points acquis en moyenne par an : 8
- Points et classe de cotisation :

La « réversion au profit du conjoint » est le montant touché par le conjoint survivant après le décès du cotisant. Les montants indiqués vous surprennent ?

Ne les découvrez pas trop tard...

Anticipez...

## 10.1 FINANCEMENT DE LA RETRAITE

Le montant des retraites financera **33 % de vos besoins**.

C'est à partir de maintenant que les revenus complémentaires prennent toute leur valeur...

### Avoirs disponibles pour financer le découvert retraite

AVOIRS (€)	Valeur estimée	Fraction indisponible	
		en €	en %
<b>ACTIFS PRIVÉS</b>			
Résidence principale	285 000	0	0
Placements	63 893	63 893	100
Epargne cumulée	91 935	91 935	100
<b>ACTIFS PROFESSIONNELS</b>			
Entreprise	80 000	80 000	100
<b>TOTAUX</b>	<b>520 828</b>	<b>235 828</b>	

Des avoirs estimés à 285000 € sont considérés comme disponibles pour compléter votre retraite.

## 10.2 DIAGNOSTIC RETRAITE

En tenant compte de l'ensemble des revenus à percevoir durant votre retraite (montant de la retraite, revenus des placements,...) , **vos besoins retraite seront couverts à hauteur de 47 %**.

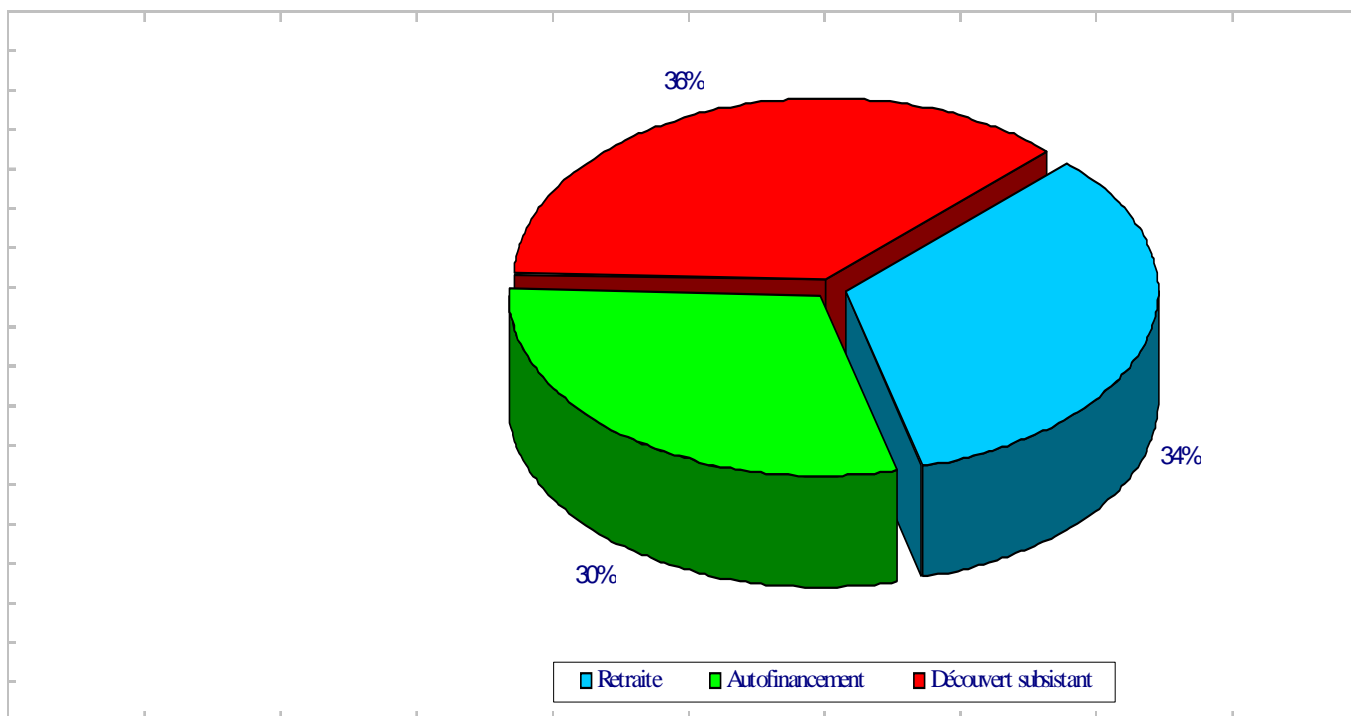
### Option possible :

**vente de la résidence principale : le fruit de la vente financera alors les premières années de déficit de retraite, (ne pas oublier de tenir compte du nouveau loyer dans les charges d'alors...)**

### Une autre option ?

**Avoir créé des revenus complémentaires avec ses impôts tant qu'il en est encore temps...**

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)



### 10.3 BILAN PROTECTION SOCIALE DE MADAME

#### Situation en cas d'incapacité temporaire totale (ITT)

**Profession :** Kinésithérapeute.

**Caisse de base :** Régime de base des professions libérales (CNAVPL).  
Il n'y a pas de garantie obligatoire.

**Caisse complémentaire :** CARPIMKO.

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 616 €

Pour l'adhérent : jusqu'à 65 ans, à partir du 91ème jour et pendant 275 j, une indemnité journalière est de 42 € majorée de 8 € pour le conjoint et chacun des enfants à charge de moins de 18 ans ou infirmes et de 15 € s'il y a recours à l'assistance d'une tierce personne.

Les prestations réellement perçues sont :

Pour Oise VITTEL, une Indemnité journalière de 72 € versée du 20/06/2006 au 22/03/2007.

#### Situation en cas d'invalidité permanente partielle (IPP)

**Profession :** Kinésithérapeute.

**Caisse de base :** Régime de base des professions libérales (CNAVPL).  
Il n'y a pas de garantie obligatoire.

**Caisse complémentaire :** CARPIMKO.

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 616 €

Pour l'adhérent : une rente, versée jusqu'à 65 ans, de 5 700 €

Les prestations réellement perçues sont :

Pour Oise VITTEL, une Rente invalidité de 5 700 € versée du 21/03/2006 au 01/01/2030.

Passer de 45.000 € de revenu à une rente de 5.700 € par an ne va pas être facile tous les jours

#### Situation en cas d'invalidité permanente totale (IPT)

**Profession :** Kinésithérapeute.

**Caisse de base :** Régime de base des professions libérales (CNAVPL).  
Il n'y a pas de garantie obligatoire.

**Caisse complémentaire :** CARPIMKO.

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 616 €

Pour l'adhérent : une rente, versée jusqu'à 60 ans, de 11 400 € majorée de 50% pour le conjoint à charge ou s'il y a recours à l'assistance d'une tierce personne pour le célibataire et de 50% pour chacun des enfants à charge de moins de 18 ans ou infirmes.

Les prestations réellement perçues sont :

Pour Oise VITTEL, une Rente invalidité de 34 200 € versée du 21/03/2006 au 01/01/2030.

## Situation en cas de décès

**Profession :** Kinésithérapeute.

**Caisse de base :** Régime de base des professions libérales (CNAVPL).

Il n'y a pas de garantie obligatoire.

**Caisse complémentaire :** CARPIMKO.

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 616 €

Pour le conjoint : une rente de 7 600 € jusqu'à 65 ans. Pour bénéficier de cette rente, le conjoint doit être marié depuis 2 ans sauf dans le cas d'un décès accidentel ou d'une naissance.

Pour l'orphelin : une rente de 5 700 € versée jusqu'à 18 ans ou jusqu'à 25 ans si l'orphelin poursuit ses études ou s'il est handicapé.

Pour le conjoint ou à défaut le descendant : un capital de 3 800 € doublé si le conjoint est bénéficiaire et triplé s'il y a un descendant à charge.

Les prestations réellement perçues sont :

Pour Laurent PERRIER, un capital de 11 400 €

Pour Laurent PERRIER, une Rente décès de 7 600 € versée du 21/03/2006 au 12/03/2028.

Pour Alain PERRIER, une Rente décès de 5 700 € versée du 21/03/2006 au 01/01/2026.

Pour Bernard PERRIER, une Rente décès de 5 700 € versée du 21/03/2006 au 01/06/2021.

Pour Marion VITTEL, une Rente décès de 5 700 € versée du 21/03/2006 au 15/01/2022.

## Retraite

**Profession :** Kinésithérapeute.

**Caisse de base :** Régime de base des professions libérales (CNAVPL).

Cotisations annuelles : 2 516 €

Retraite acquise pour une année de cotisation : 229 €

Retraite estimée : 6 834 €

**Caisse complémentaire :** CARPIMKO.

Cotisations annuelles : 1 583 €

Retraite acquise pour une année de cotisation : 350 €

Pour mémoire, le revenu était de 45.000 €: environ - 70%

Retraite estimée : 8 884 €

## 10.4 BILAN PROTECTION SOCIALE DE MONSIEUR

### Situation en cas d'incapacité temporaire totale (ITT)

**Profession :** Dirigeant de société.

**Caisse de base :** Régime de base des salariés (CNAVTS).

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 7 317 €

Suite à une maladie professionnelle, l'adhérent perçoit, à partir du 4<sup>e</sup> jour, une indemnité journalière égale à 50% du salaire journalier brut. 360 IJ au plus sur une période de 3 ans. Montant minimum = 8 € Montant maximum = 42 €  
Si 3 enfants à charge, IJ=66% du salaire à compter du 31<sup>e</sup> jour. A compter du 7<sup>e</sup> mois, le taux passe à 51.49% ou 68.66%.

Les prestations réellement perçues sont :

Pour Laurent PERRIER, une Indemnité journalière de 41 € versée du 25/03/2006 au 20/03/2007.

**Caisse complémentaire :** AGIRC.

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 4 831 €

Pour l'adhérent : cela dépend du contrat souscrit par l'employeur.

Et hop ! dix ans de procédure pour prouver la maladie professionnelle

Pendant 1 an...

C'est un peu compliqué mais cela vaut la peine de s'y pencher

### Situation en cas d'invalidité permanente partielle (IPP)

**Profession :** Dirigeant de société.

**Caisse de base :** Régime de base des salariés (CNAVTS).

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 7 317 €

Pour l'adhérent : jusqu'à 60 ans, une rente égale à 30% du salaire annuel moyen des 10 meilleures années. Le montant minimum de cette rente est de 2 956 € et ne peut dépasser 9 058 €

Les prestations réellement perçues sont :

Pour Laurent PERRIER, une Rente invalidité de 9 058 € versée du 21/03/2006 au 01/01/2020.

**Caisse complémentaire :** AGIRC.

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 4 831 €

Pour l'adhérent : cela dépend du contrat souscrit par l'employeur.

### Situation en cas d'invalidité permanente totale (IPT)

**Profession :** Dirigeant de société.

**Caisse de base :** Régime de base des salariés (CNAVTS).

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 7 317 €

Pour l'adhérent : jusqu'à 60 ans, une rente égale à 50% du salaire annuel moyen des 10 meilleures années. Le montant minimum de cette rente est de 2 956 € et ne peut dépasser 15 096 €. La rente est majorée de 40% si assistance d'une tierce personne.

Les prestations réellement perçues sont :

Pour Laurent PERRIER, une Rente invalidité de 15 096 € versée du 21/03/2006 au 01/01/2020.

**Caisse complémentaire :** AGIRC.

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 4 831 €

Pour l'adhérent : cela dépend du contrat souscrit par l'employeur.

**A votre avis, quel est le coût de cette tierce personne ?  
Les chiffres précis sur [defiscorama.com](http://defiscorama.com) /  
prévoyance / dépendance**

## Situation en cas de décès

**Profession :** Dirigeant de société.

**Caisse de base :** Régime de base des salariés (CNAVTS).

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 7 317 €

(L'allocation Veuvage sera modifiée jusqu'à disparaître totalement en 2011.) Pour le conjoint âgé de moins de 55 ans : l'Allocation Veuvage est de 6 358 € par an, versée pendant 2 ans (ou jusqu'à l'obtention de la réversion si le conjoint survivant avait atteint 50 ans à la date du décès). Plafond de ressources : ne pas disposer de plus de 1 987 € de ressources personnelles au cours des trois mois civils précédant le décès ou la demande.

Pour le conjoint survivant, à défaut l'orphelin : un capital égal à 90 fois le salaire journalier brut. Le montant de ce capital ne peut être inférieur à 302 € et supérieur à 7 548 €

Les prestations réellement perçues sont :

Pour Oise VITTEL, un capital de 7 548 €

**Enfin une prévision qui sera tenue**

**Mme n'y aura pas droit, elle a déjà trop de retraite**

**Caisse complémentaire :** AGIRC.

Rappel du montant annuel de la cotisation invalidité-décès : 4 831 €

Pour le conjoint survivant à défaut l'orphelin : cela dépend du contrat souscrit par l'employeur.

Si l'employeur n'a pas souscrit de contrat, il est tenu de verser un capital de 3 ou 1,5 fois le plafond annuel de la sécurité sociale selon la branche d'activité.

## Retraite

**Profession :** Dirigeant de société.

**Caisse de base :** Régime de base des salariés (CNAVTS).

Cotisations annuelles : 5 317 €

Retraite acquise pour une année de cotisation : 344 €

**Pour mémoire, le revenu était de 54.000 € par an...**

Retraite estimée : 4 641 €

**Caisse complémentaire : AGIRC.**

Cotisations annuelles : 9 726 €

Retraite acquise pour une année de cotisation : 690 €

Retraite estimée : 4 974 €

**Profession : Salarié.**

**Caisse de base : Régime de base des salariés (CNAVTS).**

Cotisations annuelles : 5 317 €

Retraite acquise pour une année de cotisation : 344 €

Retraite estimée : 4 641 €

**Caisse complémentaire : AGIRC.**

Cotisations annuelles : 0 €

Retraite acquise pour une année de cotisation : 0 €

Retraite estimée : 155 €

## 11 SUCCESSION

### 11.1 GARANTIES DECES LIEES AUX ENGAGEMENTS

#### Emprunts

Type de l'emprunt	Souscripteur	Assuré sur la tête de		Capital restant dû
		Madame	Monsieur	
Acquisition/travaux résidence principale Résidence Principale	Couple	100 %	100 %	198 229
Acquisition automobile Renault Espace	M.	0 %	100 %	12 057
Acquisition/travaux résidence principale Cuisine Résidence Principale	Couple	100 %	100 %	13 576

**Les choix ont été de sécuriser au maximum.  
Analysons les conséquences dans les pages  
suivantes...**

## 11.2 GARANTIES DECES SOUSCRITES

### A titre privé

Bénéficiaire	Type	Durée	Montant (€)
Oise VITTEL	Capitaux		5 534

### A titre social

Désignation	Bénéficiaire	Type	Durée	Montant (€)
M. Dirigeant de MA PETITE ENTR	Oise VITTEL	Capitaux		7 548
Mme Kinésithérapeute	Laurent PERRIER	Capitaux		11 400
Mme Kinésithérapeute	Laurent PERRIER	Rente temporaire	2028	7 600
Mme Kinésithérapeute	Alain PERRIER	Rente éducation	23	5 700
Mme Kinésithérapeute	Bernard PERRIER	Rente éducation	23	5 700
Mme Kinésithérapeute	Marion VITTEL	Rente éducation	23	5 700

**Ces rentes ne sont pas obligatoires mais ont été mises en place par anticipation**

### 11.3 SITUATION DE MADAME SURVIVANTE

#### Composition de la masse de calcul

La masse de calcul se compose comme suit :	
<b>Biens existant au décès déduit de toutes les dettes</b>	
biens propres	246 120 €
dettes propres	0 €
<b>Biens donnés (rapport)</b>	
donations	0 €
donations partages	50 000 €
<b>Total</b>	<b>296 120 €</b>

#### Hypothèses de calcul

- Prise en compte de l'arrêt Fleury
- Prise en compte du forfait meubles meublants
- Droits viagers d'habitation

Rappel des données communiquées

Rappel des hypothèses prises en compte.

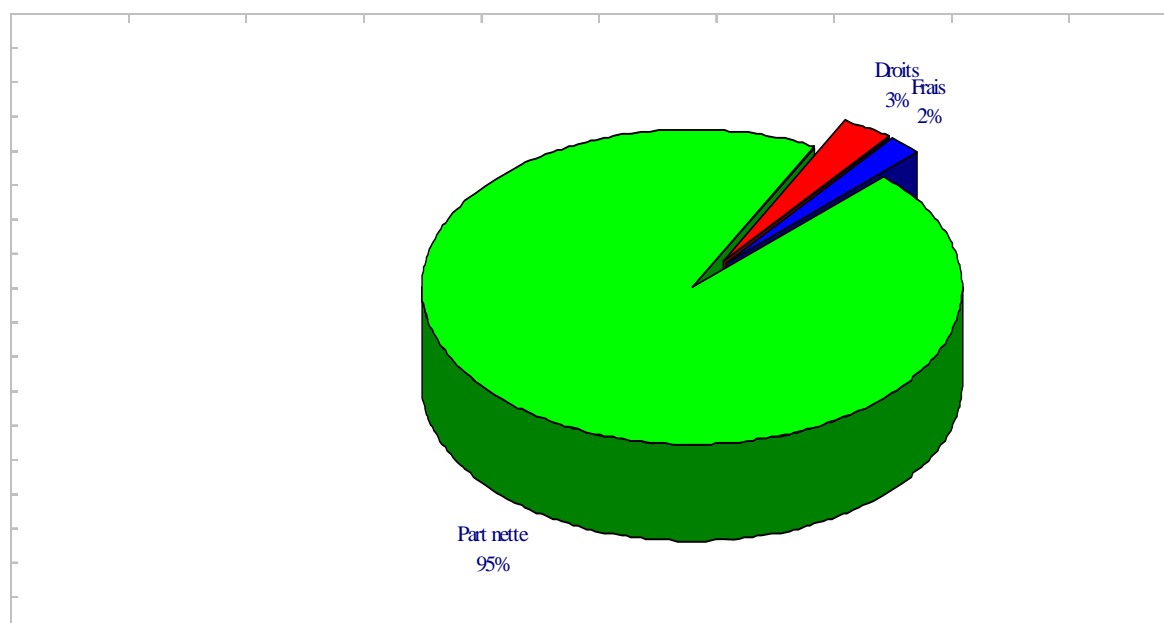
Nous pouvons les modifier et vous pouvez juger ainsi de l'opportunité de prendre telle ou telle décision.

## Répartition des biens et calcul des droits potentiels

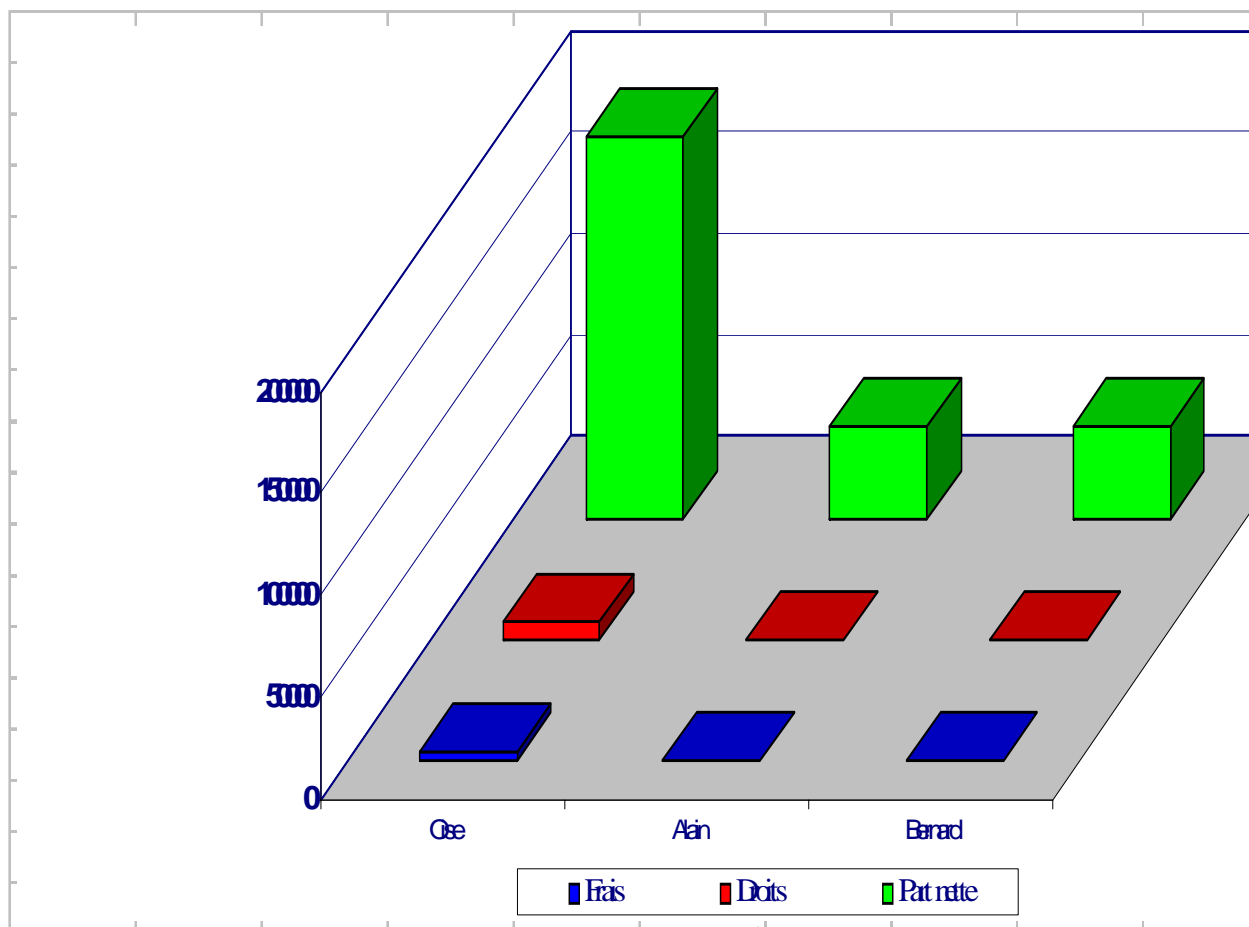
Combien de temps vous faudrait-il pour re-calculer ceci en supprimant une donation au dernier vivant ?

Bénéficiaires Lien de parenté	Hors Succ.	Part brute	Droits frais	Part nette	Total reçu
<b>Oise VITTEL</b> Conjoint	222 482	203 243	13 617	189 625	412 107
<b>Alain PERRIER</b> Enfant	0	46 439	496	45 942	45 942
<b>Bernard PERRIER</b> Enfant	0	46 439	496	45 942	45 942
<b>TOTAL</b>	<b>222 482</b>	<b>296 121</b>	<b>14 612</b>	<b>281 509</b>	<b>503 991</b>

## Part nette, droits et frais rapportés à l'actif brut de la succession



### Part nette, droits et frais par héritier (en €)

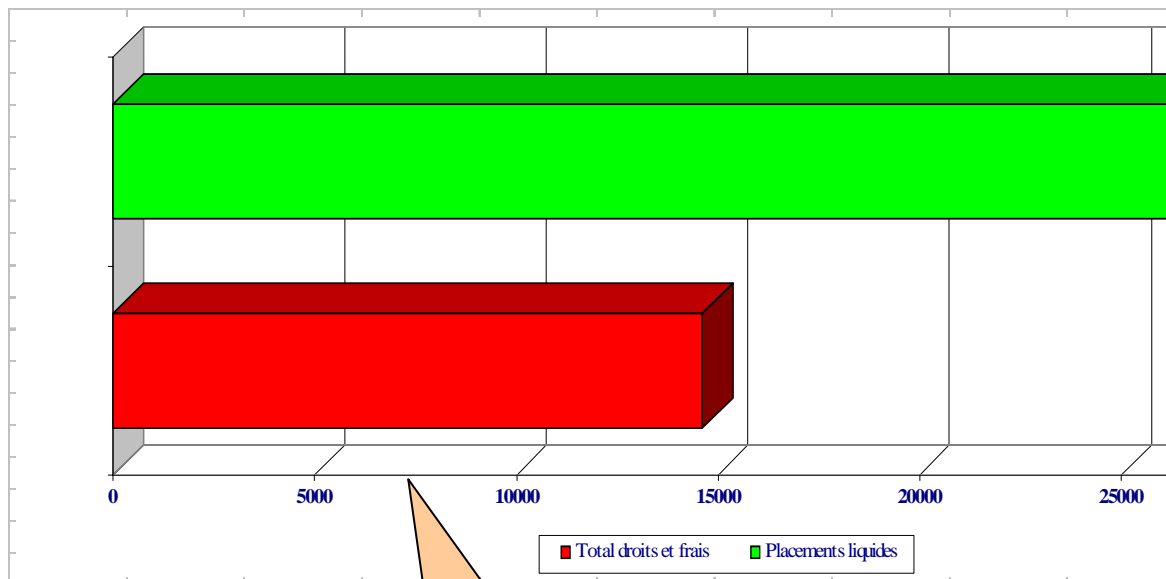


Connaissez-vous aujourd'hui votre situation ?

Combien de temps vous faudrait-il ?

Sauriez-vous à qui vous adresser ?

## Droits et frais comparés aux placements liquides (en €)



Etes-vous certain que dans votre situation les droits et frais soient inférieurs à votre trésorerie disponible ?

### Donation au dernier vivant

Vous bénéficiez d'une donation au dernier vivant dont l'option retenue serait :

**Quotité la plus large possible**

### Donations effectuées

- partage simple

. date de la donation :

21/03/2006

. pour un montant à l'origine de :

50 000 €

. et dont la valeur actuelle est estimée à :

50 000 €

. en pleine propriété

**Ne pas oublier d'envisager les autres options...**

Oise VITTEL

**Conservé et \ ou reçu hors succession**

Montant des capitaux décès	13 082 €
Biens propres conservés	209 400 €
<b>Total hors succession</b>	<b>222 482 €</b>

**Rappel des libéralités consenties**

Donation au dernier vivant ( 1/4 en pleine propriété, 3/4 en usufruit )	203 243 €
<b>Total libéralités</b>	<b>203 243 €</b>

**Calcul des droits de succession**

Part brute de succession	203 243 €
Capitaux taxables au barème	0 €

**Abattement**

Autorisé par la loi	76 000 €
Spécial	19 561 €
Déjà utilisé	0 €
Restant disponible	76 000 €

**Peut-être quelque chose à faire...  
Et vous, à quand remonte votre dernier point de situation ?**

**Montant taxable 57 682 €**

Droits de succession par tranche	
De 0 € à 7 600 €* 5 %	380,00 €
De 7 600 € à 15 000 €* 10 %	740,00 €
De 15 000 € à 30 000 €* 15 %	2 250,00 €
De 30 000 € à 520 000 €* 20 %	5 536,39 €
De 520 000 € à 850 000 €* 30 %	0,00 €
De 850 000 € à 1 700 000 €* 35 %	0,00 €
Au delà de 1 700 000 €* 40 %	0,00 €

**Pour mémoire...**

**Capitaux taxables à 20% 0 €**

**Droits et frais à payer**

Droits de succession	8 906 €
Réduction de droits	0 €

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

Frais de notaire

4 711 €

**Total des frais et droits**

**13 618 €**

**Un bien immobilier est unique...**

**Pourquoi ne pas le choisir vous-même ?**

Cherchez en direct avec nous de chez vous ou bien soyez informé en avant première.

**Bénéficiez des méthodes les plus novatrices pour sélectionner votre bien immobilier par une recherche efficace :**

<p><b>En direct chez vous par Web-Conférence</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- par partage d'écran, sans Webcam et sans recevoir personne,</li><li>- Un tri en fonction de vos propres critères de sélection,</li><li>- Une base de recherche chez les plus grands promoteurs nationaux</li><li>- simulations et contrats sur votre boîte mail le jour même.</li></ul> <p><a href="#">en savoir plus</a></p>	<p><b>Alerte immobilière personnelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Inscription de vos propres critères de recherche,</li><li>- Des informations en avant première avant même le lancement des commercialisations,</li><li>- Des simulations financières personnalisées pour confirmer votre choix.</li></ul> <p><a href="#">en savoir plus</a></p>
--	--

Alain PERRIER

**Reçu hors succession**

Montant des capitaux décès 0 €

**Rappel des contraintes**

Maximum pouvant être reçu 145 145 €  
Part de réserve 46 439 €

**Rappel des libéralités consenties**

Donations partages 25 000 €  
**Total libéralités 25 000 €**

**Calcul des droits de succession**

Part brute de succession 46 439 €  
Capitaux taxables au barème 0 €

**Abattement**

Autorisé par la loi 50 000 €  
Spécial 4 469 €  
Déjà utilisé 25 000 €  
Restant disponible 25 000 €

**Encore 25.000 € de possible...  
Mais quelles en seraient les  
conséquences ?**

**Montant taxable 0 €**

Droits de succession par tranche	
De 0 € à 7 600 €* 5 %	0,00 €
De 7 600 € à 11 400 €* 10 %	0,00 €
De 11 400 € à 15 000 €* 15 %	0,00 €
De 15 000 € à 520 000 €* 20 %	0,00 €
De 520 000 € à 850 000 €* 30 %	0,00 €
De 850 000 € à 1 700 000 €* 35 %	0,00 €
Au delà de 1 700 000 €* 40 %	0,00 €

**Capitaux taxables à 20% 0 €**

**Droits et frais à payer**

Droits de succession	0 €
Réduction de droits	0 €
Frais de notaire	497 €
<b>Total des frais et droits</b>	<b>497 €</b>

**Bernard PERRIER**

**Reçu hors succession**

Montant des capitaux décès	0 €
----------------------------	-----

**Rappel des contraintes**

Maximum pouvant être reçu	145 145 €
Part de réserve	46 439 €

**Rappel des libéralités consenties**

Donations partages	25 000 €
<b>Total libéralités</b>	<b>25 000 €</b>

**Calcul des droits de succession**

Part brute de succession	46 439 €
Capitaux taxables au barème	0 €

**Abattement**

Autorisé par la loi	50 000 €
Spécial	4 469 €
Déjà utilisé	25 000 €
Restant disponible	25 000 €

**Egalement 25.000 € de possible...**

**Montant taxable 0 €**

Droits de succession par tranche	
De 0 € à 7 600 €* 5 %	0,00 €
De 7 600 € à 11 400 €* 10 %	0,00 €
De 11 400 € à 15 000 €* 15 %	0,00 €
De 15 000 € à 520 000 €* 20 %	0,00 €
De 520 000 € à 850 000 €* 30 %	0,00 €
De 850 000 € à 1 700 000 €* 35 %	0,00 €
Au delà de 1 700 000 €* 40 %	0,00 €

**Capitaux taxables à 20%** **0 €**

**Droits et frais à payer**

Droits de succession	0 €
Réduction de droits	0 €
Frais de notaire	497 €
<b>Total des frais et droits</b>	<b>497 €</b>

### 11.4 SIMULATION DONATION DERNIER VIVANT

**Sans donation au dernier vivant**

Part brute	74 030 €
Droits de succession	0 €
Part nette	72 314 €

**Quotité disponible en pleine propriété**

Part brute	98 707 €
<b>dont donation au dernier vivant</b>	<b>98 707 €</b>
Droits de succession	0 €
Part nette	96 419 €

**1/4 en pleine propriété, 3/4 en usufruit**

Part brute	203 243 €
<b>dont donation au dernier vivant</b>	<b>203 243 €</b>
Droits de succession	8 906 €
Part nette	189 625 €

**Totalité en usufruit**

Part brute	172 284 €
<b>dont donation au dernier vivant</b>	<b>172 284 €</b>
Droits de succession	5 694 €
Part nette	162 596 €

**Décider en connaissance de cause.  
Prenez le temps d'étudier vos options**

### Second décès

Bénéficiaires Lien de parenté	Hors Succ.	Part brute	Droits frais	Part nette	Total reçu
Alain PERRIER Enfant	5 700	148 520	12 579	135 940	141 640

<b>Marion VITTEL</b> Enfant	5 700	148 520	12 579	135 940	141 640
<b>Bernard PERRIER</b> Enfant	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>11 400</b>	<b>297 040</b>	<b>25 160</b>	<b>271 880</b>	<b>283 280</b>

## 11.5 SITUATION DE MONSIEUR SURVIVANT

### Composition de la masse de calcul

La masse de calcul se compose comme suit :	
<b>Biens existant au décès déduit de toutes les dettes</b>	
biens propres	219 870 €
dettes propres	0 €
<b>Biens donnés (rapport)</b>	
donations	0 €
donations partages	0 €
<b>Total</b>	

Cette famille étant une famille recomposée, les conséquences d'un décès entre Mr et Mme seront différentes.  
L'ordre des décès est également lourd de conséquences au niveau de la succession

### Hypothèses de calcul

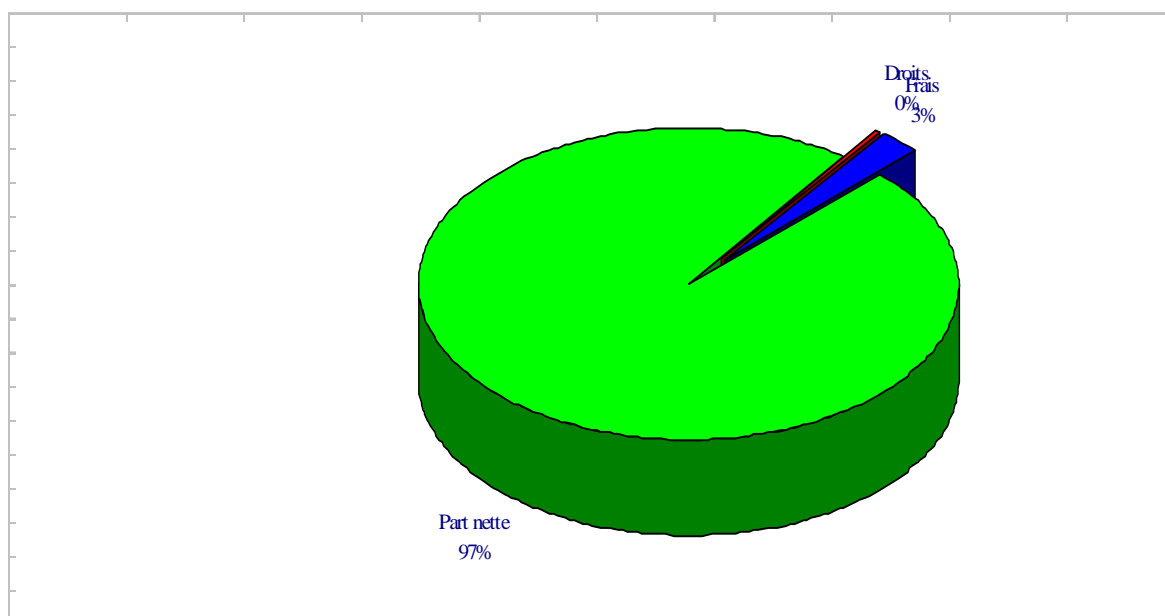
- Prise en compte de l'arrêt Fleury
- Prise en compte du forfait meubles meublants
- Droits viagers d'habitation

### Répartition des biens et calcul des droits potentiels

Bénéficiaires Lien de parenté	Hors Succ.	Part brute	Droits frais	Part nette	Total reçu
<b>Laurent PERRIER</b> Conjoint	251 334	153 909	4 316	149 592	400 926

<b>Alain PERRIER</b> Enfant	0	32 981	835	32 145	32 145
<b>Marion VITTEL</b> Enfant	0	32 981	835	32 145	32 145
<b>Bernard PERRIER</b> Enfant	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>251 334</b>	<b>219 871</b>	<b>5 989</b>	<b>213 882</b>	<b>465 216</b>

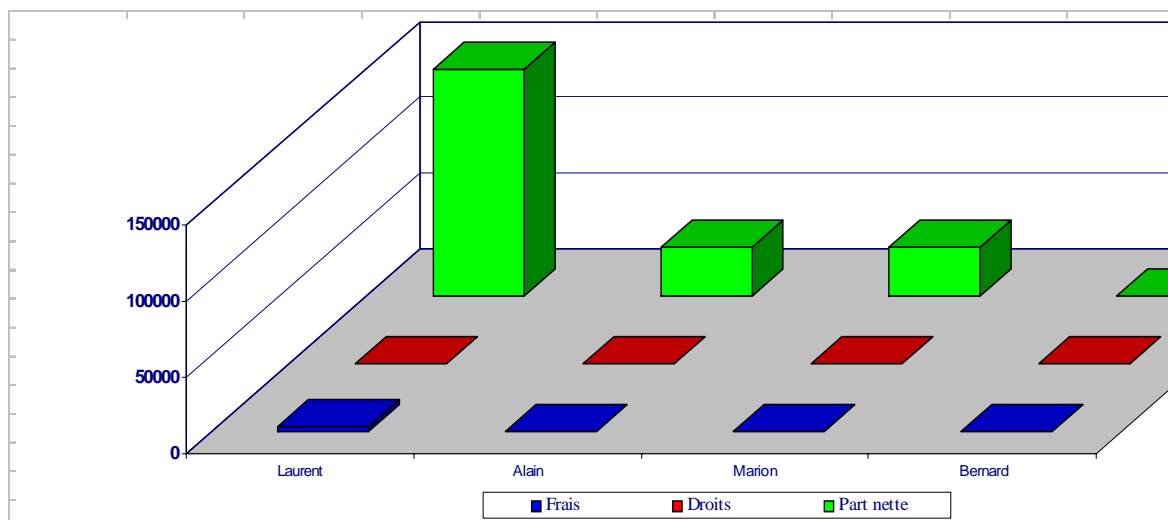
### Part nette, droits et frais rapportés à l'actif brut de la succession



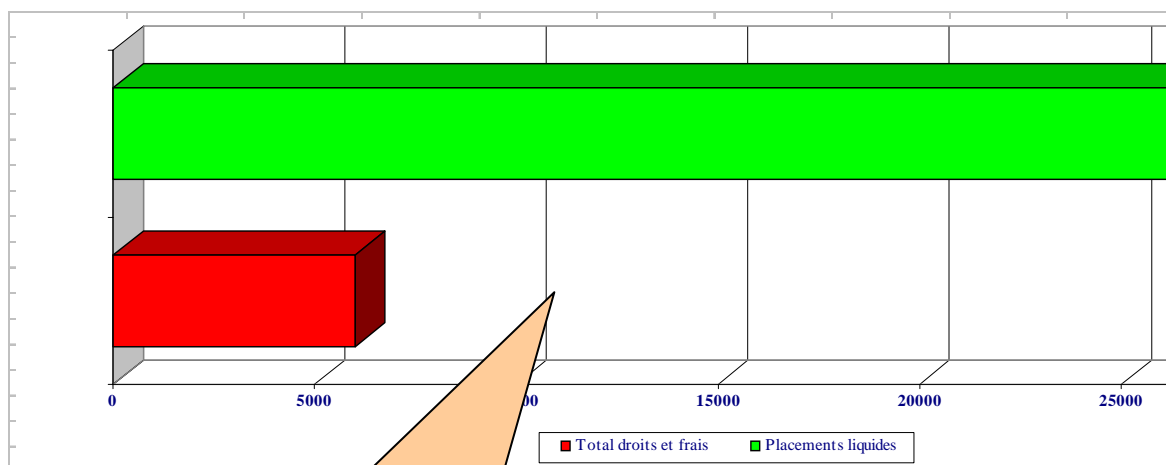
Nous vous laissons comparer  
les changements

**Part nette, droits et frais par héritier (en €)**

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)



## Droits et frais comparés aux placements liquides (en €)



Ici encore, nous vous laissons apprécier par vous-même les modifications

### Donation au dernier vivant

Vous bénéficiez d'une donation au dernier vivant dont l'option retenue serait :

**Quotité la plus large possible**

**Laurent PERRIER**

#### Conservé et \ ou reçu hors succession

Montant des capitaux décès	11 400 €
Biens propres conservés	234 400 €
<b>Total hors succession</b>	<b>251 334 €</b>

#### Rappel des libéralités consenties

Donation au dernier vivant ( 1/4 en pleine propriété, 3/4 en usufruit )	153 909 €
<b>Total libéralités</b>	<b>153 909 €</b>

#### Calcul des droits de succession

Part brute de succession	153 909 €
Capitaux taxables au barème	0 €

#### Abattement

Autorisé par la loi	76 000 €
Spécial	19 950 €
Déjà utilisé	0 €
Restant disponible	76 000 €

**Montant taxable** **7 959 €**

Droits de succession par tranche	
De 0 € à 7 600 €* 5 %	380,00 €
De 7 600 € à 15 000 €* 10 %	35,90 €
De 15 000 € à 30 000 €* 15 %	0,00 €
De 30 000 € à 520 000 €* 20 %	0,00 €
De 520 000 € à 850 000 €* 30 %	0,00 €
De 850 000 € à 1 700 000 €* 35 %	0,00 €
Au delà de 1 700 000 €* 40 %	0,00 €

**Capitaux taxables à 20%** **0 €**

**Droits et frais à payer**

Droits de succession	416 €
Réduction de droits	0 €
Frais de notaire	3 901 €
<b>Total des frais et droits</b>	<b>4 317 €</b>

**Augmentation des frais et droits**

**Alain PERRIER**

**Reçu hors succession**

Montant des capitaux décès	0 €
----------------------------	-----

**Rappel des contraintes**

Maximum pouvant être reçu	106 271 €
Part de réserve	32 981 €

**Calcul des droits de succession**

Part brute de succession	32 981 €
Capitaux taxables au barème	0 €

**Abattement**

Autorisé par la loi	50 000 €
Spécial	4 275 €
Déjà utilisé	0 €
Restant disponible	50 000 €

**Montant taxable** **0 €**

Droits de succession par tranche	
De 0 € à 7 600 €* 5 %	0,00 €
De 7 600 € à 11 400 €* 10 %	0,00 €
De 11 400 € à 15 000 €* 15 %	0,00 €
De 15 000 € à 520 000 €* 20 %	0,00 €
De 520 000 € à 850 000 €* 30 %	0,00 €
De 850 000 € à 1 700 000 €* 35 %	0,00 €
Au delà de 1 700 000 €* 40 %	0,00 €

**Capitaux taxables à 20%** **0 €**

**Droits et frais à payer**

Droits de succession	0 €
Réduction de droits	0 €
Frais de notaire	836 €
<b>Total des frais et droits</b>	<b>836 €</b>

Diminution des frais et droits

**Marion VITTEL**

**Reçu hors succession**

Montant des capitaux décès	0 €
----------------------------	-----

**Rappel des contraintes**

Maximum pouvant être reçu	106 271 €
Part de réserve	32 981 €

**Calcul des droits de succession**

Part brute de succession	32 981 €
Capitaux taxables au barème	0 €

**Abattement**

Autorisé par la loi	50 000 €
Spécial	4 275 €
Déjà utilisé	0 €
Restant disponible	50 000 €

**Montant taxable** **0 €**

Droits de succession par tranche	
De 0 € à 7 600 €* 5 %	0,00 €
De 7 600 € à 11 400 €* 10 %	0,00 €
De 11 400 € à 15 000 €* 15 %	0,00 €
De 15 000 € à 520 000 €* 20 %	0,00 €
De 520 000 € à 850 000 €* 30 %	0,00 €
De 850 000 € à 1 700 000 €* 35 %	0,00 €
Au delà de 1 700 000 €* 40 %	0,00 €

**Capitaux taxables à 20%** **0 €**

**Droits et frais à payer**

Droits de succession	0 €
Réduction de droits	0 €
Frais de notaire	836 €
<b>Total des frais et droits</b>	<b>836 €</b>

**Bernard PERRIER**

**Reçu hors succession**

Montant des capitaux décès	0 €
----------------------------	-----

**Rappel des contraintes**

Maximum pouvant être reçu	73 290 €
---------------------------	----------

**Calcul des droits de succession**

Part brute de succession	0 €
Capitaux taxables au barème	0 €

**Abattement**

Autorisé par la loi	0 €
Spécial	0 €
Déjà utilisé	0 €
Restant disponible	0 €

**Montant taxable** **0 €**

Droits de succession par tranche	
De 0 € à 7 600 €* 5 %	0,00 €
De 7 600 € à 11 400 €* 10 %	0,00 €
De 11 400 € à 15 000 €* 15 %	0,00 €
De 15 000 € à 520 000 €* 20 %	0,00 €
De 520 000 € à 850 000 €* 30 %	0,00 €
De 850 000 € à 1 700 000 €* 35 %	0,00 €
Au delà de 1 700 000 €* 40 %	0,00 €

**Capitaux taxables à 20%** **0 €**

**Droits et frais à payer**

Droits de succession	0 €
Réduction de droits	0 €
Frais de notaire	0 €
<b>Total des frais et droits</b>	<b>0 €</b>

## 11.6 SIMULATION DONATION DERNIER VIVANT

**Sans donation au dernier vivant**

Part brute	54 968 €
Droits de succession	0 €
Part nette	53 574 €

**Quotité disponible en pleine propriété** **73 290 €**

Part brute	73 290 €
<b>dont donation au dernier vivant</b>	<b>73 290 €</b>
Droits de succession	0 €

Part nette	71 432 €
<b>1/4 en pleine propriété, 3/4 en usufruit</b>	<b>153 909 €</b>
Part brute	153 909 €
<b>dont donation au dernier vivant</b>	<b>153 909 €</b>
Droits de succession	416 €
Part nette	149 592 €
<b>Totalité en usufruit</b>	<b>131 922 €</b>
Part brute	131 922 €
<b>dont donation au dernier vivant</b>	<b>131 922 €</b>
Droits de succession	0 €
Part nette	128 578 €

## Second décès

Bénéficiaires Lien de parenté	Hors Succ.	Part brute	Droits frais	Part nette	Total reçu
<b>Alain PERRIER</b> Enfant	6 541	180 637	19 039	161 598	168 139
<b>Bernard PERRIER</b> Enfant	6 541	180 637	19 039	161 598	168 139
<b>TOTAL</b>	<b>13 082</b>	<b>361 274</b>	<b>38 078</b>	<b>323 196</b>	<b>336 278</b>

Il est difficile de simuler des projets qui restent par nature très personnels dans leur choix et leur stratégie.

L'approche est la suivante :

- Hiérarchiser les projets
- Chiffrer leur coût
- Préciser l'année de réalisation

Nous étudions leur faisabilité par rapport à l'évolution

- de vos revenus,
  - de vos charges,
  - de vos avoirs
- en simulant un arbitrage.

## 12 PROJETS

### Projet 1 : Imprévus

Moyens mis en place pour la réalisation	
Épargne	10000 €
aujourd'hui	2500 €
puis 3514 € pendant 2 ans.	

## Projet 2 : Enfants

Moyens mis en place pour la réalisation

Épargne	50000 €
aujourd'hui	1200 €
puis 4098 € pendant 10 ans.	

## Projet 3 : Loisirs

Moyens mis en place pour la réalisation

Épargne	30000 €
aujourd'hui	15000 €
puis 14126 € pendant 1 ans.	

## Projet 4 : Equiper son logement

Moyens mis en place pour la réalisation

Epargne	-41000 €
aujourd'hui	6000 €
puis 2652 € pendant 3 ans.	
Crédit	56000 €
date de début	05/01/2009
date d'échéance	05/01/2014
taux	4,00 %
Annuité	12376 €

## Projet 6 : Véhicules

Moyens mis en place pour la réalisation

Epargne	15000 €
aujourd'hui	2500 €
puis 12500 € pendant 0 ans.	

Epargne	15000 €
aujourd'hui	2500 €
puis 12500 € pendant 0 ans.	

## 13 PLACEMENTS

Moyens à votre disposition

### 13.1 STRUCTURE ACTUELLE DES PLACEMENTS

Type	Montant (€)
Comptes et Livrets	3 800
Valeurs mobilières	50 000
Assurance vie, PEP, bons de capi.	5 534
<b>TOTAL</b>	<b>59 334</b>

**La difficile répartition...**

### 13.2 MONTANT AFFECTÉ A CHAQUE OBJECTIF

**Train de vie** **7 000 €**

Fraction de placements qu'il convient de garder " liquides " afin de faire face aux imprévus ou aux aléas de la vie quotidienne.

**Projet** **25 000 €**

Evaluation financière de vos projets pour lesquels il semble nécessaire de privilégier des placements à court ou moyen terme.

**Retraite** **9 334 €**

Fraction de vos placements qu'il est opportun d'affecter à l'objectif " compléter sa retraite ".

**Transmission** **8 000 €**

Partie du poste " Placements " que vous souhaiteriez soit préserver en vue d'une éventuelle transmission soit transmettre plus rapidement à vos héritiers.

**Réserve** **2 000 €**

Au-delà des quatre objectifs précédents, partie de placements sur laquelle la prise de risques doit être minimale.

**Croissance** **8 000 €**

Montant résiduel des placements pour lequel la priorité peut être donnée à la recherche d'un gain maximal et ce, même au prix d'un niveau de spéculation plus important.

**L'heure du choix !  
Rassurez-vous, il ne s'agit encore que  
d'une simulation.  
Mais grâce à cette analyse, tout ceci sera  
probablement possible car anticipé**

### 13.3 ARBITRAGES A EFFECTUER

Catégories de placements	actuel	préconisé	enlever	ajouter
Comptes et Livrets	3 800	--	3 800	--
Valeurs mobilières	50 000	--	50 000	--
Assurance vie, PEP, bons de capi.	5 534	--	5 534	--
<b>Total</b>	<b>59 334</b>	<b>--</b>	<b>59 334</b>	<b>--</b>

Bien qu'elle tienne compte des objectifs mentionnés lors du dernier entretien, cette proposition d'arbitrage doit être regardée avec prudence et ce, pour deux raisons essentielles :

- Les coûts financiers et autres contraintes fiscales de certains de ces arbitrages peuvent s'avérer importants en cas de mise en oeuvre trop rapide.
- Il nous appartiendra de vérifier ensemble que la durée optimale des solutions préconisées soit entièrement compatible avec la date de réalisation des objectifs poursuivis.

## 14 SIMULATIONS

### 14.1 SIMULATION INVESTISSEMENT LOCATIF CLASSIQUE

#### Hypothèses de calcul et données fournies lors de l'entretien

Hypothèses de départ...  
Modifiable bien évidemment !

Nature de l'investissement : **Classique**

Date de réalisation : février 2006

Financement :

Apport personnel :	€
Emprunt :	
Montant :	150 000 €
Durée :	20 an(s)
Taux :	3,00 %
Annuité :	9 982 €

Loyer annuel : 7 500 €

#### Restauration Immobilière :

2006 à 2019 2500 €

#### Subventions ANAH :

2006 à 2018 500 €

### Résultat de la simulation

Chiffre obtenu sur la base des hypothèses retenues ainsi que sur l'ensemble des informations liées à votre fiscalité. Il s'obtient par comparaison, année par année, entre l'impôt estimé avant investissement (colonne 1) et celui calculé après simulation de cet investissement (colonne 8).

Ce résultat fiscal peut-être observé sur différentes périodes afin de définir la durée fiscale optimale du financement.

Année	I.R	Rev. fonciers	Déduct.	Intérêts	Charges déduct.	Assiette rev. fonc.	Réduct. d'impôt	I.R. simulé	Economie d'impôt
2007	6 382	7 375	1 033	3 698	2 500	144	4 000	6 335	46
2008	6 521	8 000	1 120	4 283	2 500	97	4 000	6 554	-33
2009	6 631	8 000	1 120	4 110	2 500	270	4 000	6 735	-103
2010	6 744	8 000	1 120	3 932	2 500	448	4 000	6 915	-171
2011	6 857	8 000	1 120	3 748	2 500	622	4 000	7 099	-242
2012	6 970	8 000	1 120	3 558	2 500	806	4 000	7 284	-314
2013	7 084	8 000	1 120	3 362	2 500	1 018	4 000	7 470	-386
2014	7 192	8 000	1 120	3 161	2 500	1 219	4 000	7 648	-456
2015	7 305	8 000	1 120	2 954	2 500	1 426	4 000	7 836	-531
2016	7 418	8 000	1 120	2 740	2 500	1 640	4 000	8 031	-613
2017	7 531	8 000	1 120	2 520	2 500	1 860	4 000	8 262	-731
2018	7 644	8 000	1 120	2 293	2 500	2 087	4 000	8 546	-902
2019	7 760	8 000	1 120	2 059	2 500	2 321	4 000	8 839	-1 079
2020	7 873	7 500	1 050	1 818	2 500	2 132	4 000	8 900	-1 027
2021	-73	7 500	1 050	1 569	0	4 881	4 000	440	-512
2022	-73	7 500	1 050	1 314	0	5 136	4 000	467	-539
2023	4 131	7 500	1 050	1 050	0	5 400	4 000	5 963	-1 832
2024	5 329	7 500	1 050	778	0	5 672	0	7 439	-2 110

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

Année	I.R	Rev. fonciers	Déduct.	Intérêts	Charges déduct.	Assiette rev. fonc.	Réduct. d'impôt	I.R. simulé	Economie d'impôt
2025	5 349	7 500	1 050	498	0	5 952	0	7 565	-2 216
2026	7 256	7 500	1 050	210	0	6 240	0	9 576	-2 320
2027	8 763	7 500	1 050	6	0	6 444	0	11 712	-2 949
2028	8 789	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 735	-2 946
2029	8 811	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 761	-2 950
2030	8 837	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 787	-2 950
2031	524	7 500	1 050	0	0	6 450	0	2 433	-1 909
2032	408	7 500	1 050	0	0	6 450	0	2 433	-2 025
2033	1 759	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 551	-1 792
2034	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 565	-1 786
2035	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 611	-1 832
2036	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2037	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2038	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2039	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2040	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2041	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2042	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2043	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2044	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2045	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2046	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2047	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2048	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2049	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2050	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2051	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2052	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2053	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2054	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2055	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467

Une économie d'impôt négative s'appelle aussi une augmentation d'impôt...

Total Economie d'Impôt : -82 174 €

### Déficits absorbés et générés

Année	Assiette rev. fonciers	Déf. fonciers absorbés	Déf. fonciers générés	Déf. global absorbés	Déf. global générés
2007	144	0	0	0	0
2008	97	0	0	0	0
2009	270	0	0	0	0
2010	448	0	0	0	0
2011	632	0	0	0	0
2012	822	0	0	0	0
2013	1 018	0	0	0	0
2014	1 219	0	0	0	0
2015	1 426	0	0	0	0
2016	1 640	0	0	0	0
2017	1 860	0	0	0	0
2018	2 087	0	0	0	0
2019	2 321	0	0	0	0
2020	2 132	0	0	0	0
2021	4 881	0	0	0	0
2022	5 136	0	0	0	0

Forcément, puisque cet exemple ne faisait pas apparaître de revenus fonciers antérieurs

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2023	5 400	0	0	0	0
2024	5 672	0	0	0	0

Année	Assiette rev. fonciers	Déf. fonciers absorbés	Déf. fonciers générés	Déf. global absorbés	Déf. global générés
2025	5 952	0	0	0	0
2026	6 240	0	0	0	0
2027	6 444	0	0	0	0
2028	6 450	0	0	0	0
2029	6 450	0	0	0	0
2030	6 450	0	0	0	0
2031	6 450	0	0	0	0
2032	6 450	0	0	0	0
2033	6 450	0	0	0	0
2034	6 450	0	0	0	0
2035	6 450	0	0	0	0
2036	6 450	0	0	0	0
2037	6 450	0	0	0	0
2038	6 450	0	0	0	0
2039	6 450	0	0	0	0
2040	6 450	0	0	0	0
2041	6 450	0	0	0	0
2042	6 450	0	0	0	0
2043	6 450	0	0	0	0
2044	6 450	0	0	0	0
2045	6 450	0	0	0	0
2046	6 450	0	0	0	0
2047	6 450	0	0	0	0
2048	6 450	0	0	0	0
2049	6 450	0	0	0	0
2050	6 450	0	0	0	0

2051	6 450	0	0	0	0
2052	6 450	0	0	0	0
2053	6 450	0	0	0	0
2054	6 450	0	0	0	0
2055	6 450	0	0	0	0

### Effort d'épargne cumulé

Chiffre obtenu par comparaison entre

d'une part : les loyers perçus pendant la durée de l'opération augmentés de l'économie d'impôt engendrée  
et d'autre part : les emprunts remboursés pour financer cet investissement.

Année	Loyer (a) + ANAH	Economie d'impôt (b)	Annuité d'emprunt (c)	Charges (d)	Trésorerie (c+d)-(a+b)	Cumul
2007	8 000	46	9 982	2 500	4 436	4 436
2008	8 000	-33	9 982	2 500	4 515	8 951
2009	8 000	-103	9 982	2 500	4 585	13 536
2010	8 000	-174	9 982	2 500	4 653	18 189
2011	8 000	-245	9 982	2 500	4 724	22 913
2012	8 000	-316	9 982	2 500	4 796	27 709
2013	8 000	-386	9 982	2 500	4 868	32 577
2014	8 000	-456	9 982	2 500	4 938	37 515
2015	8 000	-531	9 982	2 500	5 013	42 528
2016	8 000	-613	9 982	2 500	5 095	47 623
2017	8 000	-721	9 982	2 500	5 213	52 836
2018	8 000	-811	9 982	2 500	5 384	58 220
2019	7 500	-1 079	9 982	2 500	6 061	64 281
2020	7 500	-1 027	9 982	0	3 509	67 790

**En plus simple, cela vous coûte  
4.436 € pour l'année 2007...**

**4.515 € pour 2008...**

2021	7 500	-512	9 982	0	2 994	70 784
2022	7 500	-539	9 982	0	3 021	73 805
2023	7 500	-1 832	9 982	0	4 314	78 119
2024	7 500	-2 110	9 982	0	4 592	82 711

Année	Loyer (a) + ANAH	Economie d'impôt (b)	Annuité d'emprunt (c)	Charges (d)	Trésorerie (c+d)-(a+b)	Cumul
2025	7 500	-2 216	9 982	0	4 698	87 409
2026	7 500	-2 320	1 664	0	-3 516	83 893
2027	7 500	-2 949	0	0	-4 551	79 342
2028	7 500	-2 949	0	0	-4 554	74 788
2029	7 500	-2 949	0	0	-4 550	70 238
2030	7 500	-2 950	0	0	-4 550	65 688
2031	7 500	-1 909	0	0	-5 591	60 097
2032	7 500	-2 110	0	0	-5 475	54 622
2033	7 500	-1 792	0	0	-5 708	48 914
2034	7 500	-1 786	0	0	-5 714	43 200
2035	7 500	-1 832	0	0	-5 668	37 532
2036	7 500	-1 841	0	0	-5 659	31 873
2037	7 500	-1 841	0	0	-5 659	26 214
2038	7 500	-1 841	0	0	-5 659	20 555
2039	7 500	-1 841	0	0	-5 659	14 896
2040	7 500	-1 841	0	0	-5 659	9 237
2041	7 500	-1 841	0	0	-5 659	3 578
2042	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-2 081
2043	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-7 114
2044	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-12 147
2045	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-17 180
2046	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-22 213

Bonne nouvelle : cela vous rapporte 3.516 € en 2026

4.551 € en 2026...

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2047	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-27 246
2048	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-32 279
2049	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-37 312
2050	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-42 345
2051	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-47 378
2052	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-52 411
2053	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-57 444
2054	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-62 477
2055	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-67 510

**Gain d'épargne de 67 510 € sur 49 an(s), soit 1 377 € par an et 114 € par mois.**

**Ce gain d'épargne, exprimé annuellement, traduit l'excédent en trésorerie dégagé au long de l'opération.**

**Cela est donc une très bonne opération qui vous aura rapporté de l'argent...**

**Le problème est de pouvoir payer les 4.000 €/ an pendant 20 ans...**

## **14.2 SIMULATION INVESTISSEMENT LOCATIF ROBIEN**

**Hypothèses de calcul et données fournies lors de l'entretien :**

Nature de l'investissement : **Robien**

Date de réalisation : février 2006

Financement :

Apport personnel : €

Emprunt :

Montant : 150 000 €

Durée : 20 an(s)

Taux : 3,00 %

Annuité : 9 982 €

Loyer annuel : 7 500 €

### Résultat de la simulation

Chiffre obtenu sur la base des hypothèses retenues ainsi que sur l'ensemble des informations liées à votre fiscalité. Il s'obtient par comparaison, année par année, entre l'impôt estimé avant investissement (colonne 1) et celui calculé après simulation de cet investissement (colonne 8).

Ce résultat fiscal peut-être observé sur différentes périodes afin de définir la durée fiscale optimale du financement.

Année	I.R.	Rev. fonciers	Déduct.	Intérêts	Charges déduct.	Assiette rev. fonc.	Réduct. d'impôt	I.R. simulé	Economie d'impôt
2007	6 382	6 875	413	3 698	11 000	0	4 000	3 949	2 433
2008	6 521	7 500	450	4 283	12 000	0	4 000	3 910	2 611
2009	6 631	7 500	450	4 110	12 000	0	4 000	4 071	2 560
2010	6 744	7 500	450	3 932	12 000	0	4 000	4 235	2 509
2011	6 857	7 500	450	3 748	12 000	0	4 000	4 399	2 459
2012	6 970	7 500	450	3 558	4 438	0	4 000	6 705	266
2013	7 084	7 500	450	3 362	3 750	0	4 000	7 067	17
2014	7 192	7 500	450	3 161	3 750	139	4 000	7 243	-51
2015	7 305	7 500	450	2 954	3 750	346	4 000	7 437	-132
2016	7 418	7 500	450	2 740	3 750	560	4 000	7 629	-211
2017	7 531	7 500	450	2 520	3 750	780	4 000	7 825	-294
2018	7 644	7 500	450	2 293	3 750	1 007	4 000	8 024	-380
2019	7 760	7 500	450	2 059	3 750	1 241	4 000	8 291	-531

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2020	7 873	7 500	450	1 818	3 750	1 482	4 000	8 585	-712
2021	-73	7 500	450	1 569	3 750	1 731	4 000	109	-182
2022	-73	7 500	1 000	1 314	313	4 874	4 000	439	-512
2023	4 131	7 500	1 050	1 050	0	5 400	4 000	5 966	-1 835
2024	5 329	7 500	1 050	778	0	5 672	0	7 439	-2 110

Année	I.R	Rev. fonciers	Déduct.	Intérêts	Charges déduct.	Assiette rev. fonc.	Réduct. d'impôt	I.R. simulé	Economie d'impôt
2025	5 349	7 500	1 050	498	0	5 952	0	7 565	-2 216
2026	7 256	7 500	1 050	210	0	6 240	0	9 576	-2 320
2027	8 763	7 500	1 050	6	0	6 444	0	11 712	-2 949
2028	8 789	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 735	-2 946
2029	8 811	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 761	-2 950
2030	8 837	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 787	-2 950
2031	524	7 500	1 050	0	0	6 450	0	2 433	-1 909
2032	408	7 500	1 050	0	0	6 450	0	2 399	-1 992
2033	1 759	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 555	-1 797
2034	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 608	-1 830
2035	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2036	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2037	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2038	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2039	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2040	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2041	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2042	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2043	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2044	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2045	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2046	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2047	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2048	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2049	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2050	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur  
[www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2051	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2052	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2053	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2054	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2055	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467

Total Economie d'Impôt : -64 755 €

### Déficits absorbés et générés

Année	Assiette rev. fonciers	Déf. fonciers absorbés	Déf. fonciers générés	Déf. global absorbés	Déf. global générés
2007	0	0	0	8 236	0
2008	0	0	0	9 233	0
2009	0	0	0	9 060	0
2010	0	0	0	8 882	0
2011	0	0	0	8 698	0
2012	0	0	0	945	0
2013	0	0	0	62	0
2014	139	0	0	0	0
2015	346	0	0	0	0
2016	560	0	0	0	0
2017	780	0	0	0	0
2018	1 007	0	0	0	0
2019	1 241	0	0	0	0
2020	1 482	0	0	0	0
2021	1 731	0	0	0	0
2022	4 874	0	0	0	0

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2023	5 400	0	0	0	0
2024	5 672	0	0	0	0

Année	Assiette rev. fonciers	Déf. fonciers absorbés	Déf. fonciers générés	Déf. global absorbés	Déf. global générés
2025	5 952	0	0	0	0
2026	6 240	0	0	0	0
2027	6 444	0	0	0	0
2028	6 450	0	0	0	0
2029	6 450	0	0	0	0
2030	6 450	0	0	0	0
2031	6 450	0	0	0	0
2032	6 450	0	0	0	0
2033	6 450	0	0	0	0
2034	6 450	0	0	0	0
2035	6 450	0	0	0	0
2036	6 450	0	0	0	0
2037	6 450	0	0	0	0
2038	6 450	0	0	0	0
2039	6 450	0	0	0	0
2040	6 450	0	0	0	0
2041	6 450	0	0	0	0
2042	6 450	0	0	0	0
2043	6 450	0	0	0	0
2044	6 450	0	0	0	0
2045	6 450	0	0	0	0
2046	6 450	0	0	0	0
2047	6 450	0	0	0	0
2048	6 450	0	0	0	0
2049	6 450	0	0	0	0
2050	6 450	0	0	0	0

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur  
[www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2051	6 450	0	0	0	0
2052	6 450	0	0	0	0
2053	6 450	0	0	0	0
2054	6 450	0	0	0	0
2055	6 450	0	0	0	0

### Effort d'épargne cumulé

Chiffre obtenu par comparaison entre

d'une part : les loyers perçus pendant la durée de l'opération augmentés de l'économie d'impôt engendrée

et d'autre part : les emprunts remboursés pour financer cet investissement.

Année	Loyer (a)	Economie d'impôt (b)	Annuité d'emprunt (c)	Charges (d)	Trésorerie (c+d)-(a+b)	Cumul
2007	7 500	2 433	9 982	0	49	49
2008	7 500	2 611	9 982	0	-129	-80
2009	7 500	2 560	9 982	0	-78	-158
2010	7 500	2 509	9 982	0	-27	-185
2011	7 500	2 459	9 982	0	23	-162
2012	7 500	266	9 982	0	2 216	2 054
2013	7 500	17	9 982	0	2 465	4 519
2014	7 500	-51	9 982	0	2 533	7 052
2015	7 500	-132	9 982	0	2 614	9 666
2016	7 500	-211	9 982	0	2 693	12 359
2017	7 500	-294	9 982	0	2 776	15 135
2018	7 500	-380	9 982	0	2 862	17 997
2019	7 500	-531	9 982	0	3 013	21 010
2020	7 500	-712	9 982	0	3 194	24 204

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur  
[www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2021	7 500	-182	9 982	0	2 664	26 868
2022	7 500	-512	9 982	0	2 994	29 862
2023	7 500	-1 835	9 982	0	4 317	34 179
2024	7 500	-2 110	9 982	0	4 592	38 771

Année	Loyer (a)	Economie d'impôt (b)	Annuité d'emprunt (c)	Charges (d)	Trésorerie (c+d)-(a+b)	Cumul
2025	7 500	-2 216	9 982	0	4 698	43 469
2026	7 500	-2 320	1 664	0	-3 516	39 953
2027	7 500	-2 949	0	0	-4 551	35 402
2028	7 500	-2 946	0	0	-4 554	30 848
2029	7 500	-2 950	0	0	-4 550	26 298
2030	7 500	-2 950	0	0	-4 550	21 748
2031	7 500	-1 909	0	0	-5 591	16 157
2032	7 500	-1 992	0	0	-5 508	10 649
2033	7 500	-1 797	0	0	-5 703	4 946
2034	7 500	-1 830	0	0	-5 670	-724
2035	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-6 383
2036	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-12 042
2037	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-17 701
2038	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-23 360
2039	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-29 019
2040	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-34 678
2041	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-40 337
2042	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-45 996
2043	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-51 029
2044	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-56 062
2045	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-61 095
2046	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-66 128

2047	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-71 161
2048	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-76 194
2049	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-81 227
2050	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-86 260
2051	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-91 293
2052	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-96 326
2053	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-101 359
2054	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-106 392
2055	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-111 425

**Gain d'épargne de 111 425 € sur 49 an(s), soit 2 273 € par an et 189 € par mois.**

**Ce gain d'épargne, exprimé annuellement, traduit l'excédent en trésorerie dégagé au long de l'opération.**

### **14.3 SIMULATION INVESTISSEMENT LOCATIF MALRAUX**

#### **Hypothèses de calcul et données fournies lors de l'entretien :**

Nature de l'investissement : **Malraux**

Date de réalisation : février 2006

Financement :

Apport personnel : €

Emprunt :

Montant : 150 000 €

Durée : 20 an(s)

Taux : 3,00 %

Annuité : 9 982 €

Loyer annuel : 7 500 €

#### **Restauration Immobilière :**

2006 à 2008 **20000 €**

### Résultat de la simulation

Chiffre obtenu sur la base des hypothèses retenues ainsi que sur l'ensemble des informations liées à votre fiscalité.  
 Il s'obtient par comparaison, année par année, entre l'impôt estimé avant investissement (colonne 1) et celui calculé après simulation de cet investissement (colonne 8).  
 Ce résultat fiscal peut-être observé sur différentes périodes afin de définir la durée fiscale optimale du financement.

Année	I.R	Rev. fonciers	Déduct.	Intérêts	Charges déduct.	Assiette rev. fonc.	Réduct. d'impôt	I.R. simulé	Economie d'impôt
2007	6 382	6 875	963	3 698	20 000	0	4 000	1 504	4 878
2008	6 521	7 500	1 050	4 283	20 000	0	4 000	1 661	4 860
2009	6 631	7 500	1 050	4 110	20 000	0	4 000	1 770	4 862
2010	6 744	7 500	1 050	3 932	0	2 518	4 000	7 734	-989
2011	6 857	7 500	1 050	3 748	0	2 702	4 000	7 878	-1 021
2012	6 970	7 500	1 050	3 558	0	2 892	4 000	8 063	-1 092
2013	7 084	7 500	1 050	3 362	0	3 088	4 000	8 248	-1 165
2014	7 192	7 500	1 050	3 161	0	3 289	4 000	8 472	-1 280
2015	7 305	7 500	1 050	2 954	0	3 496	4 000	8 745	-1 440
2016	7 418	7 500	1 050	2 740	0	3 710	4 000	9 027	-1 609
2017	7 531	7 500	1 050	2 520	0	3 930	4 000	9 311	-1 780
2018	7 644	7 500	1 050	2 293	0	4 157	4 000	9 594	-1 950
2019	7 760	7 500	1 050	2 059	0	4 391	4 000	9 887	-2 128
2020	7 873	7 500	1 050	1 818	0	4 632	4 000	10 177	-2 304
2021	-73	7 500	1 050	1 569	0	4 881	4 000	440	-512
2022	-73	7 500	1 050	1 314	0	5 136	4 000	467	-539
2023	4 131	7 500	1 050	1 050	0	5 400	4 000	5 963	-1 832
2024	5 329	7 500	1 050	778	0	5 672	0	7 439	-2 110

Année	I.R	Rev. fonciers	Déduct.	Intérêts	Charges déduct.	Assiette rev. fonc.	Réduct. d'impôt	I.R. simulé	Economie d'impôt
2025	5 349	7 500	1 050	498	0	5 952	0	7 565	-2 216
2026	7 256	7 500	1 050	210	0	6 240	0	9 576	-2 320
2027	8 763	7 500	1 050	6	0	6 444	0	11 712	-2 949
2028	8 789	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 735	-2 946
2029	8 811	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 761	-2 950
2030	8 837	7 500	1 050	0	0	6 450	0	11 787	-2 950
2031	524	7 500	1 050	0	0	6 450	0	2 433	-1 909
2032	408	7 500	1 050	0	0	6 450	0	2 377	-1 969
2033	1 759	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 569	-1 810
2034	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 616	-1 837
2035	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2036	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2037	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2038	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2039	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2040	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2041	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2042	1 779	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 620	-1 841
2043	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2044	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2045	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2046	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2047	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2048	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2049	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2050	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur  
[www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2051	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2052	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2053	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2054	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467
2055	707	7 500	1 050	0	0	6 450	0	3 175	-2 467

Total Economie d'Impôt : -77 811 €

### Déficits absorbés et générés

Année	Assiette rev. fonciers	Déf. fonciers absorbés	Déf. fonciers générés	Déf. global absorbés	Déf. global générés
2007	0	0	0	17 786	0
2008	0	0	0	17 833	0
2009	0	0	0	17 660	0
2010	2 518	0	0	0	0
2011	2 702	0	0	0	0
2012	2 892	0	0	0	0
2013	3 088	0	0	0	0
2014	3 289	0	0	0	0
2015	3 496	0	0	0	0
2016	3 710	0	0	0	0
2017	3 930	0	0	0	0
2018	4 157	0	0	0	0
2019	4 391	0	0	0	0
2020	4 632	0	0	0	0
2021	4 881	0	0	0	0
2022	5 136	0	0	0	0

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2023	5 400	0	0	0	0
2024	5 672	0	0	0	0

Année	Assiette rev. fonciers	Déf. fonciers absorbés	Déf. fonciers générés	Déf. global absorbés	Déf. global générés
2025	5 952	0	0	0	0
2026	6 240	0	0	0	0
2027	6 444	0	0	0	0
2028	6 450	0	0	0	0
2029	6 450	0	0	0	0
2030	6 450	0	0	0	0
2031	6 450	0	0	0	0
2032	6 450	0	0	0	0
2033	6 450	0	0	0	0
2034	6 450	0	0	0	0
2035	6 450	0	0	0	0
2036	6 450	0	0	0	0
2037	6 450	0	0	0	0
2038	6 450	0	0	0	0
2039	6 450	0	0	0	0
2040	6 450	0	0	0	0
2041	6 450	0	0	0	0
2042	6 450	0	0	0	0
2043	6 450	0	0	0	0
2044	6 450	0	0	0	0
2045	6 450	0	0	0	0
2046	6 450	0	0	0	0
2047	6 450	0	0	0	0
2048	6 450	0	0	0	0
2049	6 450	0	0	0	0
2050	6 450	0	0	0	0

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2051	6 450	0	0	0	0
2052	6 450	0	0	0	0
2053	6 450	0	0	0	0
2054	6 450	0	0	0	0
2055	6 450	0	0	0	0

### Effort d'épargne cumulé

Chiffre obtenu par comparaison entre

d'une part : les loyers perçus pendant la durée de l'opération augmentés de l'économie d'impôt engendrée

et d'autre part : les emprunts remboursés pour financer cet investissement.

Année	Loyer (a) + ANAH	Economie d'impôt (b)	Annuité d'emprunt (c)	Charges (d)	Trésorerie (c+d)-(a+b)	Cumul
2007	7 500	4 878	9 982	0	-2 396	-2 396
2008	7 500	4 860	9 982	0	-2 378	-4 774
2009	7 500	4 862	9 982	0	-2 380	-7 154
2010	7 500	-989	9 982	0	3 471	-3 683
2011	7 500	-1 021	9 982	0	3 503	-180
2012	7 500	-1 092	9 982	0	3 574	3 394
2013	7 500	-1 165	9 982	0	3 647	7 041
2014	7 500	-1 280	9 982	0	3 762	10 803
2015	7 500	-1 440	9 982	0	3 922	14 725
2016	7 500	-1 609	9 982	0	4 091	18 816
2017	7 500	-1 780	9 982	0	4 262	23 078
2018	7 500	-1 950	9 982	0	4 432	27 510
2019	7 500	-2 128	9 982	0	4 610	32 120
2020	7 500	-2 304	9 982	0	4 786	36 906

2021	7 500	-512	9 982	0	2 994	39 900
2022	7 500	-539	9 982	0	3 021	42 921
2023	7 500	-1 832	9 982	0	4 314	47 235
2024	7 500	-2 110	9 982	0	4 592	51 827

Année	Loyer (a) + ANAH	Economie d'impôt (b)	Annuité d'emprunt (c)	Charges (d)	Trésorerie (c+d)-(a+b)	Cumul
2025	7 500	-2 216	9 982	0	4 698	56 525
2026	7 500	-2 320	1 664	0	-3 516	53 009
2027	7 500	-2 949	0	0	-4 551	48 458
2028	7 500	-2 946	0	0	-4 554	43 904
2029	7 500	-2 950	0	0	-4 550	39 354
2030	7 500	-2 950	0	0	-4 550	34 804
2031	7 500	-1 909	0	0	-5 591	29 213
2032	7 500	-1 969	0	0	-5 531	23 682
2033	7 500	-1 810	0	0	-5 690	17 992
2034	7 500	-1 837	0	0	-5 663	12 329
2035	7 500	-1 841	0	0	-5 659	6 670
2036	7 500	-1 841	0	0	-5 659	1 011
2037	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-4 648
2038	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-10 307
2039	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-15 966
2040	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-21 625
2041	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-27 284
2042	7 500	-1 841	0	0	-5 659	-32 943
2043	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-37 976
2044	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-43 009
2045	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-48 042
2046	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-53 075

Réalisez gratuitement votre propre bilan patrimonial global par Web-Conférence sur [www.defiscorama.com](http://www.defiscorama.com) en appelant maintenant le **01 69 86 19 32** (appel non surfacturé)

2047	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-58 108
2048	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-63 141
2049	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-68 174
2050	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-73 207
2051	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-78 240
2052	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-83 273
2053	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-88 306
2054	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-93 339
2055	7 500	-2 467	0	0	-5 033	-98 372

**Gain d'épargne de 98 372 € sur 49 an(s), soit 2 007 € par an et 167 € par mois.**

**Ce gain d'épargne, exprimé annuellement, traduit l'excédent en trésorerie dégagé au long de l'opération.**