

M. LEDUC Fabrice

ETUDE PERSONNALISEE

04/10/2024

VOTRE CONSEILLER

LEDUC Fabrice

Etude de Monsieur Fabrice LEDUC

Simulation Malraux avec optimisation en Loueur en Meublé Non Professionnel - durée de simulation de 30 ans

HYPOTHESES DE SIMULATION

Votre situation actuelle

Situation familiale :	Marié(e)	Revenu net imposable (en 2023) :	135 829 €
Nombre de parts fiscales :	2,00		
Tranche Marginale d'Imposition :	30 %		
Impôt sur le revenu payé (en 2023) :	27 321 €		

Votre investissement

Simulation d'un investissement Malraux optimisé par un passage en Loueur en Meublé Non Professionnel.

L'investissement est réalisé le 04/10/2024 et la date de livraison du bien est prévue le 01/11/2026.

Le montant de l'investissement total est de 307 000 € dont 86 000 € d'acquisition immobilière, 7 000 € de frais de notaire et 214 000 € de travaux.

Le bien proposé se trouve en site Patrimonial remarquable classé : Plan de sauvegarde (30%).

Le loyer hors charges est de 800 € (mensuel), à partir du 01/01/2027.

La revalorisation locative est de 3,00 % par triennale.

Les charges récurrentes sont de 12,00 % du loyer et de 0 € par mois.

Les charges sont revalorisées de 1,00 % par an.

La taxe foncière est estimée à 100,00 % du loyer mensuel, et est prise en compte à partir de la date d'acquisition.

Pour vous constituer des revenus locatifs exonérés d'impôts, vous pourrez à compter de l'année 2036 opter pour le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel.

La valeur théorique de votre bien en 2036 sera de 331 387 €.

Vous devez prévoir un achat de meubles en 2036 estimé à 0 €.

Le montant total à amortir sera de 281 679 €.

Le loyer hors charges est de 874 € (mensuel), à partir du 01/01/2036.

La revalorisation locative est de 3,00 % par triennale.

Les charges récurrentes sont de 12,00 % du loyer et de 0 € par mois.

Les charges sont revalorisées de 1,00 % par an.

La taxe foncière est estimée à 100,00 % du loyer mensuel.

Simulation non contractuelle

Cette simulation est à vocation informative et a été élaborée à partir des données fournis par le client à sa demande, conformément à la réglementation en vigueur susceptible d'évoluer.

Les hypothèses de calcul relatives à l'investissement ainsi que les conditions de crédit sont illustratives et ne constituent pas une offre commerciale.

Etude de Monsieur Fabrice LEDUC

Simulation Malraux avec optimisation en Loueur en Meublé Non Professionnel - durée de simulation de 30 ans

HYPOTHESES DE SIMULATION

Votre financement

Apport personnel au 01/01/2036 : **0,00 €**

Pour financer votre investissement, nous vous proposons le mode de financement suivant :

Nom	Date	Montant	Taux	ADI	Frais	Durée	Mensualité
Prêt amortissable 1	04/10/2024	310 000,00 €	3,00 %	0,30 % du CRD	Caut. Créd. Log. : 3 000 €	240	1 867,61 €

Simulation non contractuelle

Cette simulation est à vocation informative et a été élaborée à partir des données fournis par le client à sa demande, conformément à la réglementation en vigueur susceptible d'évoluer.

Les hypothèses de calcul relatives à l'investissement ainsi que les conditions de crédit sont illustratives et ne constituent pas une offre commerciale.

Etude de Monsieur Fabrice LEDUC

Simulation Malraux avec optimisation en Loueur en Meublé Non Professionnel - durée de simulation de 30 ans

TRESORERIE

Année	Ressources					Emplois					Solde annuel	Trésor. Moyenne Mensuelle. (y compris les flux ponctuels)
	Loyers bruts	Incidence fiscale et sociale	Récup. de TVA	Produit adoss. net	Produit de la vente	Charges	Intérêts et assur.	Remb. emprunt	Apport et adoss.	Régul. de TVA		
2024	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 558 €	0 €	0 €	0 €	-2 558 €	853 €
2025	0 €	19 200 €	0 €	0 €	0 €	800 €	10 230 €	0 €	0 €	0 €	8 170 €	-681 €
2026	0 €	26 090 €	0 €	0 €	0 €	808 €	10 129 €	9 237 €	0 €	0 €	5 916 €	-493 €
2027	9 600 €	19 542 €	0 €	0 €	0 €	1 968 €	9 735 €	12 677 €	0 €	0 €	4 763 €	-397 €
2028	9 600 €	740 €	0 €	0 €	0 €	1 976 €	9 310 €	13 101 €	0 €	0 €	-14 047 €	1 171 €
2029	9 888 €	756 €	0 €	0 €	0 €	1 984 €	8 871 €	13 540 €	0 €	0 €	-13 752 €	1 146 €
2030	9 888 €	140 €	0 €	0 €	0 €	2 027 €	8 417 €	13 994 €	0 €	0 €	-14 410 €	1 201 €
2031	9 888 €	17 €	0 €	0 €	0 €	2 035 €	7 948 €	14 463 €	0 €	0 €	-14 542 €	1 212 €
2032	10 185 €	-121 €	0 €	0 €	0 €	2 044 €	7 464 €	14 947 €	0 €	0 €	-14 392 €	1 199 €
2033	10 185 €	-100 €	0 €	0 €	0 €	2 088 €	6 963 €	15 448 €	0 €	0 €	-14 414 €	1 201 €
2034	10 185 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 096 €	6 445 €	15 966 €	0 €	0 €	-14 323 €	1 194 €
2035	10 490 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 003 €	5 911 €	16 501 €	0 €	0 €	-13 924 €	1 160 €
2036	10 490 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 108 €	5 358 €	17 054 €	0 €	0 €	-14 029 €	1 169 €
2037	10 490 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 116 €	4 786 €	17 625 €	0 €	0 €	-14 037 €	1 170 €
2038	10 805 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 124 €	4 196 €	18 215 €	0 €	0 €	-13 731 €	1 144 €
2039	10 805 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 171 €	3 586 €	18 826 €	0 €	0 €	-13 777 €	1 148 €
2040	10 805 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 179 €	2 955 €	19 456 €	0 €	0 €	-13 786 €	1 149 €
2041	11 129 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 188 €	2 303 €	20 108 €	0 €	0 €	-13 470 €	1 123 €
2042	11 129 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 236 €	1 629 €	20 782 €	0 €	0 €	-13 518 €	1 127 €
2043	11 129 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 245 €	933 €	21 478 €	0 €	0 €	-13 527 €	1 127 €
2044	11 463 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 254 €	229 €	16 580 €	0 €	0 €	-7 599 €	633 €
2045	11 463 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 303 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 160 €	-763 €
2046	11 463 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 312 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 151 €	-763 €
2047	11 807 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 321 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 485 €	-790 €
2048	11 807 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 372 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 435 €	-786 €
2049	11 807 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 382 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 425 €	-785 €
2050	12 161 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 391 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 770 €	-814 €
2051	12 161 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 443 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 718 €	-810 €
2052	12 161 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 453 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 708 €	-809 €
2053	12 526 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 463 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 063 €	-839 €

Simulation non contractuelle

Cette simulation est à vocation informative et a été élaborée à partir des données fournis par le client à sa demande, conformément à la réglementation en vigueur susceptible d'évoluer.

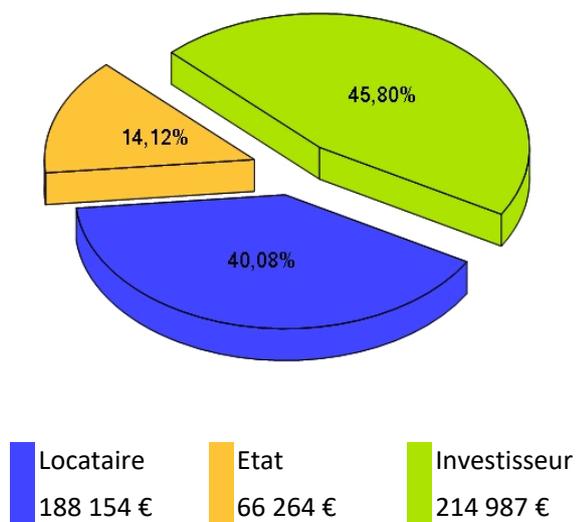
Les hypothèses de calcul relatives à l'investissement ainsi que les conditions de crédit sont illustratives et ne constituent pas une offre commerciale.

Etude de Monsieur Fabrice LEDUC

Simulation Malraux avec optimisation en Loueur en Meublé Non Professionnel - durée de simulation de 30 ans

CHIFFRES CLES

Financement des dépenses pendant la durée du crédit



Période du 04/10/2024 au 04/09/2044

Epargne Moyenne Mensuelle : 885 €

Epargne investie : 214 987 €

Simulation non contractuelle

Cette simulation est à vocation informative et a été élaborée à partir des données fournis par le client à sa demande, conformément à la réglementation en vigueur susceptible d'évoluer.

Les hypothèses de calcul relatives à l'investissement ainsi que les conditions de crédit sont illustratives et ne constituent pas une offre commerciale.