



# PROJET D'INVESTISSEMENT BORLOO ANCIEN IN FINE

---

# Les caractéristiques de votre projet

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

## Votre situation initiale

Monsieur François PIGNON, compte tenu de votre situation familiale qui vous donne droit à **3,00** parts, votre Impôt sur le Revenu s'élève à **53 447 €** et votre TMI de **40,00 %**.

## Votre projet

### Immobilier

Nous avons étudié un projet d'investissement en **parts de Sociétés Immobilières (hors SCPI)**, en application du **dispositif fiscal Borloo ancien (logements intermédiaires)**.

**Le prix de revient du bien, 44 000 €, sera réparti comme suit :**

- Montant des parts sociales : 40 000 € versés le 1er avril 2009 (revalorisé à 2,00 % par an)
- Frais d'acquisition : 4 000 € versés le 1er juin 2009

Nous avons supposé que les parts seraient revendues au terme de l'opération pour un montant de **242 972 €**

### Revenus et charges

**Les loyers seront perçus à compter du 1er février 2010 pour un montant estimé à 8 460 € par an indexés à 2,50 %.**

Vous percevrez aussi des recettes exceptionnelles pour un montant estimé à **40 000 €** le 1er octobre 2009.

Des frais de gestion estimés à **30,00 %** des loyers seront déduits des revenus de l'opération à compter du 1er février 2010.

### Travaux

Vous envisagez de réaliser les travaux suivants sur votre bien immobilier :

- Travaux n°1 payés le 1er octobre 2009 pour un montant de **70 000 €**  
Nous avons supposé que ces travaux d'amélioration et réparation augmenteront la valeur de l'immobilier.
- Travaux n°2 payés le 1er février 2010 pour un montant de **70 000 €**  
Nous avons supposé que ces travaux d'amélioration et réparation augmenteront la valeur de l'immobilier.

## Mode de financement

### Un apport personnel de 4 000 €

### Prêt In Fine : 180 000 €

Ce prêt in fine, sera souscrit le 1er février 2010 pour une durée de 16 ans à un taux annuel proportionnel de **5,000 %**. Le capital sera intégralement remboursé le 1er février 2026.

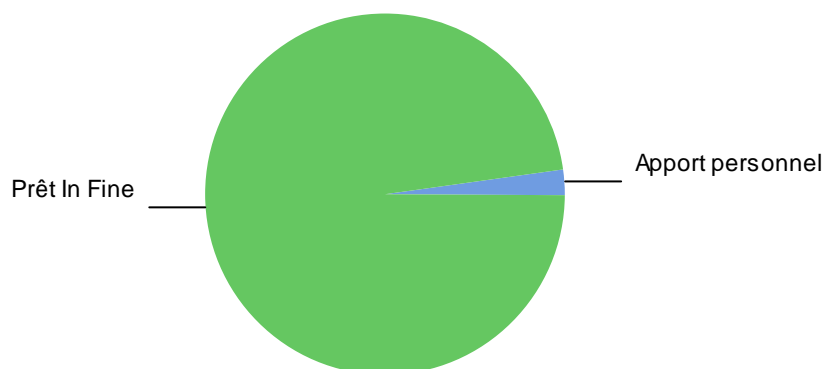
Une assurance sera souscrite au taux de **0,350 %** calculée sur le capital emprunté. Des frais de **600 €** seront prélevés à l'ouverture du dossier de crédit.

Les décaissements suivants sont programmés :

Acquisition	<b>40 000 €</b> versé le 01/04/2009
Travaux 1	<b>70 000 €</b> versé le 01/05/2009
Travaux 2	<b>70 000 €</b> versé le 01/01/2010

### **Au 1er mars 2010, vos échéances mensuelles assurance comprise seraient de 803 €**

Compte tenu de ces hypothèses, le coût global du crédit serait de **159 788 €** et le Taux Effectif Global (TEG) serait égal à **5,38 %**.



*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.*

## Votre épargne adossée

### Contrat d'assurance vie en euros

Ce contrat sera souscrit le 1er avril 2009, basé sur une hypothèse de revalorisation de 4,00 % pendant 16 ans et 10 mois.

Vous réaliserez un versement initial brut de 121 244 € (frais de 2,50 %) sur ce contrat.

- Frais de gestion de 0,96 % par an

**Ainsi au 31 janvier 2026, vous disposerez d'un capital net d'impôt de 180 000 €**

### Plus-value de cession

Nous avons supposé qu'en **janvier 2025**, vous céderez votre bien pour une valeur de **242 972 €**. Dans le cadre de la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition sera alors de **40 000 €**. Le montant des frais d'acquisition et des travaux étant inférieurs à leur évaluation forfaitaire, les frais d'acquisition seront retenus pour une valeur de **4 000 €** et les travaux pour **0 €**.

Prix de cession	242 972 €
Coût total d'acquisition	44 000 €
<b>Plus-value brute</b>	<b>198 972 €</b>
Abattement pour durée de détention	198 972 €
Abattement fixe	0 €
<b>Plus-value imposable</b>	<b>0 €</b>
<b>Impôt sur la plus-value immobilière (1)</b>	<b>0 €</b>
<b>Prix de cession net d'impôt</b>	<b>242 972 €</b>
<b>Plus-value nette d'impôt</b>	<b>198 972 €</b>

(1) La plus-value nette supporte une imposition de 16,00 % et des prélèvements sociaux de 12,10 %.

## Impact fiscal de la simulation

Année	Revenus imposables (fonciers non compris)	Revenus fonciers				Revenus imposables après investissement	Gains fiscaux ou charges fiscales supplémentaires (-)
		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	200 000	7 980	0	7 980	0	207 980	0
2009	200 000	7 980	0	-10 700	10 700	189 300	0
2010	200 000	7 980	0	-10 700	10 700	189 300	8 437
2011	200 000	7 980	0	0	0	200 000	8 251
2012	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2013	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2014	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2015	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2016	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2017	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2018	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2019	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2020	200 000	7 980	0	0	0	200 000	3 971
2021	200 000	7 980	0	2 782	0	202 782	3 971
2022	200 000	7 980	0	2 892	0	202 892	2 522
2023	200 000	7 980	0	3 005	0	203 005	2 530
2024	200 000	7 980	0	6 700	0	206 700	2 474
2025							550
<b>Cumul</b>	<b>3 400 000</b>	<b>135 660</b>	<b>0</b>	<b>1 959</b>	<b>21 400</b>	<b>3 401 959</b>	<b>64 474</b>

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	40 000	110 000	114 000	0	125 040	0	-89 040
2010	7 755	70 000	70 000	2 327	9 938	8 437	3 927
2011	8 654	0	0	2 596	9 630	8 251	4 679
2012	8 870	0	0	2 661	9 630	3 971	550
2013	9 092	0	0	2 728	9 630	3 971	705
2014	9 319	0	0	2 796	9 630	3 971	864
2015	9 552	0	0	2 866	9 630	3 971	1 028
2016	9 791	0	0	2 937	9 630	3 971	1 195
2017	10 036	0	0	3 011	9 630	3 971	1 366
2018	10 287	0	0	3 086	9 630	3 971	1 542
2019	10 544	0	0	3 163	9 630	3 971	1 722
2020	10 808	0	0	3 242	9 630	3 971	1 906
2021	11 078	0	0	3 323	9 630	3 971	2 095
2022	11 355	0	0	3 406	9 630	2 522	840
2023	11 638	0	0	3 492	9 630	2 530	1 047
2024	11 929	0	0	3 579	9 630	2 474	1 195
2025		242 973		0		550	243 523
<b>Cumul</b>	<b>190 708</b>	<b>422 973</b>	<b>184 000</b>	<b>45 213</b>	<b>269 798</b>	<b>64 474</b>	<b>179 144</b>

(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)	180 000 €	Acquisition	40 000 €
Revenus perçus, loyers...	190 708 €	Frais d'acquisition, ...	4 000 €
<b>Gains fiscaux</b>	<b>64 474 €</b>	Charges immobilières réelles	45 212 €
Revente des parts au terme de l'étude	242 973 €	Travaux	140 000 €
		Echéances du prêt (capital, intérêts, ...)	148 553 €
		Versements sur le produit d'épargne	121 245 €
<b>Total des recettes</b>	<b>678 155 €</b>	<b>Total des dépenses</b>	<b>499 010 €</b>
Trésorerie nette cumulée (Recettes - Dépenses)			179 144 €
Valeur des contrats d'épargne			179 561 €
Capitaux restant dus			180 000 €
<b>Enrichissement</b>			<b>178 705 €</b>
Taux de Rendement Interne			7,86 %
<b>Revenu mensuel moyen</b>			<b>352 €</b>

Les recettes sont supérieures aux dépenses. Vous générez donc un revenu mensuel moyen de 352 €

Votre économie d'impôt est de 64 474 € en 15 ans.

## Investir en Borloo ancien (logements intermédiaires)

Ce dispositif fiscal prévoit la possibilité de bénéficier d'une déduction forfaitaire spécifique de 30 % sur les revenus tirés de la location de logement dans le cadre d'une convention "à loyer intermédiaire" conclue avec l'ANAH (sous réserve du respect de conditions de loyer et ressources).

Les revenus fonciers sont diminués par les charges et la déduction forfaitaire. Un déficit imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €, peut être généré à cette occasion. De plus, le bailleur peut bénéficier d'une subvention de l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH) en cas de réalisation de travaux.

## Dispositif fiscal

Depuis le 1er octobre 2006, le dispositif Borloo ancien est ouvert aux particuliers ou associés d'une société de personnes s'engageant à conserver leur part pendant la durée de la convention conclue avec l'ANAH.

### Application de la déduction

Pour bénéficier de cette déduction forfaitaire le bailleur doit louer le logement nu à usage d'habitation principale. La déduction spécifique de 30 % est appliquée pendant toute la durée de la convention soit au minimum 6 ans pour les conventions sans travaux et 9 ans pour les conventions avec travaux.

### Conditions à respecter

#### Le loyer

En optant pour le dispositif Borloo ancien, vous vous engagez à respecter le montant des plafonds autorisés au m<sup>2</sup>. Ces plafonds sont fixés chaque année par décret en fonction de la zone géographique du logement concerné. Pour 2008, ils sont définis comme suit : zone A : 16,81 €/m<sup>2</sup>, zone B : 10,98 €/m<sup>2</sup> et zone C : 7,95 €/m<sup>2</sup>.

#### Les ressources du locataire

Vous vous engagez également à consentir la location du bien à une personne dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds dont les montants dépendent du lieu de location (zones A, B et C) et de la composition du foyer du locataire (personne seule ou mariée, avec ou sans enfant).

Pour les baux conclus en 2008, les plafonds sont les suivants :

- Personne seule : 42 396 € (zone A) ; 32 767 € (zone B) ; 28 672 € (zone C)
- Couple marié : 63 362 € (zone A) ; 43 755 € (zone B) ; 38 538 € (zone C)
- Personne seule ou couple marié ayant une personne à charge :
- 76 165 € (zone A) ; 52 618 € (zone B) ; 46 136 € (zone C)
- Personne seule ou couple marié ayant deux personnes à charge :
- 91 234 € (zone A) ; 63 520 € (zone B) ; 55 835 € (zone C)

## Dépenses pour l'amélioration de la qualité environnementale des logements

A compter du 1er janvier 2009, certaines dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable ouvrent droit à un crédit d'impôt de 25%, 40% ou 50%. Ce crédit d'impôt est limité à 8 000 € par foyer fiscal lorsque le logement est donné en location à titre de résidence principale. Lorsque le bailleur a demandé le bénéfice du crédit d'impôt au titre de ces dépenses, ces dernières ne sont pas déductibles des revenus fonciers.