



DETAIL CALCUL EPARGNE ET TRESORERIE CONCEPT

Guadeloupe

GIRARDIN

LIBRE

(sur 6 ans
et non 7)



Entreprise certifiée
pour son système de
management Qualité

S.A.R.L. au capital de 200 000 € - RCS BORDEAUX B 419033790 - APE 740 G -
Immeuble le Titantium - ZA de la Gardette - Rue Cantelaudette - 33310 LORMONT
ADRESSE POSTALE : FCI BP 10009 - 33305 LORMONT CEDEX

Téléphone : 05 57 77 57 80 - Télécopie : 05 57 77 57 88 - infos@groupe-fci.fr - www.groupe-fci.com

Calcul Epargne annuelle An 1 Concept Monsieur JESTIN

Recettes	
Loyer	4 900 €
Gain fiscal réinvesti	0 €
Total recettes	4 900 €

Dépenses	
Remboursement prêt	8 583 €
Charges diverses	735 €
Total dépenses	9 318 €

Solde annuel

-4 418 €

Soit un besoin d'épargne mensuel pour équilibrer l'opération en première année de

631 €

Calcul Epargne annuelle An 2 Concept Monsieur JESTIN

Recettes	
Loyer	8 618 €
Gain fiscal réinvesti	12 708 €
Total recettes	21 326 €

Dépenses	
Remboursement prêt	20 995 €
Charges diverses	2 055 €
Total dépenses	23 049 €

Solde annuel

-1 723 €

Soit un besoin d'épargne mensuel pour équilibrer l'opération en deuxième année de

144 €

Fonctionnement Compte trésorerie An 1
Concept Monsieur JESTIN

7 mois loués

Recettes	
Trésorerie départ	3 000 €
Loyer	4 900 €
Gain fiscal réinvesti	0 €
Int. banque	24 €
Epargne	1 394 €
Total recettes	9 318 €

Dépenses	
Remboursement prêt	8 583 €
Charges diverses	735 €
Total dépenses	9 318 €

Solde annuel

0 €

Fonctionnement Compte trésorerie An 2
Concept Monsieur JESTIN

Recettes	
Trésorerie départ	0 €
Loyer	8 618 €
Gain fiscal réinvesti	12 708 €
Int. banque	7 €
Epargne	2 390 €
Total recettes	23 724 €

Dépenses	
Remboursement prêt	20 995 €
Charges diverses	2 055 €
Total dépenses	23 049 €

(Augm de 2.6% l'an 2)

Solde annuel

675 €



**SIMULATION DEFICIT FISCAL
SUR 7 ANS EN INTERMEDIAIRE
SUR 6 ANS EN LIBRE
ET
REMBOURSEMENT DU PRET**



Entreprise certifiée
pour son système de
management Qualité

S.A.R.L. au capital de 200 000 € - RCS BORDEAUX B 419033790 – APE 740 G -
Immeuble le Titaniun - ZA de la Gardette - Rue Cantelaudette – 33310 LORMONT
ADRESSE POSTALE : FCI BP 10009 - 33305 LORMONT CEDEX

Téléphone : 05 57 77 57 80 - Télécopie : 05 57 77 57 88 - infos@groupe-fci.fr - www.groupe-fci.com

TABLEAU D'AMORTISSEMENT DU PRET

Montant 256 423 €
Durée 252 mois
Taux 4,85 %
Frais de dossier 0 €

Année	Echéance (€)	Intérêts (€)	A.D.I (€)	Amort. (€)	C.R.D (€)
1	8 583	7 255	718	611	255 812
2	20 995	12 241	1 231	7 523	248 290
3	20 995	11 868	1 231	7 896	240 394
4	20 995	11 476	1 231	8 287	232 107
5	20 995	11 066	1 231	8 698	223 408
6	20 995	10 634	1 231	9 130	214 279

Capital Restant Du

CALCUL DU DEFICIT FONCIER (2044)

	Loyer (€)	Abattement Forfaitaire (€)	Frais de Gestion (€)	Taxe foncière (€)	Amortis- sement (€)	Intérêts+ Frais (€)	Total Frais (€)	Déficit Foncier (€)	Déficit imputable (€)	Déficit reportable (€)	Déf. rep. devenu déduc. (€)
1	4 900		735			7 739	8 474	-3 574	0	3 574	
2	8 618		1 293	762		13 077	15 131	-6 513	0	6 513	
3	8 842		1 326	782		12 715	14 823	-5 980	0	5 980	
4	9 072		1 361	802		12 335	14 498	-5 425	0	5 425	
5	9 308		1 396	823		11 936	14 155	-4 847	0	4 847	
6	9 550		1 433	844		11 517	13 794	-4 244	2 277	1 967	

(+)

x

(-)

Amortis

Am loc

divers

15%

Charges divers