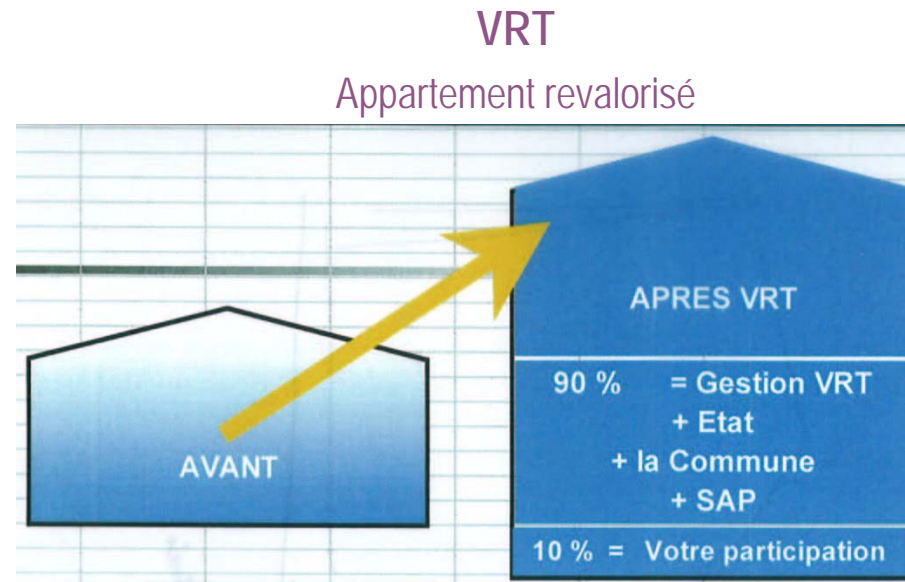


Le portage des travaux VRT Plagne Villages



- Participation du propriétaire sans surprise (forfaitisée)
- Livraison clés en main
- Garanties de loyer, d'entretien et de maintenance
- Crédit séjour propriétaire (qui devient loyer sinon occupation)
Occupation du propriétaire de son appartement (- 25% sur tarif hiver ; - 50% sur tarif été)
Choix possible d'un autre appartement
- Avantage RM : 50% de rabais (2 semaines par lit)
- Fiscalité BIC loueur en meublé

Le portage des travaux VRT Plagne Villages

AVANT / APRES

Des gains de gestion importants

Evaluation de la différence entre la situation économique actuelle et celle que nous proposons en VRT sur la période 9 ans

BILAN COMPARATIF ANNUEL DE L'OPERATION AVANT ET APRES RENOVATION		col 1	col 2	col 2 - col 1
		Avant travaux TTC	Après travaux TTC	Différentiel (+ ou -)
A- Recettes fiscalisées	Total A (Recettes locatives)	1 500	2 800 <small>(nets de CLEM)</small>	1 300
B- Dépenses d'exploitation	Charges de copropriété	1 402	1 402	0
	Charges d'entretien	200		-200
	Charges personnelles (EDF, ...)	300		-300
	Cabinet fiscal		130	130
	Total B	1 902	1 532	-370
C- Budget Vacances	Valeur fiscale des séjours		1 581	1 581
	Forfaits ski	2 112	1 408	-704
	Total C	2 112	2 989	877
D- Impôts et taxes	Taxe d'habitation	251		-251
	Taxe foncière	idem	idem	0
	Taxe professionnelle	0	230	230
	TVA		-90	-90
	Impôts sur recettes	200	0	-200
	Prélèvements sociaux (CSG,...)	41	0	-41
	Total D	492	140	-352
Résultat annuel	Total Du Tout = A-B-C-D	-3 006	-1 861	1 145

"lochrt"

Simulation non contractuelle en euros

16/05/2005

Réunion 9 mai 2007

Le portage des travaux VRT Plagne Villages

Présentation commerciale

La réhabilitation complète nécessite un investissement important de :

20.000 € HT sur 23.920 € TTC

Compte tenu du remboursement de la TVA et des participations diverses, vous ne déboursez que :

2.000 €

Vous gagnez sur les deux tableaux

1) La valorisation patrimoniale de votre appartement : Directement liée à la qualité de la rénovation Soit environ	2) Des gains de gestion importants La différence entre la situation économique actuelle et celle que nous proposons en VRT :
30.000 €	10.000 €

Le portage des travaux VRT Plagne Villages

Situation économique réelle

- Loyer distribué au propriétaire
- Montant d'investissement que le propriétaire aurait dû réaliser directement
 $20.000 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = 18.000 \text{ €}$
« Equivalent loyer » (taux 4,5% sur 9 ans)
- Avantages remontées mécaniques
200 € (6 Jours x 50% x 8 bons de réduction)

TOTAL

2.800 € charge de copropriété à la charge du propriétaire
2.750 €
800 €
6.350 €
210 €/m ² (2 pièces de 30 m ² / 5 lits)

Si l'activité économique permet seulement un résultat de 160 €/m²,
il y a un déficit de 50 €/m² ou 300 €/lit

Avantage fiscal / Rénovation et mise en gestion

(en plus du remboursement de la TVA sur les travaux)

	Diffus ORIL VRT	RT	Meublé Diffus
Réduction d'impôt % du montant des travaux Plafond 50.000 € / 100.000 €	40%	20%	20%
Géographique	Périmètre d'ORIL	Décret du 5 janvier 2007 Liste des communes	ZRR
Régime	Foncier	Foncier	BIC Meublé
		Pour des reventes : 20% du prix de revient (achat + rénovation)	

NOTA : Immeuble construit avant 1989

ACTUELLEMENT VRT : Comparaison Foncier / BIC sur 9 ans

Exemple :

2 pièces de 28 m² 4/5 lits

Travaux 20.000 € ht ; Mobilier et électricité 4.000 € ht ; Inflation 2%/an

(1) Loyer augmenté, le propriétaire finance le mobilier

(2) Cas où le propriétaire peut encore amortir l'immobilier

Loyer 9 ans 160 €/m² bruts

Subvention rénovation
(commune)

Réduction d'impôts 40%

Entrée

Charge copropriété et divers

Cabinet fiscal

Taxe foncière

I revenu

Prélèvements sociaux

Sortie

Remboursement emprunt 9 ans

Travaux+Mobilier taux 4,5%

Solde

Revenu Foncier (non meublé)

	TMI 40%	TMI 30%	TMI 14%
	43.700	43.700	43.700
	1.500	1.500	1.500
	8.000	8.000	8.000
Entrée	+ 53.200	+ 53.200	+ 53.200
Charge copropriété et divers	- 17.558	- 17.558	- 17.558
Cabinet fiscal	-	-	--
Taxe foncière	- 2.780	- 2.780	- 2.780
I revenu	- 8.039	- 6.029	- 2.813
Prélèvements sociaux	- 2.210	- 2.210	- 2.210
Sortie	- 30.587	- 28.577	- 25.361
Remboursement emprunt 9 ans	- 24.763	- 24.763	- 24.703
Solde	- 2.150	- 140	+ 3.076

Revenu BIC

Location en meublé

49.065 (1)
1.500
-
+ 50.565
- 17.558
- 1.268
- 2.780
0 (2)
0 (2)
- 21.606
- 29.716
- 757

ACTUELLEMENT VRT : Comparaison Foncier / BIC sur 9 ans

Exemple :

2 pièces de 28 m² 4/5 lits

Travaux 10.000 € ht ; Mobilier et électricité 4.000 € ht ; Inflation 2%/an

(1) Loyer augmenté, le propriétaire finance le mobilier

(2) Cas où le propriétaire peut encore amortir l'immobilier

Loyer 9 ans 160 €/m² bruts

Subvention rénovation
(commune)

Réduction d'impôts 40%

Entrée

Charge copropriété et divers

Cabinet fiscal

Taxe foncière

I revenu

Prélèvements sociaux

Sortie

Remboursement emprunt 9 ans

Travaux+Mobilier taux 4,5%

Solde

	<u>Revenu Foncier (non meublé)</u>		
	TMI 40%	TMI 30%	TMI 14%
	43.700	43.700	43.700
	1.500	1.500	1.500
	4.000	4.000	4.000
Entrée	+ 49.200	+ 49.200	+ 49.200
	- 17.558	- 17.558	- 17.558
	-	-	--
	- 2.780	- 2.780	- 2.780
	- 8.992	- 6.744	- 3.147
	- 2.472	- 2.472	- 2.472
Sortie	- 31.802	- 29.554	- 25.957
	- 12.381	- 12.381	- 12.381
Solde	+ 5.017	+ 7.265	+ 10.862

<u>Revenu BIC</u>	
<u>Location en meublé</u>	
	49.065 ⁽¹⁾
	1.500
	+ 50.565
	- 17.558
	- 1.268
	- 2.780
	0 ⁽²⁾
	0 ⁽²⁾
	- 21.606
	- 17.334
	+ 11.624