

EXEMPLE D INVESTISSEMENT DANS LE CADRE DE L ARTICLE 244 QUATER W (CIOP)
ACQUISITION REALISEE PAR UNE SOCIETE SOUMISES A L IS SUR LA REUNION

RESIDENCE		LE HUIT - SAINT-PAUL			livraison 2ème T 2026
N° APPARTEMENT	4				
TYPE	2				
NIVEAU	R+2				
PRIX APPARTEMENT			287000		
N °PARKING (s)	4				
	prix parking(s)		12000		
	PRIX GLOBAL HORS FRAIS NOTAIRE		299000		
	FRAIS NOTAIRE	2,80%	8372		
	PRIX GLOBAL FRAIS NOTAIRE ET NEGOCIATION INCLUS		303744		
	SURFACE HABITABLE				43,19
	SURFACE VARANGUE		14		16,28
	surface varangue retenue LIMITEE A 14M2				14,00
	SURFACE PORCHE		terrasse		0
	SURFACE TERRASSES				0
	SURFACE <1,80				0
	SURFACES ANNEXES				0
	SURFACE JARDIN				0
	SURFACE TOTALE				57,19
	SURFACE BASE FISCALE		surface habitable + jusqu'à 14 m2 de varangue		57,19
	PRIX M2 HT SERVANT AU CALCUL	2025		HT (8,5%)	3295,00
	BASE DU CALCUL POUR CREDIT IMPOT				188441
	MONTANT DU CREDIT D IMPOT	35,00%			65954
	MODALITES RECUPERATION CREDIT D IMPOT				
1	70% AUX FONDATIONS ACHEVEES SOIT 4 A 8 MOIS APRES LA CLOTURE DU PREMIER BILAN DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE	70%	versés s/cpte societe		46168
2	20% à la mise HORS D EAU	20%	versés s/cpte societe		13191
3	10% à la LIVRAISON DE LA RESIDENCE	10%	versés s/cpte societe		6595
	TOTAL CREDIT D IMPOT A RECUPERER				65954
	APPORT PERSONNEL SUR LE BIEN HORS NOTAIRE				100000
	MONTANT DU PRÊT				199000
	DUREE	années			15
	TAUX ANNUEL H.A.				3,5
	MENSUALITE HA				1423
	MONTANT LOYER AUTORISE PLAFONNE/M2				17,00
	LOYER M2 Hors charges POUR CE BIEN HC	AUTORISE			972
	LOYER HORS CHARGES MENSUEL PRIX MARCHÉ	Pratiqué			850
	CHARGES MENSUELLES LOCATAIRE				80
	LOYER MENSUEL LOCATAIRE				930
	FRAIS GESTION ET ASSURANCES LOYERS IMP			10%	93,00
	charges propriétaire mensuelles				40
	LOYER NET PROPRIETAIRE MENSUEL				797,00
	NOMBRE DE MOIS FINANCES PAR LE CREDIT IMPOT				105
	document non contractuel		montant financé par le CIOP		22,06%
			PRIX DE REVIENT APPARTEMENT		233046