

Calcul des revenus

Endettement 35 % après opération.

RAV : 1 100 € par personne seule, 1 500 € par couple et 250 € par enfant à charge.

Âge maxi fin de prêt 85ème année.

Refus pour fichage BDF (FCC et FICP) – 0 rejet ou commission d'intervention.

Retraité : Prendre en compte l'avis d'imposition N-1. Et si revenus d'activités complémentaires pas de prise en compte.

Salarié : Prendre en compte le net imposable lissé sur l'année.

Commerciaux : Prendre en compte le déclarer sur l'IRPP N ou N-1.

Gérant : Prendre en compte l'avis d'imposition N ou N-1 et N-2 + étude bilan N-1 + N+2.

Profession libérale : Prendre en compte l'avis d'imposition N ou N-1 et N-2 + étude bilan N-1.

Auto entrepreneur : Lissage des revenus sur les 3 derniers avis d'impôts.

Assistante maternelle : Lissage des contrats sur 3 ans + conjoint revenus fixes.

Intermittent du spectacle : Prendre IRPP lissé sur 3 ans.

Revenus locatifs : Plus de différentiel, prise en compte des revenus pondérés à 80%.

Revenus fonciers de SCI : Prise en compte à 80 % + prise en compte des mensualités du prêt à 100%

Allocation familiale et allocation jeune enfant : Pas de prise en compte pour les enfants dont l'âge > 15 ans et durée couvrant jusqu'à 80 % de la durée du prêt.

Allocation adulte handicapé : Prise en compte si imposable + revenu conjoint (cat 2).

Pension alimentaire : Ajouter au revenu selon âge des enfants / durée du prêt.

APL : À déduire du loyer.

SCPI : Aucune prise en compte.

Revenus non pris en compte : Revenu foncier futur - CDD - Intérim – Emploi saisonnier – Retraite étrangère.

Exclusions

Personne morale : marchand de bien, SCI, SARL de famille, SAS...

Résident avec revenus non saisissables : Frontalier, retraité avec pensions étrangères.

Résident non fiscalisé en France.

Résident DOM TOM.

Expatrié.

Pas de financement de construction quelque soit le type : CCMI, Marché de travaux, Autoconstruction...

Calcul des charges

Endettement 35% après opération hors assurance
RAV : 1 100 € par personne, 1500 € par couple, 250 € par enfant à charge
Âge maxi fin de prêt 85ème année
Refus pour fichage BDF (FCC – FICP) – 0 rejet ou commission d'intervention

Prêt en cours : Prise en compte de l'échéance avec assurance.

Hébergé : Prise en compte d'un loyer fictif de 450 €.

Pension alimentaire : Prise en compte à 100 %.

Calcul d'un prêt relais

Acquisition en France métropolitaine, en Corse ou Union européenne avec conservation d'une résidence en France.

Financement par une personne physique, pas de relais pour une SCI.

EXEMPLE :

Mr 78 ans : Oui.

Mme 80 ans : Oui, dérogation possible sur 81 et 82 ans et âge de fin de prêt 85 ème année.

Assurance emprunteur : Facultative.

Si démembrement, parent usufruitier et enfant nue-propriétaire, possible si enfant caution hypothécaire - nous contacter.

Vente RP 500 k€ : Relais maxi 300 k€ (60 % maxi de la valeur du bien)

Frais à déduire : 14 288 €

Expertise 420 €, mandaté après l'accord du comité, étude sur mandat de vente ou estimation.

Frais de prise d'hypothèque : variable selon montant financé, exemple pour 300 k€ : 4 500 €.

Frais de dossier 1,10 % du montant financé, (frais de dossier CMT 1,10% et mandat maxi 2%)

Net emprunteur à injecter dans l'opération : 300 000 € - les frais liés au financement.

A compléter si nécessaire par de l'apport ou un financement amortissable dans un établissement de crédit.

Calcul d'une échéance mensuelles d'intérêts :

Prêt infime $200\,000\text{ €} \times \text{Taux nominal du trimestre, } 4,50\%$ (exemple au 1er octobre 2024)

Un montant d'intérêts annuels de 9 000 € divisé par 12 pour l'échéance mensuelle soit 750 €.