

# SIMULATEUR INVESTISSEMENT EN SCPI

## PRISE EN MAIN

<b>Type de document</b>	Guide
<b>Application</b>	HAUMEAL
<b>Simulateur</b>	Investissement en SCPI
<b>Destinataire</b>	Utilisateur
<b>Date de dernière mise à jour du document</b>	20/07/2022

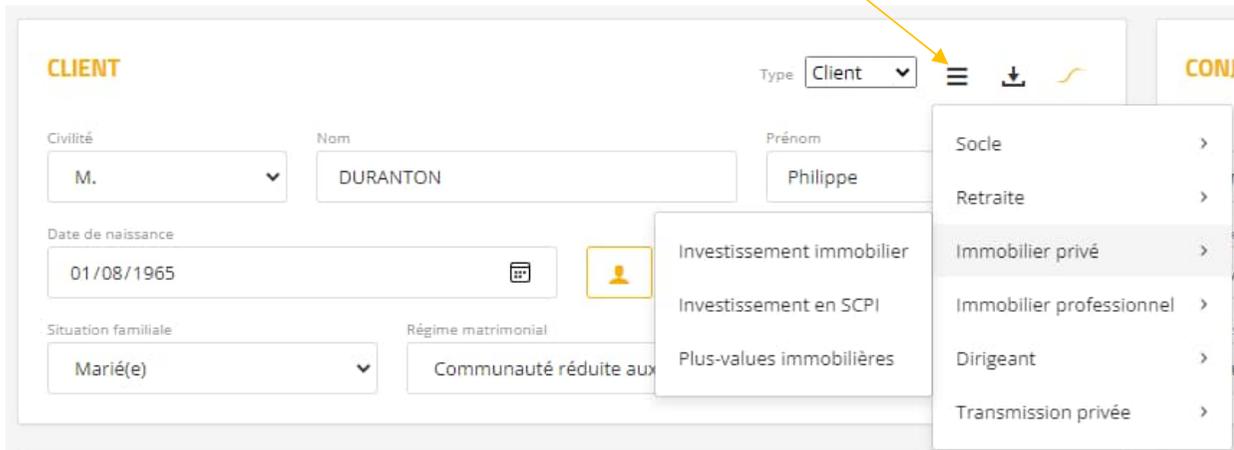
*Astuce : pensez à utiliser la recherche par mot clé pour trouver votre réponse !*

## DEMARRER UNE SIMULATION

### A PARTIR DE LA FICHE CLIENT

Cliquez sur le pictogramme  puis choisissez le simulateur « Investissement en SCPI ». Cela permet de récupérer automatiquement les informations utiles pour la simulation et vous évite de re-saisir les données dans l'interface du simulateur. Les données utiles dans la simulation d'investissement en SCPI sont les suivantes :

- Revenu net global imposable du foyer (avant l'investissement en SCPI simulé)
- Situation maritale
- Nombre de parts fiscales
- Patrimoine net imposable à l'IFI (avant l'investissement en SCPI simulé)



The screenshot shows the 'CLIENT' profile page in the PLPSOFT software. The page includes fields for 'Civilité' (M.), 'Nom' (DURANTON), 'Prénom' (Philippe), 'Date de naissance' (01/08/1965), 'Situation familiale' (Marié(e)), and 'Régime matrimonial' (Communauté réduite aux...). A dropdown menu is open, showing options for investment simulation: 'Socle', 'Retraite', 'Immobilier privé', 'Immobilier professionnel', 'Dirigeant', and 'Transmission privée'. The 'Investissement en SCPI' option is highlighted in the menu. A yellow arrow points from the text above to the menu icon in the interface.

## A PARTIR DU MENU VERTICAL DE GAUCHE

Choisissez le module Immobilier privé dans Mes Outils, puis Investissement en SCPI. Vous atteignez la page d'accueil du simulateur :



### INVESTISSEMENT SCPI

*Evaluer la rentabilité d'un investissement en SCPI et l'effort de trésorerie nécessaire*

- ✓ Souscription en pleine propriété ou nue-propriété, au comptant et/ou à crédit
- ✓ SCPI classiques ou fiscales (déficit foncier & Pinel/Denormandie)
- ✓ Prise en compte de l'impact fiscal des revenus de source étrangère (SCPI internationales)

Recherche du client par nom:



## Lancement du simulateur sans sélectionner de client

Si vous lancez le simulateur sans sélectionner de client, la sauvegarde de la simulation ne sera pas possible puisqu'une simulation à sauvegarder doit toujours être affectée à un client. Cette solution est à retenir uniquement dans le cas d'une simulation « flash ».

- A noter que les données sont toutefois conservées dans le cache du navigateur, ce qui permet de retrouver les données à la réouverture.

## Lancement du simulateur en sélectionnant votre client

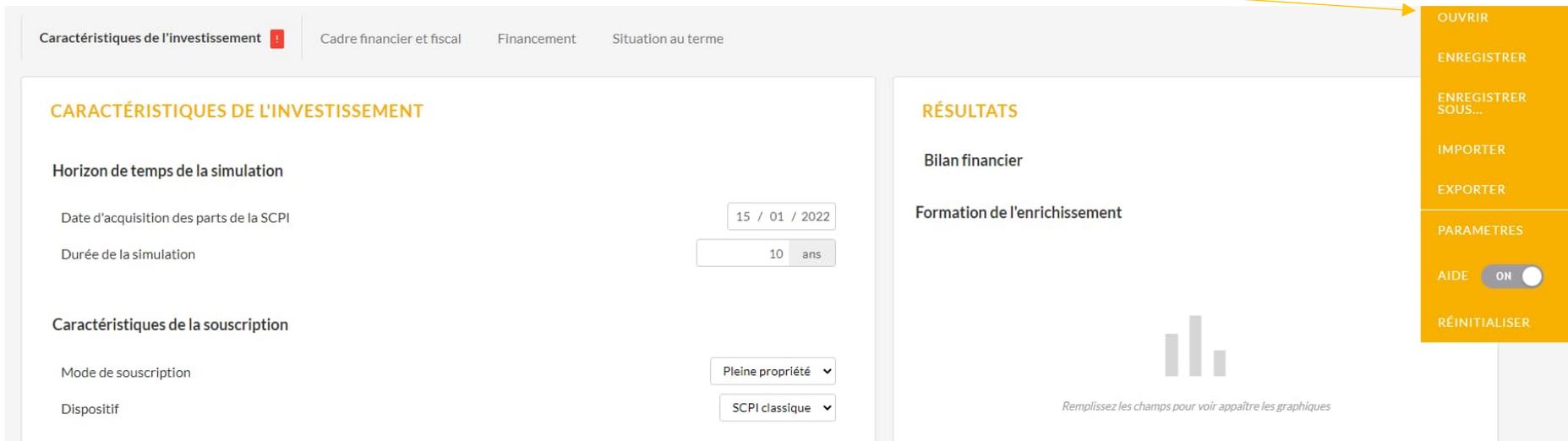
En recherchant votre client dans la barre de recherche, vous pourrez à la fois récupérer les données de la fiche client (préalablement saisies) qui seront utiles pour la simulation SCPI envisagée, et sauvegarder la simulation.

## SAUVEGARDER UNE SIMULATION

Il convient de cliquer sur le pictogramme, en haut à droite de la page.



Ensuite, les différents boutons des paramètres apparaissent.



The screenshot displays the PLPSOFT software interface. At the top, there is a navigation bar with four tabs: "Caractéristiques de l'investissement" (selected), "Cadre financier et fiscal", "Financement", and "Situation au terme".

The main content area is divided into two columns:

- Left Column: CARACTÉRISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT**
  - Horizon de temps de la simulation**
    - Date d'acquisition des parts de la SCPI: 15 / 01 / 2022
    - Durée de la simulation: 10 ans
  - Caractéristiques de la souscription**
    - Mode de souscription: Plaine propriété
    - Dispositif: SCPI classique
- Right Column: RÉSULTATS**
  - Bilan financier
  - Formation de l'enrichissement
  - A bar chart placeholder with the text: "Remplissez les champs pour voir apparaître les graphiques"

On the right side, there is a vertical orange sidebar containing the following buttons: OUVVRIR, ENREGISTRER, ENREGISTRER SOUS..., IMPORTER, EXPORTER, PARAMETRES, AIDE (with a toggle switch set to ON), and RÉINITIALISER.



### « ENREGISTRER SOUS »

Cette fonction permet de sauvegarder la première simulation faite pour un client, puis de créer d'autres simulations sauvegardées (variantes de la simulation initiale).

### « ENREGISTRER »

Cette fonction permet de sauvegarder des modifications sur la simulation en cours, sans créer une nouvelle simulation.

## BLOC « SELECTION DE SCPI ET DUREE DE SIMULATION »

### Choix de SCPI

SCPI saisie manuellement : si vous retenez ce choix, vous renseignerez les caractéristiques de la SCPI *ex nihilo* dans le simulateur.

Lorsque votre abonnement vous permet d'accéder à l'administration de SCPI, vous pouvez sélectionner une SCPI pré-paramétrée en administration (\*), dans le sélecteur. Vous pouvez aussi simuler un portefeuille de SCPI via le choix « Portefeuille de SCPI » dans le sélecteur.

(\*) Dans HAUMEAL, le chemin d'accès est Administration / Outils / Produits.

### Date d'acquisition des parts

La date pré-renseignée est celle de la date du jour où vous réalisez la simulation. Vous pouvez la modifier librement.

### Durée de simulation

Cette donnée est indispensable et bloquante si elle n'est pas renseignée. La durée est exprimée en années.

## BLOC « CARACTERISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT »

La simulation est découpée en 4 étapes de saisie.



### DONNEES SCPI

#### Caractéristiques de la souscription

##### *Mode de souscription*

Vous pouvez choisir « pleine propriété » ou « nue-propiété ». En cas d'investissement réalisé en nue-propiété, vous devez préciser :

- la durée du démembrement, exprimée en années
- le prix de la nue-propiété, exprimée en % de la pleine propriété

### *Dispositif*

Vous pouvez choisir « SCPI classique » ou « SCPI fiscale », qui sont les suivantes :

- Pinel / Denormandie : SCPI constituée d'immeubles neufs éligibles au dispositif Pinel et/ou anciens à réhabiliter éligibles au dispositif Denormandie
- Déficit foncier : SCPI constituée d'immeubles anciens à rénover en vue notamment de générer des déficits fonciers pour l'investisseur

**Attention, le cas échéant, le simulateur vous proposera automatiquement de corriger la durée de simulation dans le cas des SCPI fiscales.**

- SCPI Pinel / Denormandie : la durée de simulation à renseigner sera supérieure ou égale à :
  - 12 ans, si la durée d'application de la réduction d'impôt de la SCPI est de 9 ans
  - 15 ans, si la durée d'application de la réduction d'impôt de la SCPI est de 12 ans

Le délai supplémentaire de 3 ans retenu pour chaque durée d'application de la réduction d'impôt correspond au délai nécessaire à la SCPI pour constituer son portefeuille immobilier. En règle générale, ce délai est de 3 ans minimum.

- SCPI Déficit foncier : la durée de simulation devra être supérieure ou égale à 15 ans, durée d'investissement minimum constatée sur le marché de ce type de SCPI.

## Montants

Vous pouvez saisir :

- Soit le montant global de l'investissement. Ce montant inclut les frais de souscription.
- Soit le nombre de parts souscrites et le prix de souscription unitaire des parts. Le logiciel calculera alors le montant global de l'investissement.

## Autres données

### *Ecart entre le prix de souscription et le prix de retrait*

Par défaut, le taux, exprimé en pourcentage du prix de souscription, est fixé à 12 %. Il est librement modifiable. L'écart entre le prix de souscription et le prix de retrait intègre notamment la commission de souscription de la SCPI.

### *Délai de jouissance*

Par défaut, la valeur du coefficient est fixée à 6. Cela signifie que la jouissance entre en application au 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la souscription.

Exemple de l'impact du délai de jouissance de 6 mois dans le cas d'une date d'acquisition au 15/01/2022 et d'une périodicité de distribution du dividende trimestrielle (donnée renseignée à l'étape 2 « Cadre financier et fiscal ») :

Si le montant de la souscription est de 100 000 € et le TDVM de 4 %, le dividende annuel est de 4 000 €.

Pour l'année 2022, compte tenu du délai de jouissance de 6 mois, l'entrée en jouissance sera fixée au 01/07/2022 (1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription).

Le premier dividende de l'année 2022 sera versé en octobre 2022, au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, soit 1 000 € (4 000 / 4 trimestres) pour les mois complets de juillet, août et septembre 2022.

Ce sera d'ailleurs le seul dividende de l'année 2022, puisque le dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 sera payée en janvier 2023 !

## DIVIDENDES ET FISCALITE

### Dividendes

#### *Taux de distribution*

Par défaut, le taux de distribution est fixé à 4,49 %. Il s'agit du taux de distribution moyen constaté en 2021 sur le marché (donnée ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

- Si la souscription est de 100 000 € (montant global saisi ou, par exemple, 100 parts au prix de 1 000 € par part en cas de saisie détaillée), et que le TDVM est de 4,49 %, alors le dividende en année complète sera logiquement de 4 490 €.
- Le taux de distribution à renseigner est brut de toute fiscalité, conformément aux recommandations de l'ASPIM depuis le 01/01/2022. Dans le cas des SCPI internationales, il doit donc être renseigné brut de fiscalité étrangère (impôt sur les sociétés payé par la SCPI à l'étranger).

### *Périodicité des distributions*

Elle est trimestrielle par défaut. Elle peut être modifiée à mensuelle, même si cela est rare en pratique.

Le bouton  permet d'accéder à un écran secondaire, où les flux de dividendes sont détaillés, année par année.

Il est possible de modifier le taux d'indexation annuelle du dividende fixé par défaut à 0 %.

Automatiquement, le logiciel ajustera les cases « Dividendes distribués retenus » et « Revenus fonciers mondiaux ».

Le tableau vous permet de visualiser les flux de dividendes année par année. La colonne « Corrections » vous permet de modifier les valeurs de dividendes distribués si vous le jugez nécessaire. Par exemple, pour traiter le cas d'une année exceptionnelle dans la simulation.

- Il suffit de faire un clic gauche dans la ou les année(s) pour laquelle ou lesquelles vous souhaitez modifier la valeur, directement dans le tableau de flux.

## MONTANT DES DIVIDENDES - DÉTAILS

Taux d'indexation annuelle

0 %

Dividende distribué ⓘ

4 490 €

Revenu foncier mondial ⓘ

4 490 €

*Vous pouvez saisir les modifications que vous souhaitez apporter dans les colonnes "Corrections". Les dividendes des années suivantes seront alors automatiquement recalculés en tenant compte de l'indexation.*

Année	Dividendes distribués avant correction	Corrections	Dividendes distribués retenus	Revenus fonciers mondiaux
2022	0 €		0 €	0 €
2023	3 742 €		3 742 €	3 742 €
2024	4 490 €		4 490 €	4 490 €
2025	4 490 €		4 490 €	4 490 €
2026	4 490 €		4 490 €	4 490 €
2027	4 490 €		4 490 €	4 490 €
2028	4 490 €		4 490 €	4 490 €
2029	4 490 €		4 490 €	4 490 €
2030	4 490 €		4 490 €	4 490 €
2031	4 490 €		4 490 €	4 490 €

Précédent 1 2 Suivant

## Précisions en cas de SCPI internationales

- Prenons l'exemple d'une SCPI investissant dans des immeubles exclusivement situés en Allemagne et dont le dividende brut est de 5 000 € en année complète.

L'impôt sur les sociétés allemand étant de 15,825 %, le dividende distribué sera de 4 209 € en année pleine (ex : à partir de 2024 dans l'exemple ci-dessous).

### MONTANT DES DIVIDENDES - DÉTAILS

Taux d'indexation annuelle  %

Dividende distribué ⓘ  €

Revenu foncier mondial ⓘ  €

Vous pouvez saisir les modifications que vous souhaitez apporter dans les colonnes "Corrections". Les dividendes des années suivantes seront alors automatiquement recalculés en tenant compte de l'indexation.

Année	Dividendes distribués avant correction	Corrections	Dividendes distribués retenus	Revenus fonciers mondiaux	
2022	0 €		0 €	0 €	⌵
2023	3 507 €		3 507 €	4 167 €	⌵
2024	4 209 €		4 209 €	5 000 €	⌵
2025	4 209 €		4 209 €	5 000 €	⌵
2026	4 209 €		4 209 €	5 000 €	⌵
2027	4 209 €		4 209 €	5 000 €	⌵
2028	4 209 €		4 209 €	5 000 €	⌵
2029	4 209 €		4 209 €	5 000 €	⌵
2030	4 209 €		4 209 €	5 000 €	⌵
2031	4 209 €		4 209 €	5 000 €	⌵

Précédent  2 Suivant

Le revenu foncier mondial sera égal à 5 000 €, puisque l'impôt allemand n'est pas déductible pour le calcul de l'impôt sur le revenu en France. Nous rappelons que le contribuable investisseur bénéficiera toutefois d'un crédit d'impôt, pris en compte par le logiciel.

- Autre exemple, pour une SCPI investissant intégralement dans des immeubles situés en Belgique, dont le dividende brut en année complète est de 5 000 €. L'impôt sur les sociétés en Belgique étant de 25 %, le dividende distribué est de 3 750 €. Le revenu foncier mondial sera aussi de 3 750 €, puisque s'agissant de la Belgique, le revenu entrant dans le calcul du taux effectif d'imposition (méthode d'élimination de la double imposition prévue par la convention fiscale franco-belge), est retenu net de l'impôt étranger.

Année	Dividendes distribués avant correction	Corrections	Dividendes distribués retenus	Revenus fonciers mondiaux	
2022	0 €		0 €	0 €	⌵
2023	3 125 €		3 125 €	3 125 €	⌵
2024	3 750 €		3 750 €	3 750 €	⌵
2025	3 750 €		3 750 €	3 750 €	⌵
2026	3 750 €		3 750 €	3 750 €	⌵
2027	3 750 €		3 750 €	3 750 €	⌵
2028	3 750 €		3 750 €	3 750 €	⌵
2029	3 750 €		3 750 €	3 750 €	⌵
2030	3 750 €		3 750 €	3 750 €	⌵
2031	3 750 €		3 750 €	3 750 €	⌵



**Si vous souhaitez plus d'informations sur le fonctionnement de la fiscalité des SCPI internationales, nous vous invitons à vous reporter au guide dédié dans l'espace documentaire.**

Enfin, nous précisons que lorsque la SCPI est 100 % française, le revenu foncier mondial est égal au dividende distribué.

## Fiscalité

### Fiscalité

Sur le revenu

*Saisie simplifiée*  *Saisie détaillée*

*Revenu net imposable avant investissement SCPI*

108 000 €

*Situation familiale*

Marié(e) ▼

*Nombre de parts du foyer fiscal*

2 part(s)

Coefficient d'imposition du dividende

1

Déficits fonciers d'opérations antérieures

0 €

Sur la fortune immobilière

*Assiette imposable IFI avant investissement SCPI*

0 €

*Assiette imposable IFI après investissement SCPI*

0 €

S'agit-il d'une SCPI internationale ? ⓘ

Non  Oui

### *Fiscalité sur le revenu*

Vous pouvez travailler selon des hypothèses simplifiées (saisie du revenu net global avant investissement en SCPI) ou détaillées (accès à un écran secondaire permettant de préciser la situation fiscale du client).

- Dans le cas d'une saisie détaillée, il est possible de faire varier les hypothèses d'une année à l'autre, pour intégrer des modifications de situation fiscale pendant la durée de la simulation.

Vous avez également la possibilité de saisir les déficits fonciers : soit de façon globale au niveau de l'écran principal de l'interface, soit année par année, au niveau de l'écran secondaire.

**Toutes ces données permettent de calculer précisément les suppléments d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux induits par l'investissement en SCPI simulé.**

### *Impôt sur la fortune immobilière (IFI)*

En saisissant l'assiette d'imposition avant investissement en SCPI, l'outil pourra calculer la nouvelle assiette d'imposition induite par la souscription simulée.

L'augmentation d'assiette est calculée automatiquement en fonction du prix de retrait des parts souscrites, lui-même calculé en divisant le prix de souscription par  $(1 - \text{« Ecart prix de souscription par rapport au prix de retrait »})$ . L'écart entre le prix de souscription et le prix de retrait est fixé par défaut à 12 % et est librement modifiable.

- Exemple : si l'investissement est de 100 000 € et si l'écart entre le prix de souscription et le prix de retrait est de 12 % alors le prix de retrait est de  $100\,000 / (1 - 12\%) = 88\,000$  €.

En fonction du taux d'indexation du prix de souscription des parts (renseigné à la dernière étape « Situation au terme »), le prix de retrait sera automatiquement recalculé par le logiciel...et le supplément d'IFI également.

### **Ces données permettent de calculer précisément le supplément d'IFI induit par l'investissement en SCPI simulé.**

En cas de souscription en nue-propriété, le logiciel tient compte de l'absence d'IFI additionnel pendant la période où les parts sont démembrées.

Si la durée de simulation est supérieure à la durée du démembrement, l'IFI additionnel est calculé à partir du 1<sup>er</sup> janvier qui suit le remembrement.

### SCPI internationales

Vous pouvez simuler un investissement dans des parts de SCPI détenant des immeubles situés à l'étranger. Il convient de saisir l'origine des dividendes par quote-part du dividende total, au niveau de l'écran secondaire prévu à cet effet. Le bouton d'accès apparaît lorsque le curseur est positionné sur « Oui ».

#### Fiscalité

Sur le revenu

Saisie simplifiée  Saisie détaillée

Revenu net imposable avant investissement SCPI

90 000 €

Situation familiale

Célibataire

Nombre de parts du foyer fiscal

1 part(s)

Coefficient d'imposition du dividende

1

Déficits fonciers d'opérations antérieures 

0 €

Sur la fortune immobilière

Assiette imposable IFI avant investissement SCPI

0 €

Assiette imposable IFI après investissement SCPI

88 000 €

S'agit-il d'une SCPI internationale?  

Non  Oui

Il convient de cliquer sur « Ajouter » pour renseigner un pays source de revenu et une quote-part dans le dividende total.

**MONTANT DES DIVIDENDES - DÉTAILS**

**Saisie des quotes-parts de dividende en fonction des pays** ⓘ

Veillez saisir le ou les pays (y compris la France) où la SCPI détient des immeubles, en précisant la quote-part du dividende brut. En fonction du pays étranger sélectionné, le logiciel propose automatiquement la méthode d'élimination de la double imposition.

---

Aucun élément pour le moment

+ Ajouter

La méthode d'élimination de la double imposition est automatiquement renseignée en fonction du pays.

### MONTANT DES DIVIDENDES - DETAILS

**Saisie des quotes-parts de dividende en fonction des pays** ⓘ

Veillez saisir le ou les pays (y compris la France) où la SCPI détient des immeubles, en précisant la quote-part du dividende brut. En fonction du pays étranger sélectionné, le logiciel propose automatiquement la méthode d'élimination de la double imposition.

Pays source du revenu : France			
Quote-part du dividende	50 %	Pays source de revenu	France
Pays source du revenu : Allemagne			
Quote-part du dividende	30 %	Pays source de revenu	Allemagne
Méthode d'élimination de la double imposition en France	Crédit d'impôt égal à l'impôt français	Taux d'imposition de la SCPI dans le pays étranger	15.825 %
Pays source du revenu : Belgique			
Quote-part du dividende	20 %	Pays source de revenu	Belgique
Méthode d'élimination de la double imposition en France	Taux effectif d'imposition	Taux d'imposition de la SCPI dans le pays étranger	25 %

Vous avez atteint 100 % du montant investi. Pour ajouter un autre pays et une quote-part de revenus associés, veuillez modifier les quotes-parts et / ou montants saisis pour le ou les autre(s) pays.

Pour chaque pays concerné (par ex : Allemagne, Italie, Royaume-Uni, ...), le taux d'imposition sur les sociétés en vigueur a été pré-rempli, sur la base des informations à notre disposition. Vous pouvez le modifier librement. Le taux renseigné sera utilisé dans les calculs fiscaux réalisés par le logiciel.



Pays source du revenu : Allemagne

Quote-part du dividende  %

Méthode d'élimination de la double imposition en France

Pays source de revenu

Taux d'imposition de la SCPI dans le pays étranger  %

**Pour plus d'informations quant aux modalités de détermination de l'impôt sur le revenu dans le cas des SCPI internationales, nous vous invitons à vous reporter au guide dédié, accessible dans la rubrique « Guides logiciels » dans l'espace documentaire, dans la rubrique dédiée au simulateur d'investissement en SCPI.**

La validation des quotes-parts n'est possible que lorsque le total de 100 % est atteint. Par ailleurs, il est possible de réaliser tous types de combinaison de quotes-parts. Exemple : « SCPI 100 % allemande », « SCPI 50 % française // 30 % belge // 20 % hollandaise », etc...

## FINANCEMENT

Vous pouvez simuler un investissement 100 % au comptant ou un investissement réalisé à crédit (avec ou sans apport personnel).

Par défaut, la date du crédit et la durée du crédit sont équivalentes respectivement à la date de début de la simulation et à la durée de la simulation.

Vous pouvez simuler un crédit amortissable ou in fine.

- Dans le cas d'un crédit in fine, vous pouvez modifier, via les paramètres, la quotité d'épargne adossée au prêt in fine et la rentabilité annuelle moyenne, nette de fiscalité, de l'épargne adossée.

## PARAMÈTRES

Quotité d'épargne demandée en adossement d'un prêt in fine	<input type="text" value="100"/> %
Rentabilité annuelle moyenne, nette de fiscalité, de l'épargne adossée	<input type="text" value="1"/> %
Taux de rentabilité interne (TRI) <input type="checkbox"/> Taux de rentabilité en supposant un remplacement de la trésorerie au taux de	
Coefficient d'imposition du dividende	<input type="text" value="1"/>
Méthode de calcul du TRI	<input type="text" value="Classique"/>

L'assurance peut être calculée sur le capital emprunté ou sur le capital restant dû.

## SITUATION AU TERME

### Hypothèse de la simulation

Par défaut, les parts sont cédées en fin de simulation.

- En cas de conservation des parts au terme de la simulation, l'enrichissement restitué dans la partie « Résultats » est calculé en prenant en compte la valeur des parts au terme, sans déduction de la fiscalité latente liée à l'éventuelle plus-value.

### Rappel des valeurs initiales

Ces données ne sont logiquement pas modifiables. Elles sont rappelées ici pour faciliter votre utilisation.

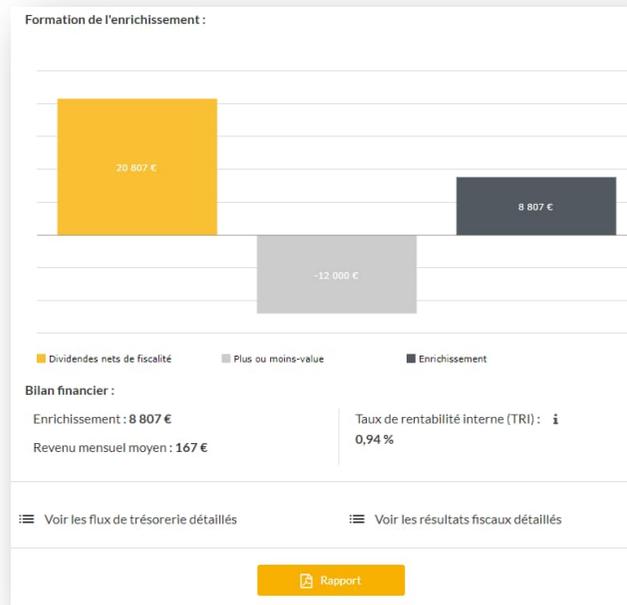
### Valeurs au terme

Le taux de revalorisation des parts est fixé par défaut à 0 % et est librement modifiable. Un taux négatif peut être saisi.

En fonction du taux renseigné, l'outil calcule automatiquement le prix de retrait global des parts, après indexation.

## BLOC « RESULTATS DE L'OPERATION »

Les principaux résultats sont restitués au niveau de l'écran principal. Il est possible d'accéder aux tableaux de flux de trésorerie détaillés et aux résultats fiscaux détaillés via les écrans secondaires, en cliquant sur les boutons prévus à cet effet, sous le graphique de formation de l'enrichissement.



Le bouton « *Rapport* » permet de générer une édition à remettre à votre client, au format PDF ou au format WORD.

## Résultats fiscaux détaillés

### RÉSULTATS FISCAUX DÉTAILLÉS

Les variations d'impôt sur le revenu, de prélèvements sociaux et de fortune immobilière sont celles calculées au titre de l'exercice concerné et non celles payées dans l'exercice. Elles ne tiennent en particulier pas compte des acomptes et régularisation dans le cadre du système de prélèvement à la source. Pour visualiser les montants réellemets décaissés dans l'exercice, vous devez ouvrir la fenêtre des résultats détaillés de trésorerie.

Vous pouvez afficher la définition d'une colonne en survolant son entête (1<sup>ère</sup> ligne en gras de la colonne)

Année	Dividendes distribués	Travaux déductibles	Intérêts d'emprunt	Revenus fonciers imposables en France	Revenus fonciers préexistants	Revenus fonciers préexistants imposables	Revenus fonciers mondiaux	Déficits fonciers reportables	Variation de prélèvements sociaux	Réductions d'impôt	Variation d'impôt sur le revenu	Pression fiscale sur les revenus	Variation d'impôt sur la fortune immobilière
2022	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 %	0 €
2023	3 384 €	0 €	0 €	3 063 €	0 €	0 €	3 563 €	0 €	323 €	0 €	1 026 €	36,72 %	0 €
2024	4 513 €	0 €	0 €	4 000 €	0 €	0 €	4 750 €	0 €	430 €	0 €	1 312 €	44,59 %	0 €
2025	4 513 €	0 €	0 €	4 000 €	0 €	0 €	4 750 €	0 €	430 €	0 €	1 295 €	44,25 %	0 €
2026	4 513 €	0 €	0 €	4 000 €	0 €	0 €	4 750 €	0 €	430 €	0 €	1 295 €	44,25 %	0 €
2027	4 513 €	0 €	0 €	4 000 €	0 €	0 €	4 750 €	0 €	430 €	0 €	1 295 €	44,25 %	0 €
2028	4 513 €	0 €	0 €	4 000 €	0 €	0 €	4 750 €	0 €	430 €	0 €	1 295 €	44,25 %	0 €
2029	4 513 €	0 €	0 €	4 000 €	0 €	0 €	4 750 €	0 €	430 €	0 €	1 295 €	44,25 %	0 €
2030	4 513 €	0 €	0 €	4 000 €	0 €	0 €	4 750 €	0 €	430 €	0 €	1 295 €	44,25 %	0 €

- › **« Dividendes distribués »** : en cas de SCPI internationale, le montant est net de l'impôt étranger supporté par la SCPI à l'étranger et payé pour le compte de l'associé.
  
- › **« Revenus fonciers imposables en France »** : il s'agit des revenus de source française et des revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt (retenus avant impôt étranger) le cas échéant.
  
- › **« Revenus fonciers mondiaux »** : le montant est présenté ici net des intérêts déductibles le cas échéant. Lorsqu'il y a une part de CSG / CRDS déductible (6,80 % des revenus fonciers de source française de l'année précédente), le montant des revenus fonciers mondiaux affiché à l'écran n'intègre pas la déduction mais l'impact de la déduction est bien pris en compte dans le calcul de l'impôt dû, au niveau de la colonne de variation d'impôt sur le revenu.
  
- › **« Pression fiscale sur les revenus »** : il s'agit de la somme des impôts (impôt étranger le cas échéant, impôt en France, prélèvements sociaux en France) rapporté au dividende brut (retenu avant impôt étranger le cas échéant).

Précision s'agissant du calcul de l'impôt de plus-value lorsque la simulation démarre le 1er janvier de l'année

Prenons l'exemple d'une simulation démarrant le 01/01/2022.

Si la simulation dure 10 ans, la cession interviendra le 01/01/2032. Pour simplifier la lecture des résultats, le flux de trésorerie de cession intervient en fin d'année 2031, tout en appliquant l'abattement pour 10 ans de détention.

Explications de l'enrichissement dans le graphique « Formation de l'enrichissement » du choix dans le sélecteur « Bilan financier de votre opération »

Il convient de se reporter au tableau des flux de trésorerie détaillés. Les calculs réalisés sont les suivants :

- **(+) Dividendes nets de fiscalité** : somme des dividendes – (tous les flux d'impôts sur le revenu, d'IFI et de prélèvements sociaux positifs).

Les flux d'impôts sur le revenu, d'IFI et de prélèvements sociaux positifs sont les décaissements de l'investisseur.

- **(+) Economies d'impôts et de prélèvements sociaux** : somme des variations négatives d'impôts et de prélèvements sociaux.

Dans le tableau des flux de trésorerie, cela correspond à tous les montants exprimés en négatif (signe -) qui correspondent à un encaissement de l'investisseur. En effet, un impôt négatif correspond à un encaissement pour le contribuable investisseur.

- **(+) Plus ou moins-values**

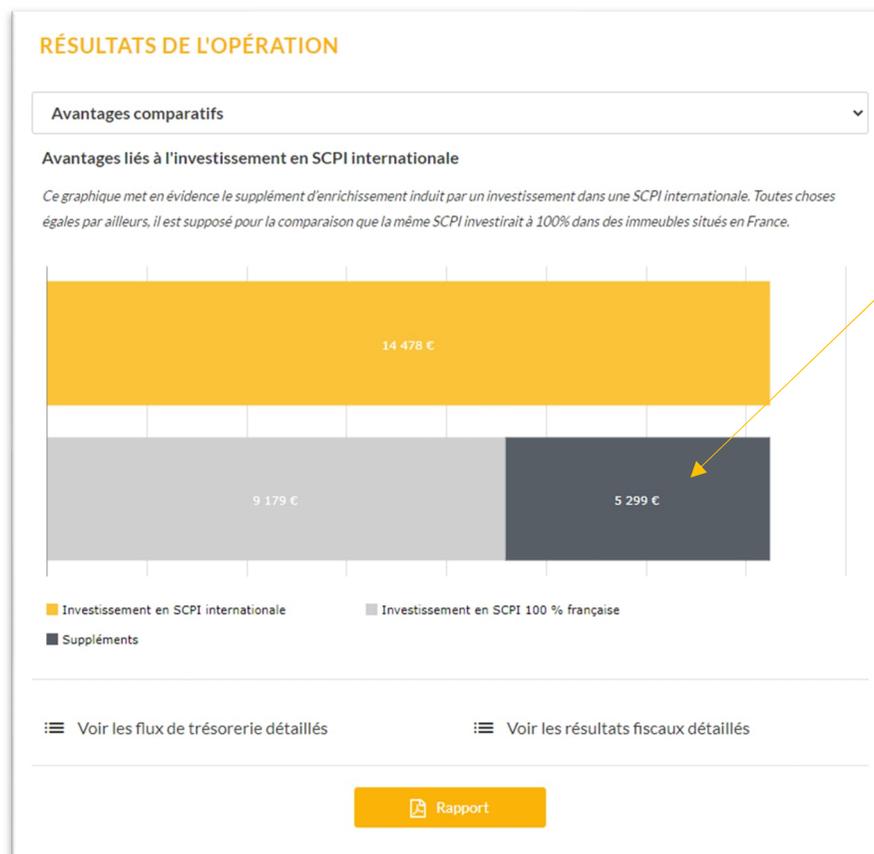
Le flux sera positif ou négatif, selon qu'une plus-value ou une moins-value est réalisée.

- **(+) Gains financiers ou pertes financières**

Les gains financiers correspondent aux gains réalisés sur l'épargne adossée, en cas de crédit in fine.

Les pertes financières correspondent au montant des intérêts et frais afférents à un crédit, en cas d'investissement réalisé à crédit.

Lorsque les parts sont souscrites en nue-propriété et / ou lorsqu'il s'agit de parts de SCPI internationales, un graphique permet de mettre en évidence les avantages comparatifs de la souscription réalisée. Le supplément de TRI s'affiche au survol du bloc gris « Suppléments ».



## PARAMETRES

**La case « Coefficient d'imposition du dividende » permet de majorer ou minorer le dividende encaissé pour constituer l'assiette de calcul de la fiscalité.**

- Par défaut, la valeur du coefficient est fixée à 1. Cela signifie que le montant du dividende imposable sera égal au montant du dividende distribué. Si vous souhaitez intégrer la non-déductibilité fiscale de certains frais supportés par la SCPI dans la simulation, vous devez modifier ce coefficient.
- Un coefficient fixé à la valeur de 1,10 signifie que le montant du dividende imposable est égal à 110 % du montant du dividende distribué. Par exemple, si le montant du dividende distribué est de 10 000 €, le montant de dividende imposable (assiette de calcul de l'impôt sur les revenus et les prélèvements sociaux) sera de 11 000 €.