

INVESTISSEMENT IMMOBILIER - LOCATION MEUBLEE

PRISE EN MAIN

Type de document	Guide
Application	HAUMEAL
Simulateur	Investissement immobilier – Location meublée
Destinataire	Utilisateur
Date de dernière mise à jour du document	03/01/2022

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

PERIMETRE FONCTIONNEL TRAITE

LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE (LMP) ET NON PROFESSIONNELLE (LMNP)

Le simulateur prend en charge les régimes fiscaux BIC réel, micro BIC et micro BIC tourisme. Il propose également un mode automatique appliquant le régime le plus intéressant année par année.

- L'outil permet de réaliser des simulations en location meublée professionnelle (LMP), non professionnelle (LMNP) et sous le régime Censi-Bouvard.

Le simulateur applique automatiquement le régime social approprié en fonction des caractéristiques de l'investissement : prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine ou cotisation sociales des travailleurs non-salariés (TNS) de la SSI (Sécurité Sociale des Indépendants).

PRINCIPES ERGONOMIQUES

SAISIE GLOBALE / RAPIDE OU DETAILLEE, C'EST VOUS QUI CHOISISSEZ !

Lorsqu'une saisie détaillée est proposée, elle est accessible via l'icone « *flèche vers le bas* » à côté de la case de saisie ou de la rubrique correspondante.

Montant de l'investissement (acquisition et/ou travaux)

€

Lorsque vous cliquez sur l'icône, une fenêtre secondaire apparaît, qui peut elle-même offrir, pour certains éléments, une saisie globale ou détaillée...

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT - DÉTAIL

Prix d'acquisition du bien immobilier		200 000	€
Prix d'acquisition du mobilier		10 000	€
Commission d'agence		8 000	€
Frais de notaire	 	15 613	€
Option en matière de frais d'acquisition		 Déduction immédiate	
Montant des travaux et subventions 			
Travaux nets des subventions reçues			€

 Valider

Lorsque vous validez une saisie détaillée, vous revenez sur la fenêtre principale et l'existence d'une saisie détaillée est matérialisée par un cadenas.

Montant de l'investissement (acquisition et/ou travaux)

  233 613 €

La case de saisie globale est alors grisée et ne peut plus être modifiée directement.

Si vous souhaitez revenir à une saisie globale, il vous suffit de cliquer sur le cadenas et de confirmer votre choix. Les données détaillées restent néanmoins sauvegardées au cas où vous changiez d'avis ultérieurement.

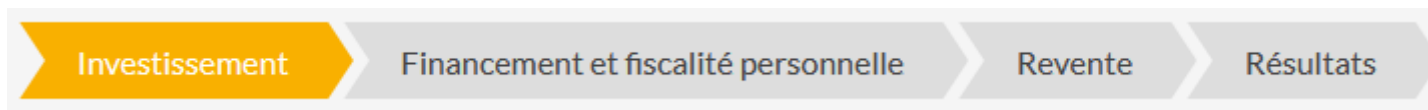


NAVIGATION

Passage à l'étape suivante ou retour à l'étape précédente via les boutons de bas de page



Navigation directe entre les différentes étapes via le « fil d'ariane »



Cette navigation est totalement libre dès lors que vous avez achevé votre saisie. Dans le cas contraire, vous pourrez subir des restrictions en fonction des informations obligatoires à l'étape où vous vous situez.

- A titre d'exemple, si vous n'avez pas saisi le montant de l'investissement, vous ne pourrez pas passer de l'étape « *Investissement* » à une autre étape.

BULLES D'AIDE

Lorsque vous cliquez dans une case de saisie, une bulle d'information apparaît le plus souvent pour vous donner des informations utiles.

Montant de l'investissement (acquisition et/ou travaux)	  233 613 €
Surface fiscale	
Loyers mensuels hors-charges	 1 000   €/m 

Saisir le montant du loyer initial sur la période de référence et sélectionner sa périodicité (sélecteur d'unité à droite des flèches)
[Voir plus](#)

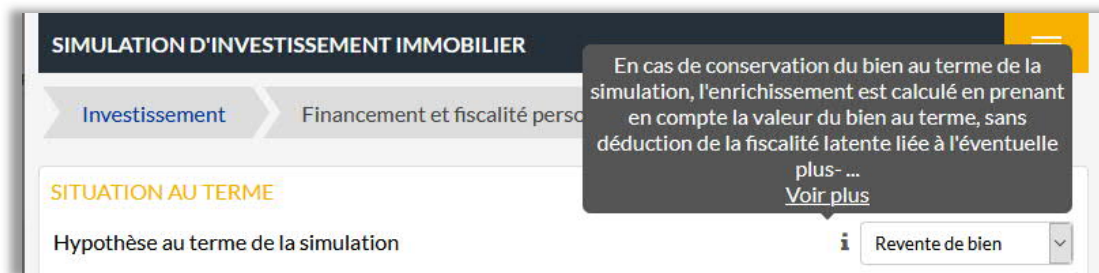
Cette bulle est volontairement courte. Lorsque des informations supplémentaires sont disponibles, un lien « *Voir plus* » est présent et vous permet d'afficher la totalité de l'aide correspondante.

Aide 

Saisir le montant du loyer initial (hors TVA si l'investisseur est assujéti à cette taxe) sur la période de référence et sélectionner sa périodicité (sélecteur d'unité à droite des flèches). A titre d'illustration, si vous saisissez un loyer de 3000€ par trimestre, l'encaissement du loyer sera comptabilisé au début de chaque trimestre civil.

Si vous souhaitez visualiser et/ou agir sur la projection des loyers, ouvrez la fenêtre de détails en cliquant sur l'icône à gauche de la case de saisie.

Dans certains cas spécifiques (sélecteur par exemple), la bulle d'information est accessible via une icône « i » :



Lorsque vous serez un utilisateur chevronné et que les bulles d'information vous ennueront, vous pourrez désactiver l'aide dans le menu du simulateur.



CADRE FISCAL DE L'INVESTISSEMENT

REGIME FISCAL

Il convient de choisir le régime fiscal de l'investissement. Pour ce qui concerne la location meublée, les choix sont les suivants : LMNP, LMP, CENSI-BOUVARD.

VOTRE INVESTISSEMENT

Type de projet

Acquisition d'un bien ▼

Régime fiscal

LMNP ▼

Option régime BIC

Automatique ▼

Nature location

longue durée ▼

Assujettissement à la TVA

☐

OPTION REGIME BIC

Il faut ensuite sélectionner l'option fiscale du régime BIC. Le mode automatique appliquera le régime le plus intéressant entre le réel et le micro (ou micro-tourisme si applicable).

Par ailleurs, si vous avez opté pour le régime micro alors que les conditions ne sont pas remplies, l'outil appliquera de fait le régime réel.

Type de projet	Acquisition d'un bien ▼
Régime fiscal	LMNP ▼
Option régime BIC	Automatique ▼
Nature location	Automatique
Assujettissement à la TVA	Réel
	Micro
	Micro tourisme

NATURE DE LA LOCATION

Vous pouvez choisir la nature de la location. Cette donnée pourra avoir un impact sur le régime social applicable en location meublée non professionnelle.

TVA

Par défaut, la case « Assujettissement à la TVA » n'est pas cochée. Il est donc supposé que l'investisseur n'est pas assujetti à la TVA.

- Par conséquent, tous les montants renseignés dans le détail de l'investissement (prix d'acquisition du bien immobilier, prix d'acquisition du mobilier, commission d'agence, frais de notaire) doivent être renseignés TTC lorsque la TVA est applicable.
 - Exemple d'achat d'un immeuble ancien loué en LMNP : il y aura de la TVA, non récupérable, sur le mobilier, la commission d'agence et certains frais de notaire, mais pas sur l'immeuble.

A contrario, lorsque l'investisseur est assujetti à la TVA, l'ensemble des éléments constitutifs du prix d'acquisition doit être saisi HT.

- Par simplification, le logiciel ne traite pas le décalage de trésorerie relatif à la TVA appliquée au prix d'acquisition d'un bien immobilier neuf loué ensuite meublé avec certains services (ex : dispositif Censi-Bouvard).

Il est supposé que l'investisseur finance la TVA via un crédit court terme de quelques mois. Compte tenu des taux actuels, l'impact sur le TRI de l'investissement est marginal.

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

FORMATION DU MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

Le montant de l'investissement est la somme de tous les éléments du prix de revient : prix d'acquisition, travaux (subventions déduites le cas échéant), commissions éventuelles de l'agent immobilier, droits d'enregistrement et émoluments du notaire.

En cas de saisie globale et non détaillée de ce montant, le prix d'acquisition est automatiquement estimé en retenant des frais d'acquisition de 7 %.

Dans le cas où l'investissement porte sur un bien existant, seul le montant des travaux, le cas échéant, doit être indiqué.

- La valeur actuelle du bien vous est demandée dans l'écran de saisie détaillée. Si vous restez en saisie globale, elle vous sera demandée à l'écran « *Revente* » pour pouvoir évaluer l'enrichissement.
- Si une revente au terme est envisagée, le prix d'acquisition vous sera demandé à l'écran « *Revente* ».

PRIX D'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER

Le simulateur vous laisse la possibilité de saisir le détail des décaissements. Cette fonctionnalité sert notamment à rendre compte de la réalité des différents appels de fonds en cas de travaux par exemple.

PRIX D'ACQUISITION - DÉTAILS

Echéancier paiement

Décomposition

Rappel du prix d'acquisition du bien immobilier200 000 €

Vous pouvez saisir les valeurs souhaitées directement dans le tableau ci-dessous en cliquant dans les cases concernées

Date	Pourcentage	Montant
Aucune donnée disponible dans le tableau		
Reste à allouer	0%	0 €

Ajouter une ligne

Supprimer une ligne

Valider

A défaut de précision, tout est décaissé à la date d'acquisition du bien.

AMORTISSEMENT

Par défaut, le simulateur propose la ventilation suivante (onglet « *Décomposition* ») :

PRIX D'ACQUISITION - DÉTAILS

Echéancier paiement
Décomposition

Rappel du prix d'acquisition du bien immobilier 200 000 €

Vous pouvez saisir les valeurs souhaitées directement dans le tableau ci-dessous en cliquant dans les cases concernées

Composante	Pourcentage	Montant	Durée amortissement
Terrain	25,00 %	50 000 €	0
Gros œuvre	35,00 %	70 000 €	50
Façade/Étanchéité	5,00 %	10 000 €	35
Installation générale	20,00 %	40 000 €	20
Agencement	15,00 %	30 000 €	10
Reste à allouer	0%	0 €	

Ajouter une ligne
Supprimer une ligne

Valider

Vous pouvez modifier les données (pourcentage / montant, durée d'amortissement) ligne par ligne, et ajouter ou supprimer des composants.

FRAIS DE NOTAIRE

Vous pouvez les saisir vous-même s'ils sont connus ou utiliser la calculette intégrée en cliquant sur la flèche à côté de la case de saisie.

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT - DÉTAIL

Prix d'acquisition du bien immobilier	200 000	€
Prix d'acquisition du mobilier	10 000	€
Commission d'agence	8 000	€
Frais de notaire		€
Option en matière de frais d'acquisition	i Déduction immédiate ▼	
Montant des travaux et subventions ▼		
Travaux nets des subventions reçues		€

Valider

Lorsque vous ouvrez la calculette, le détail des frais vous est présenté. Si vous ne souhaitez pas y apporter de correctif, il vous suffit de cliquer sur valider.

TRAVAUX

Vous avez la possibilité de saisir le détail des travaux envisagés sur le bien objet de l'investissement.

Par défaut, les travaux sont amortis selon la répartition ci-dessous. Vous avez la possibilité de la modifier. Il est aussi possible d'ajouter ou supprimer des composants.

AJOUT DE TRAVAUX OU SUBVENTIONS

Type

Date

Montant

☒ A intégrer dans le plan de financement

Travaux déductibles

01 / 04 / 2022

30 000 €

Composante	Pourcentage	Montant	Durée amortissement
Gros oeuvre	0,00 %	0 €	50
Façade/Etanchéité	0,00 %	0 €	35
Installation générale	60,00 %	18 000 €	20
Agencement	40,00 %	12 000 €	10
Reste à allouer	0%	0 €	

Ajouter une ligne

Supprimer une ligne

Annuler

Valider

REVENUS ET CHARGES DE L'INVESTISSEMENT

LOYERS

Le montant du loyer hors charges (et hors TVA lorsqu'elle est applicable) est saisi sur la page principale. La périodicité sélectionnée à droite de la case de saisie correspond à celle d'encaissement.

Loyers mensuels hors-charges



1 000  

€/m 

- Ainsi, pour un loyer annuel de 12 000 €, encaissé trimestriellement, il convient de saisir un montant de 3 000 € et une périodicité trimestrielle.
 - La périodicité d'encaissement a un impact sur les flux de trésorerie et donc sur le TRI.

Ce loyer est projeté à partir d'un taux d'indexation annuel et d'un taux moyen de vacance locative.

Vous pouvez personnaliser la projection année par année en allant dans l'écran de saisie détaillée accessible depuis l'icône à gauche de la case de saisie.

Charges mensuelles



100  

€/m 

Pour modifier le loyer d'une année, il vous suffit de cliquer dans la colonne « corrections apportées » et de saisir la valeur souhaitée.

La colonne « Loyers retenus » répercute la modification dans la projection, à la fois pour l'année concernée et pour les années suivantes en appliquant l'indexation.

- Le montant saisi doit correspondre au montant de l'année, après déduction de la vacance locative moyenne

MONTANT DES LOYERS - DÉTAIL

Taux d'indexation annuelle des loyers: 1 %

Taux de vacance locative: 3 %

Vous pouvez saisir les modifications que vous souhaitez apporter dans la colonne "corrections". Les loyers des années suivantes seront alors automatiquement recalculés en tenant compte de l'indexation

Afficher 10 éléments

Année	Loyers avant corrections	Corrections apportées	Loyers retenus
2021	6 984 €		6 984 €
2022	7 054 €		7 054 €
2023	7 124 €		7 124 €
2024	7 196 €	8000	8 000 €
2025	7 268 €		8 080 €
2026	7 340 €		8 161 €
2027	7 414 €		8 242 €
2028	7 488 €		8 325 €
2029	7 563 €		8 408 €
2030	7 638 €		8 492 €

Affichage de l'élément 1 à 10 sur 10 éléments

Précédent 1 Suivant

Valkler

CHARGES

Le montant des charges liées aux loyers (honoraires de gestion, assurance loyers impayés) est calculé automatiquement lors de la saisie du loyer à partir des taux par défaut retenus et reporté dans la case sur la page principale.

Charges mensuelles



▼ ▲

€/m ▼

Date de début de paiement des charges

01 / 01 / 2022

Taux d'indexation annuelle des charges

0,00 ▼ ▲ %

Vous pouvez soit modifier ce montant directement dans la case de saisie pour y intégrer d'autres charges par exemple, soit ouvrir la saisie détaillée.

CHARGES

Dans l'écran de saisie détaillée, vous pouvez saisir le montant annuel de chaque type de charges. Il sera projeté avec le taux d'indexation saisi en page principale.

Vous pouvez, comme pour les loyers, agir sur la projection année par année en ouvrant la page de détail de la charge concernée (cliquer sur l'icône à gauche).

La périodicité est déterminée automatiquement : annuelle pour la taxe foncière par exemple ou trimestrielle pour les charges de copropriété.

MONTANT DES CHARGES - DÉTAIL

Assurance loyers impayés/dégradations (% des loyers)	3 ▼ ▲	%
Frais de gérance (% des loyers)	9 ▼ ▲	%
Charges de copropriété non récupérables	▼	€/an
Charges d'entretien courant non récupérables	▼	€/an
Taxe foncière (hors TOM)	▼	€/an
Autres charges non récupérables déductibles	▼	€/an
Autres charges non récupérables non déductibles	▼	€/an
Grosses réparations prises en compte après...	0 ▼ ▲	an(s)
pour un montant de		€/an
Taux d'indexation annuelle des charges	1 ▼ ▲	%

L'outil considère par défaut qu'il n'y a pas d'exonération de taxe foncière. Si le bien objet de la simulation est neuf et que la commune est concernée par une exonération de taxe foncière, vous pouvez modifier la chronique des montants de la taxe.

FINANCEMENT

Vous avez la possibilité de saisir les lignes de crédit servant à financer l'acquisition.

Si le crédit se débloque en plusieurs fois (appels de fonds en VEFA, travaux), vous pouvez renseigner le détail des déblocages.

Il est également possible d'intégrer un différé d'amortissement (partiel ou total) dans la simulation.

SAISIE DE LA SITUATION FISCALE

SAISIE SIMPLIFIEE

En saisie simplifiée, seul le taux marginal d'imposition (taux auquel le dernier euro de revenu est imposé) est nécessaire.

Fiscalité personnelle

Simplifiée ☒ Détaillée

Taux marginal d'imposition (TMI)

i 41% ▼

Taux du prélèvement à la source

▼ ▲ %

Déficits Imnp d'opérations antérieures



€

Le taux du prélèvement à la source est facultatif : il sert, dans les projections de trésorerie, à prendre en compte les flux liés à l'acompte mensuel et à la régularisation annuelle.

Ce taux est supposé constant pendant toute la simulation.

Si vous ne le saisissez pas, le montant de l'impôt et de l'enrichissement resteront corrects. En revanche, la projection de trésorerie et le calcul de TRI ne correspondront pas à la réalité.

La saisie des déficits LMNP provenant d'opérations antérieures est bien sûr facultative. En cas de saisie globale, le total des déficits sera supposé comme provenant de l'exercice n-1 par rapport au début de la simulation.

SAISIE DÉTAILLÉE

En saisie détaillée, il convient au minimum de saisir les informations fiscales concernant la 1^{ère} année de simulation. Les informations saisies dans la fiche client sont automatiquement reprises.

SITUATION FISCALE DÉTAILLÉE

Situation de famille Célibataire ▼

Adhérent à un centre de gestion agréé (CGA) ☑

Revenus du foyer identiques pour toutes les années ☐ différents selon les années

Afficher 10 éléments

Année	Parts	Revenus fonciers bruts préexistants	Charges déductibles hors intérêts	Intérêts d'emprunt déductibles	Recettes brutes LMNP	Charges LMNP	Revenus LMNP autres	Revenus nets professionnels du foyer	Autres revenus imposables(barème)
2022	1								70 000 €

Affichage de l'élément 1 à 1 sur 1 éléments 1 ligne sélectionnée

Précédent 1 Suivant

Par défaut, les revenus du foyer sont supposés identiques pour toutes les années suivantes. Si vous souhaitez ajuster la situation année par année, il vous suffit de cliquer sur le sélecteur au-dessus du tableau de saisie.

Pour une année donnée, vous devez saisir au minimum un revenu.

Si vous ne saisissez pas de nombre de parts, il sera automatiquement complété à partir de la situation de famille.

Vous pouvez dupliquer une année sur toutes les années suivantes. Pour cela, cliquez sur la ligne à dupliquer puis sur le bouton « Dupliquer pour les années suivantes » en dessous du tableau.

Affichage de l'élément 1 à 10 sur 15 éléments 1 ligne sélectionnée

Dupliquer pour les années
suivantes

HYPOTHESE RETENUE AU TERME DE LA SIMULATION

Vous pouvez réaliser votre simulation en supposant que le bien est revendu au terme ou qu'il est conservé.

En fonction de votre choix, du type de simulation réalisée (acquisition d'un bien ou travaux sur un bien existant), des informations complémentaires vous sont demandées : prix d'acquisition, valeur actuelle du bien, etc ...

La valeur vénale du bien au terme de la simulation est toujours nécessaire.

- Dans le cas d'une conservation du bien, elle sert à calculer l'enrichissement (hors fiscalité latente relative à une revente).
- Cette valeur vénale est calculée par défaut comme étant égale au prix du bien au début de la simulation, auquel s'ajoute le montant des travaux réalisés. Vous pouvez la modifier, soit en appliquant un taux annuel de revalorisation, soit en saisissant directement une valeur.

PRESENTATION DES RESULTATS

SYNTHESE

- **Montant de l'enrichissement**

Il s'agit du cumul des flux de trésorerie liés à l'investissement (encaissements – décaissements). Dans le cas d'un bien existant, un décaissement fictif correspondant à la valeur du bien à la date de début de la simulation est pris en compte. Dans le cas d'une simulation sans revente du bien au terme, un encaissement fictif correspondant à la valeur du bien au terme de la simulation est pris en compte.

RÉSULTATS

Bilan financier

Sur une durée de 20 ans, et en supposant une vente du bien immobilier au terme, le bilan financier de votre opération est le suivant :

Enrichissement ⓘ	154 765	€
Taux de rentabilité interne de l'investissement (TRI) ⓘ	5,51	%

Votre effort mensuel moyen de trésorerie s'élève à 174 €

Résultat fiscaux

Trésorerie

Enrichissement

- **Le taux de rentabilité interne (TRI)**

Le taux de rentabilité interne est le rendement que devrait présenter un produit d'épargne non fiscalisé pour générer des revenus identiques à ceux de l'investissement, selon la même chronique de flux de trésorerie.

Un TRI élevé reflète généralement un risque élevé ou une forte sensibilité aux hypothèses.

Dans le cas d'une saisie fiscale simplifiée sans mention du taux du prélèvement à la source, cet indicateur ne sera pas précis.

- **L'effort mensuel moyen de trésorerie** ou le **revenu mensuel moyen encaissé**

Il est calculé à partir des flux courants liés à l'investissement : loyers – charges – fiscalité – échéances d'emprunt.

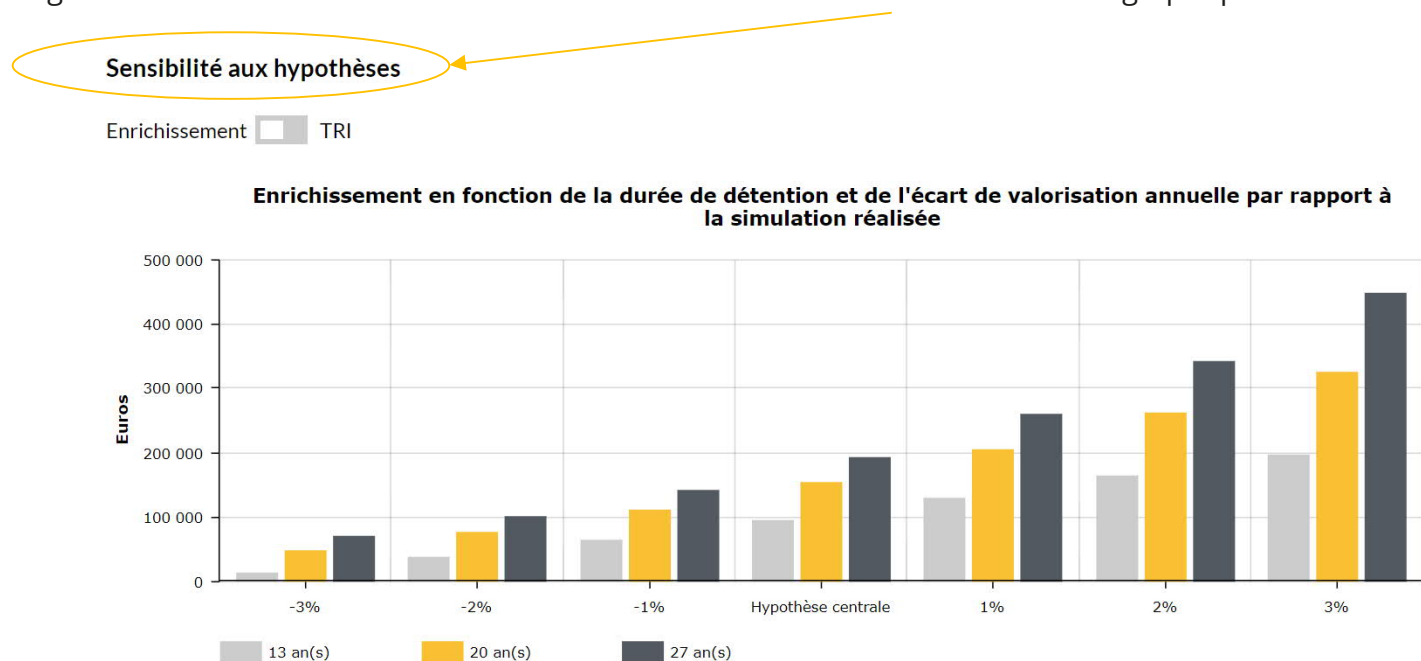
L'apport personnel initial et la trésorerie dégagée par la revente éventuelle du bien au terme ne sont donc pas pris en compte.

Il permet d'évaluer la trésorerie qui devra être mobilisée régulièrement, une fois l'investissement réalisé, ou à l'inverse l'excédent de trésorerie qui abondera régulièrement le budget du foyer.

SYNTHESE – GRAPHIQUE DE SENSIBILITE

Afin d'éclairer au mieux l'investisseur, un graphique présente la sensibilité de l'enrichissement à deux hypothèses clefs : le taux de revalorisation annuel moyen du bien et sa durée de détention.

Il est possible également de visualiser la sensibilité du TRI en basculant le sélecteur au-dessus graphique.



DETAIL DES RESULTATS FISCAUX (EXEMPLE INVESTISSEMENT LMNP)

RÉSULTATS FISCAUX DÉTAILLÉS

Les variations d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux sont celles calculées au titre de l'exercice concernée 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 réellement 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 (1ère ligne en gras de la colonne)

Afficher éléments

Année	Recettes brutes	Charges	Intérêts d'emprunt	Amortissement	Revenus Imnp investissement	Revenus Imnp préexistants	Revenus Imnp préexistants imposables	Revenus Imnp imposables	Déficits Imnp reportables	Variation de prélèvements sociaux	Réductions d'impôts	Variation d'impôt sur le revenu
2022	9 000 €	24 813 €	2 608 €	12 675 €	-31 096 €	0 €	0 €	0 €	31 096 €	0 €	0 €	0 €
2023	12 000 €	1 200 €	2 555 €	16 900 €	-8 655 €	0 €	0 €	0 €	39 752 €	0 €	0 €	0 €
2024	12 000 €	1 200 €	2 410 €	16 900 €	-8 510 €	0 €	0 €	0 €	48 262 €	0 €	0 €	0 €
2025	12 000 €	1 200 €	2 263 €	16 900 €	-8 363 €	0 €	0 €	0 €	56 625 €	0 €	0 €	0 €
2026	12 000 €	1 200 €	2 115 €	16 900 €	-8 215 €	0 €	0 €	0 €	64 841 €	0 €	0 €	0 €
2027	12 000 €	1 200 €	1 966 €	16 900 €	-8 066 €	0 €	0 €	0 €	72 906 €	0 €	0 €	0 €
2028	12 000 €	1 200 €	1 815 €	16 900 €	-7 915 €	0 €	0 €	0 €	80 821 €	0 €	0 €	0 €
2029	12 000 €	1 200 €	1 662 €	15 829 €	-6 690 €	0 €	0 €	0 €	87 511 €	0 €	0 €	0 €
2030	12 000 €	1 200 €	1 508 €	15 471 €	-6 179 €	0 €	0 €	0 €	93 690 €	0 €	0 €	0 €
2031	12 000 €	1 200 €	1 352 €	15 471 €	-6 023 €	0 €	0 €	0 €	99 714 €	0 €	0 €	0 €

- **Revenus Imnp investissement**

Recettes brutes – charges – intérêts d'emprunt - amortissement

- **Revenus Imnp imposables**

Revenus Imnp investissement + Revenus Imnp préexistants imposables s'il n'y a pas de déficits

- **Recettes brutes**

Loyers bruts encaissés au titre de l'investissement réalisé.

- **Charges**

Charges non récupérables auprès des locataires. Ce poste inclut les frais d'acquisition en cas d'option comptable pour la déduction immédiate mais n'inclut pas les travaux immobilisés.

- **Intérêts d'emprunt**

Intérêts, frais et cotisations d'assurance des emprunts contractés pour financer l'investissement réalisé.

- **Amortissement**

Amortissement comptable du bâti, des travaux et des meubles.

- **Revenus Imnp investissement**

Revenus générés par l'investissement réalisé dans la catégorie des locations meublées non professionnelles. En cas d'option pour le régime micro BIC, ce régime est appliqué sur chacune des années où le seuil de recettes est respecté. A défaut, le régime réel est appliqué.

- **Revenus Imnp préexistants**

Revenus nets des locations meublées non professionnelles de l'ensemble du foyer fiscal provenant d'opérations antérieures. En cas d'option pour le régime micro BIC, ce régime est appliqué sur chacune des années où le seuil de recettes est respecté. A défaut, le régime réel est appliqué.

- **Revenus Imnp préexistants imposables**

Revenus nets des locations meublées non professionnelles de l'ensemble du foyer fiscal provenant d'opérations antérieures, après application des éventuels déficits antérieurs.

- **Revenus Imnp imposables**

Revenus nets des locations meublées non professionnelles de l'ensemble du foyer fiscal, après application des éventuels déficits antérieurs.

- **Déficits Imnp reportables**

Montant du déficit total de la catégorie des locations meublées non professionnelles reportable sur les années suivantes.

- **Variation de prélèvements sociaux**

Prélèvements sociaux supplémentaires dus à l'investissement réalisé.

- **Réductions d'impôts**

Réduction d'impôt éventuelle due à l'investissement réalisé, avant impact le cas échéant du plafonnement global des niches fiscales.

- **Variation d'impôt sur les revenus**

Impôt supplémentaire dû à l'investissement réalisé. En cas de montant négatif, il s'agit d'une économie d'impôt.

Le calcul effectué tient compte de la CSG déductible des revenus de l'année suivante.

Les variations de prélèvements sociaux et d'impôt sur les revenus ne tiennent pas compte des acomptes et régularisations dans le cadre du système de prélèvement à la source.

Les acomptes et régularisations sont en revanche pris en compte dans les flux de trésorerie (voir ci-après).

DETAIL DES FLUX DE TRESORERIE

Le tableau de trésorerie décompose le calcul du flux de trésorerie lié à l'investissement.

TRÉSORERIE DÉTAILLÉE

La variation d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux concerne les montants réellement décaissés dans l'exercice, en tenant compte du mécanisme de l'acompte/régularisation dans le cadre du prélèvement à la source. Il est donc normal que les montants indiqués pour un exercice donné ne correspondent pas à ceux figurant dans le tableau des résultats fiscaux détaillés

Pour visualiser le détail de la trésorerie dégagée au terme en cas de revente, cliquez-ici

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

Afficher éléments

Année	Loyers	Charges	Echéances d'emprunt	Travaux non financés	Variation d'impôt sur le revenu	Variation de prélèvements sociaux	Variation de cotisations sociales	Autres	Flux de trésorerie
2022	9 000 €	1 200 €	16 450 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-33 613 €	-42 263 €
2023	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €
2024	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €
2025	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €
2026	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €
2027	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €
2028	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €
2029	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €
2030	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €
2031	12 000 €	1 200 €	17 012 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 212 €

- **Loyers**

Loyers bruts encaissés au titre de l'investissement réalisé.

- **Charges**

Charges liées à l'investissement, hors travaux.

- **Echéances d'emprunt**

Echéances des emprunts, assurance comprise, contractés pour financer l'investissement.

- **Travaux non financés**

Travaux non intégrés dans le plan de financement initial.

- **Variation d'impôt sur le revenu**

Impôt supplémentaire dû à l'investissement réalisé et décaissé dans l'année considérée. En cas de montant négatif, il s'agit d'une économie d'impôt. Calcul effectué dans le cadre du prélèvement à la source en prenant en compte le mécanisme de l'acompte et de la régularisation.

Le mécanisme de l'acompte / régularisation entraîne un impact sur les 3 exercices suivants celui de la fin de l'investissement.

En raison de ce mécanisme, des écarts peuvent être observés avec la variation d'IR présentée dans le tableau des résultats fiscaux au sein duquel la variation d'IR est calculée sans ces acomptes et régularisations.

- **Variation de prélèvements sociaux**

Prélèvements sociaux supplémentaires dus à l'investissement réalisé et décaissés sur l'année considérée.

En cas de montant négatif, il s'agit d'une économie de prélèvements. Calcul effectué dans le cadre du prélèvements à la source en prenant en compte le mécanisme de l'acompte et de la régularisation.

- **Variation de cotisations sociales**

Cotisations sociales supplémentaires dues à l'investissement réalisé et décaissées sur l'année considérée. Le calcul tient compte de cotisations forfaitaires en début d'activité et du mécanisme réel d'échéancier / régularisation.

Dans le cas où l'investisseur était déjà assujetti aux cotisations sociales de la SSI commerçant (soit au titre de revenus de location meublée, soit au titre de son activité professionnelle), les cotisations sociales supplémentaires sont estimées en effectuant un prorata entre les revenus de l'investissement et les autres revenus assujettis aux cotisations sociales.

- **Autres**

Décaissement de l'apport personnel, encaissement du prix de vente éventuel net du remboursement des capitaux restant dus des emprunts et de l'impôt et prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières (ou impôt et cotisations sociales sur les plus-values professionnelles en LMP), flux liés à l'épargne adossée en cas d'emprunt in fine.

- **Flux de trésorerie**

Solde entre les encaissements et les décaissements de l'année considérée.

PRESENTATION DES RESULTATS

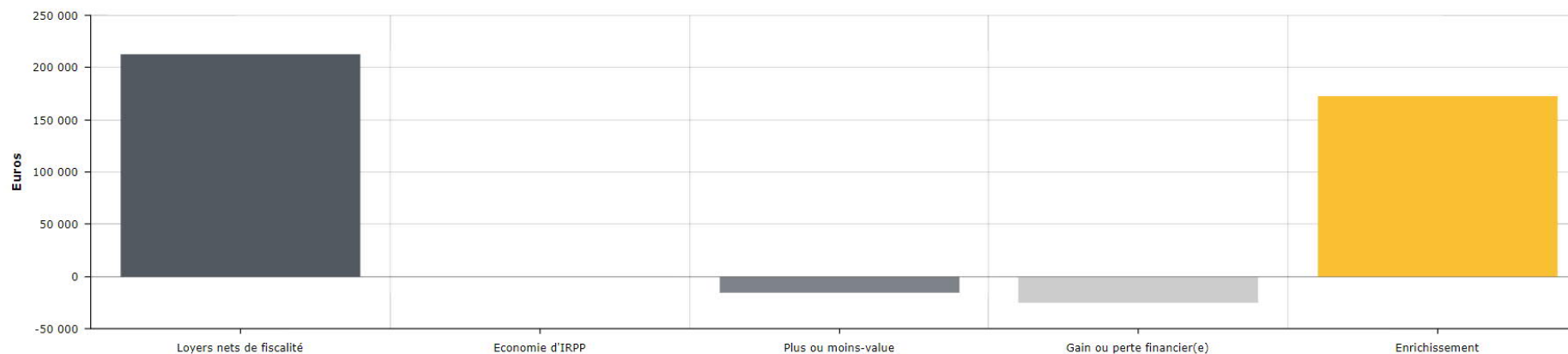
DETAIL DE L'ENRICHISSEMENT

L'enrichissement est décomposé, dans un graphique, entre :

- les loyers nets de fiscalité ;
- l'économie d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux / cotisations sociales ;
- la plus ou moins-value au terme ;
- le gain financier.

ENRICHISSEMENT

Formation de l'enrichissement



- **Loyers nets de fiscalité**

Loyers diminués des charges de toutes natures et des impôts acquittés sur les revenus (IR et prélèvements sociaux / cotisations sociales).

- **Economies d'impôt**

Economies d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux procurées par l'investissement.

- **Plus ou moins-value**

Plus ou moins-value réalisée lors de la revente, nette de fiscalité ou plus ou moins-value latente brute de fiscalité lorsque le bien est conservé.

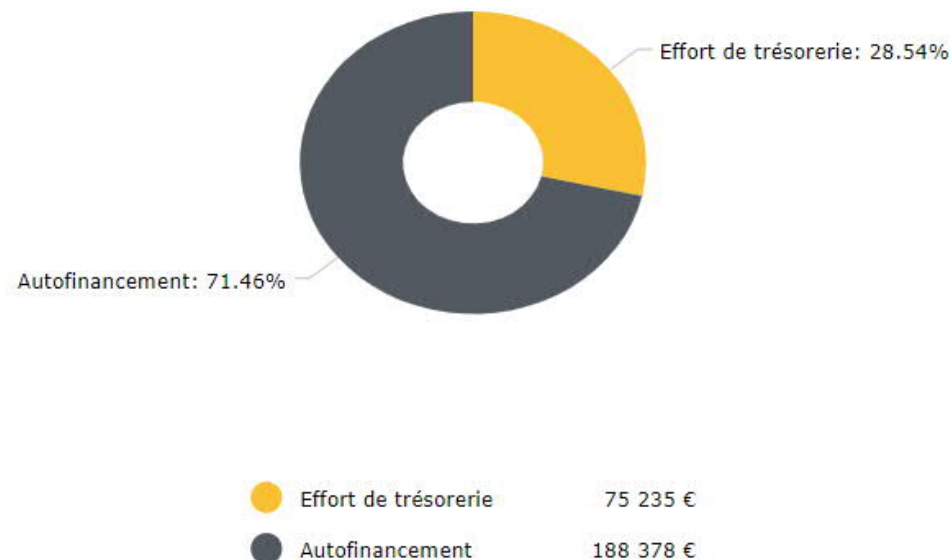
- **Gain ou perte financière**

Gains ou Pertes réalisés sur l'épargne nantie en cas de prêts in fine, auxquels on retire les intérêts et frais payés sur les crédits.

CONTRIBUTION AU FINANCEMENT DU BIEN

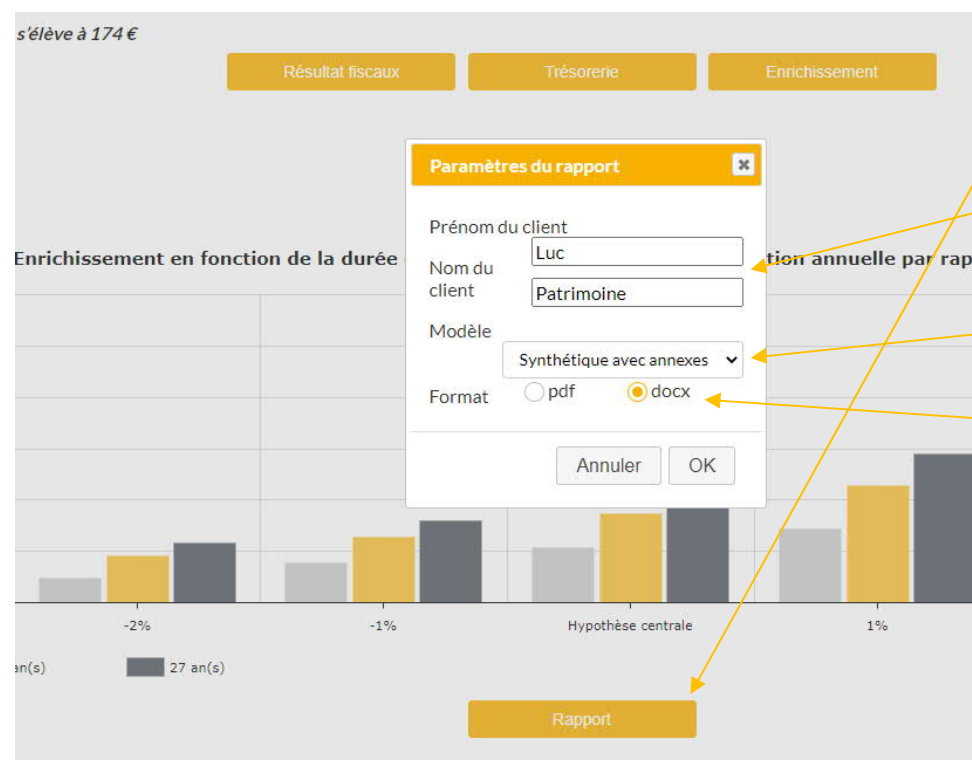
Au sein de la page de détail de l'enrichissement, un graphique présente une décomposition du financement du bien entre :

- **L'effort de trésorerie** : part de l'investissement financée par apport personnel initial ou ultérieur (pour le remboursement du crédit)
- **et l'autofinancement** : part de l'investissement financée par les loyers nets de charges et de fiscalité



RAPPORT DE SIMULATION

Vous pouvez générer un rapport de simulation en cliquant sur le bouton « *Rapport* » sur la page de résultats.



Dans la boîte qui s'ouvre, vous pouvez :

- saisir le nom et le prénom du client qui sera repris dans le rapport
- choisir le modèle de rapport à utiliser
- choisir le format : pdf ou docx (word)