# HAUMEAL INVESTISSEMENT IMMOBILIER – LOCATION NUE

GUIDE DE PRISE EN MAIN



DATE DE DERNIÈRE MISE À JOUR : 03/01/2022

# LÉGENDE

## **CE LOGO INDIQUE QUE LA FONCTIONNALITÉ EST NOUVELLE**

- **4** Les pages concernées :
  - > Page 10 : saisie des décaissements échelonnés (ex : acquisition en VEFA)
  - → Page 18 : déblocage échelonné d'un crédit
  - → Page 19 : saisie d'un différé d'amortissement, partiel ou total



# PÉRIMÈTRE FONCTIONNEL TRAITÉ

- **4** Location nue d'un bien immobilier, ancien ou neuf
- **4** Acquisition d'un bien nouveau ou travaux sur un bien existant
- **9** Principaux régimes fiscaux
  - $\rightarrow$  Micro-foncier ou régime réel
  - ightarrow Pinel et Pinel outre mer
  - $\rightarrow$  Denormandie et Denormandie outre mer
  - $\rightarrow \, {\rm Cosse}$ 
    - Tout type de convention ANAH (intermédiaire, sociale, très sociale, intermédiation), avec ou sans travaux, enregistrée par l'ANAH jusqu'au 28/02/2022
  - $\rightarrow$  Malraux +
  - $\rightarrow$  Monuments historiques



## Saisie globale / rapide ou détaillée, c'est vous qui choisissez !

Lorsqu'une saisie détaillée est proposée, elle est accessible via l'icône « 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		€
Commission d'agence	12 000	€
Frais de notaire	15 613	€
Montant des travaux et subventions		
Travaux déductibles des revenus fonciers		€
Travaux non déductibles des revenus fonciers		€
Subventions imposables		€
Subventions non imposables		€
Valider		



## Saisie globale / rapide ou détaillée, c'est vous qui choisissez !

 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)

- 227 613 €
- $\rightarrow$  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 ultérieurement d'avis





Page 5

## Navigation

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



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

Investissement	Financement et fiscalité personnelle	Revente	Résultats

- → 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'information pour vous guider dans votre saisie

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)		227 613	€
Surface fiscale	Saisir le montant du loye référence et sélectionne d'unité à droi <u>Voir</u>	er initial sur la périod er sa périodicité (sélec ite des flèches) <u>r plus</u>	e de teur
Loyers mensuels hors-charges	-	800 ▼ ▲ €	:/m 🕶

→ 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





HAUMEAL - Investissement immobilier - Location nue - MAJ 03/01/2022

## Bulles d'information pour vous guider dans votre saisie

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



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



FACILITER LA DÉCISION PATRIMONIALE

## Principaux points d'attention

### **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), 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 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 sur l'écran « Revente » pour pouvoir évaluer l'enrichissement
  - Si une revente au terme est envisagée, le prix d'acquisition vous sera demandé sur l'écran « Revente »



Page 9

### Principaux points d'attention

#### **MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**

PRIX D'ACQUISITION - DÉTAILS

- **4** Le simulateur vous offre la possibilité de saisir le détail des décaissements
  - Cette fonctionnalité sert notamment à rendre compte de la réalité des différents appels de fonds lors d'une acquisition en VEFA

#### Echéancier paiement 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 Date Pourcentage Montant 01/01/2022 35,00 % 70 000 € 01/07/2022 35.00% 70 000 € 01/02/2023 25,00% 50 000 € 01/04/2023 5,00 % 10 000 € 0% 0€ Reste à allouer



Page 10

HAUMEAL - Investissement immobilier - Location nue - MAJ 03/01/2022

## Principaux points d'attention

### **MONTANT DES 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	
Prix d'acquisition du mobilier	
Commission d'agence	
Frais de notaire	



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.



## Principaux points d'attention

### **MONTANT DES FRAIS DE NOTAIRE**

 Si vous souhaitez modifier une valeur, par exemple les débours, vous pouvez le faire directement dans la case où la valeur figure. Le total sera mis à jour.

- Si vous souhaitez recalculer une valeur que vous aviez modifiée manuellement, il vous suffit de cliquer sur la flèche à côté de la case correspondante
  - ightarrow Pour tout recalculer, cliquer sur le bouton « Recalculer tous les frais »

itatut du bien au regard de la TVA	F	ncien 🕥
Iontant de l'acquisition hors frais hors TVA	200 000	€
Taux de la taxe départementale	C 4,5 🔻 🔺	%
DMTO	C 11 613	€
Emoluments proportionnels du notaire	C 2 440	€
Notaire - copies et formalités	<b>C</b> 960	€
Notaire - débours	400	€
Contribution de sécurité immobilière	<b>C</b> 200	€
Sous-total	15 613	€
Iontant des prêts soumis à une garantie réelle		€
Emoluments du notaire sur crédit	0	€
Coût PPD/Hypothèque	0	€
Frais et débours sur crédit	C	€
Sous-total	0	€
otal frais de notaire	15 613	€



## Principaux points d'attention

### **MONTANT DES FRAIS DE NOTAIRE**

- Dans le cas où certains crédits feraient l'objet d'une garantie réelle, vous devez saisir le montant total de la garantie
  - → Le calcul des frais liés à la prise de garantie est effectué immédiatement et ajouté au total des frais de notaire
  - → Dans le cas d'un bien ancien, la garantie est par hypothèse un privilège de prêteur de deniers (PPD)
  - → Dans le cas d'un bien neuf, la garantie est obligatoirement une hypothèque

tatut du bien au regard de la TVA	А	ncien
Iontant de l'acquisition hors frais hors TVA	200 000	€
Taux de la taxe départementale	C 4,5 🔻 🔺	%
DMTO	C 11613	€
Emoluments proportionnels du notaire	C 2 440	€
Notaire - copies et formalités	<b>C</b> 960	€
Notaire - débours	<b>C</b> 400	€
Contribution de sécurité immobilière	<b>C</b> 200	€
Sous-total	15 613	€
lontant des prêts soumis à une garantie réelle		€
Emoluments du notaire sur crédit	C	€
Coût PPD/Hypothèque	C	€
Frais et débours sur crédit	C	€
Sous-total	0	€
otal frais de notaire	15 613	€



#### Loyers

Le montant du loyer hors charges 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

- → 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'icone à gauche de la case de saisie





HAUMEAL - Investissement immobilier - Location nue - MAJ 03/01/2022

Loyers mensuels hors-charges



#### Loyers

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

de vacance locativ	/e		3 🕶 🔺 %
s pouvez saisir les r antes seront alors a	nodifications que vous souhaitez apj automatiquement recalculés en tena	porter dans la colonne "correction ant compte de l'indexation	ns". Les loyers des années
cher 10 ∨ élémer Année	Loyers avant corrections	Corrections apportées	Loyers retenus
2021	6 984€		6 984 €
2022	7054€		7054€
2023	7 124€		7 124€
2024	7196€	8000	8 000 €
2025	7268€		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 €
2030	7 638 €		8 492 €

- → 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



## 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	▼       70 ▼ ▲ €/m ▼
Date de début de paiement des charges	01 / 01 / 2021
Taux d'indexation annuelle des charges	1 💌 🔺 %

 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

- Gans 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'icone 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



Q

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.



Page 17

HAUMEAL - Investissement immobilier - Location nue - MAJ 03/01/2022

### Financement

 Si le crédit se débloque en plusieurs fois (appels de fonds en VEFA, travaux), vous pouvez renseigner le détail des déblocages, en renseignant la date du premier déblocage dans la case prévue

lype de crédit	Amortissable 🗸	
Montant du capital emprunté	150000 en€	
Taux d'intérêt du crédit	1 en %	
Taux de l'assurance emprunteur	0.20 en%	
Assurance exprimée en % du	<ul> <li>Capital emprunté</li> <li>Capital restant dû</li> </ul>	
Durée du crédit	240 en mois	
Frais de dossier et de garantie	500 en€	
Date de déblocage du crédit	15/07/2022	



0€

500€



Apport Personnel

## Financement

Page 19

**4** Vous avez également la possibilité d'indiquer un différé d'amortissement total ou partiel

lype de crédit	Amortissable 🗸
Montant du capital emprunté	150000 en€
「aux d'intérêt du crédit	1 en %
ïaux de l'assurance emprunteur	0.20 en %
Assurance exprimée en % du	<ul> <li>Capital emprunté</li> <li>Capital restant dû</li> </ul>
Durée du crédit	240 en mois
rais de dossier et de garantie	500 en €
Date de déblocage du crédit	15/07/2022



## SAISIE DE LA SITUATION FISCALE

## Saisie simplifiée

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 30% ~
Taux du prélèvement à la source	▼▲ %
Déficits fonciers 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 fonciers provenant d'opérations antérieures est bien sûr facultative. En cas de saisie globale, le total des déficits fonciers sera supposé comme provenant de l'exercice n-1 par rapport au début de la simulation.



Page 20

- En saisie détaillée, il convient au minimum de saisir les informations fiscales concernant la 1<sup>ère</sup> année de simulation
  - $\rightarrow$  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

Situation de familie Revenus du foyer identiques pour toutes les années	fférents selon le	s années								i Célibataire	
Afficher 10 v éléments Année	Parts	Revenus fonciers bruts préexistants	Charges déductibles hors intérêts	Intérêts d'emprunt déductibles	Autres revenus imposables(barème)	Revenus imposables(PFU)	Réductions (plafonnement)	Réductions (hors plafonnement)	Crédits (plafonnement)	Crédits(hors plafonnement)	RFR
2021	1				100 000 €						
Affichage de l'élément 1 à 1 sur 1 éléments Aucune ligne sé	lectionnée								P	récédent 1	Suivant



- **General Service 4 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



# HYPOTHÈSE 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.



## **Sont restitués :**

→ Le 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 15 ans, et en suj	pposant une vente du bien im	mobilier au terme, le bilan fir	nancier de votre opération es	st le suivant :	
nrichissement i				78 022	€
aux de rentabilité interne de l'in	vestissement (TRI) i			6,68	%
⁄otre effort mensuel moyen de t	trésorerie s'élève à 662€				
	Résultat fiscaux	Trésorerie	Enrichissement		

HAUMEAL - Investissement immobilier - Location nue - MAJ 03/01/2022

## **Sont restitués :**

- → 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.

- 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





Enrichissement en fonction de la durée de détention et de l'écart de valorisation annuelle par rapport à la



HAUMEAL - Investissement immobilier - Location nue - MAJ 03/01/2022

## Détail des résultats fiscaux

## Le tableau des résultats fiscaux détaillés présente le calcul de l'impôt supplémentaire lié à l'investissement

#### **RÉSULTATS FISCAUX DÉTAILLÉS**

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

Afficher 10 v éléments

Année	Recettes brutes	Charges déductibles	Intérêts d'emprunt	Revenus fonciers investissement	Revenus fonciers préexistants	Revenus fonciers préexistants imposables	Revenus fonciers imposables	Déficits fonciers reportables	Variation de prélèvements sociaux	Réductions d'impots	Variation d'impôt sur le revenu
2021	9079€	1092€	2820€	5167€	0€	0€	5 167€	0€	889€	0€	2 118€
2022	9 170€	1 103€	2 645€	5422€	0€	0€	5 422 €	0€	933€	4097€	-2018€
2023	9 262 €	1114€	2 467 €	5681€	0€	0€	5681€	0€	977€	4097€	-1919€
2024	9 354 €	1 125€	2 286 €	5943€	0€	0€	5943€	0€	1022€	4097€	-1818€
2025	9 448 €	1 136€	2 103€	6209€	0€	0€	6 209 €	0€	1068€	4 097 €	-1717€
2026	9 542 €	1 148€	1917€	6478€	0€	0€	6478€	0€	1114€	4097€	- <mark>1614</mark> €
2027	9 638 €	1 159€	1728€	6750€	0€	0€	6 750 €	0€	1 161€	4097€	-1510€
2028	9734€	1171€	1537€	7027€	0€	0€	7027€	0€	1 209 €	4097€	-1 404€
2029	9831€	1 182€	1 342€	7 307€	0€	0€	7 307 €	0€	1257€	4097€	-1297€
2030	9 930 €	1194€	1 145€	7 590€	0€	0€	7 590 €	0€	1 306 €	4097€	-1 188€
Affichage de	e l'élément 1 à 1	0 sur 16 éléments							P	récédent 1	2 Suivant

Affichage de l'élément 1 à 10 sur 16 éléments

2 Suivant

- Revenus fonciers investissement = Recettes brutes charges déductibles intérêts d'emprunt
- Revenus fonciers imposables = Revenus fonciers investissement + Revenus fonciers préexistants s'il n'y a pas de déficits fonciers



## Détail des résultats fiscaux – Définitions (1/4)

## Generation Recettes brutes

- → Loyers bruts encaissés au titre de l'investissement réalisé, majorés des éventuelles subventions imposables
- **General Services** Géductibles
  - Charges non récupérables auprès des locataires et déductibles des revenus fonciers, y compris les éventuels travaux déductibles
- Intérêts d'emprunt
  - Intérêts, frais et cotisations d'assurance des emprunts contractés pour financer l'investissement réalisé



## Détail des résultats fiscaux – Définitions (2/4)

#### **Gevenus fonciers investissement**

- $\rightarrow$  Revenus fonciers générés par l'investissement réalisé :
  - recettes brutes charges déductibles intérêts d'emprunt et frais accessoires
  - recettes brutes abattement forfaitaire si régime micro
- **Gevenus fonciers préexistants** 
  - → Revenus fonciers relatifs aux investissements antérieurs tels que saisis dans l'écran de situation fiscale détaillée, avant prise en compte des éventuels déficits antérieurs et de la limitation d'imputation des déficits sur le revenu global
- Revenus fonciers préexistants imposables
  - → Revenus fonciers imposables relatifs aux investissements antérieurs. Ils prennent en compte les éventuels déficits fonciers antérieurs et la limitation du déficit imputable sur le revenu global. En cas de montant négatif, il s'agit d'un déficit.



Page 29

## Détail des résultats fiscaux – Définitions (3/4)

#### **G** Revenus fonciers imposables

- → Total des revenus fonciers imposables du foyer : somme des revenus fonciers préexistants et des revenus fonciers de l'investissement, après imputation des déficits fonciers antérieurs et limitation du déficit imputable sur le revenu global s'il y a lieu.
  - En cas de montant négatif, il s'agit du déficit imputable sur le revenu global.

#### Déficits fonciers reportables

- $\rightarrow$  Cumul des déficits fonciers reportables sur les exercices suivants
- → Bien que ne restituant qu'un cumul, le simulateur effectue bien l'imputation en fonction de l'exercice d'origine de chaque déficit



## Détail des résultats fiscaux – Définitions (4/4)

- **G** Variation de prélèvements sociaux
  - → Prélèvements sociaux supplémentaires dus à l'investissement réalisé. En cas de montant négatif, il s'agit d'une économie de prélèvements sociaux (cas où l'investissement génère du déficit foncier)
- **G** 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 (cas où l'investissement génère du déficit foncier et/ou une réduction 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)



## Détail des flux de trésorerie

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

### **4** Le tableau de la trésorerie décompose le calcul du flux de trésorerie lié à l'investissement

#### TRÉSORERIE DÉTAILLÉE

Vous pouvez afficher la définition d'une colonne en survolant son entête (1ère ligne en gras de la colonne) Afficher 25 v éléments Année Loyers Charges Echéances d'emprunt Variation d'impôt sur le revenu Variation de prélèvements sociaux Autres Flux de trésorerie 2021 9079€ 1092€ 14844€ 0€ 0€ -5031€ -11888€ 2022 9170€ 1 103€ 14844€ 2601€ 1 185€ 0€ -10 562€ 2023 9262€ 1114€ 14844€ -1029€ 1540€ 0€ -7207€ 2024 14844€ -4 305€ 1021€ 0€ -3331€ 9354€ 1125€ 2025 9448€ 1136€ 14844€ -1745€ 1067€ 0€ -5854€ 1148€ 14844€ -1664€ 1113€ 0€ -5899€ 2026 9542€ 2027 9638€ 1159€ 14844€ -1581€ 1160€ 0€ -5944€ 2028 9734€ 1171€ -1437€ 1208€ 0€ -6051€ 14844€ 2029 9831€ 1 182€ 14844€ -1330€ 1256€ 0€ -6121€ 2030 9930€ 1194€ 14844€ -1222€ 1 304€ 0€ -6191€ 14844€ -1113€ 1354€ 0€ -6262€ 2031 10029€ 1206€ 14844€ 2032 10 129€ 1218€ 3095€ 1 404 € 0€ -10 432€ 2033 10231€ 1230€ 14844€ 5665€ 1455€ 0€ -12 964€ 0€ -10 581€ 2034 10 333€ 1243€ 14844€ 3321€ 1 506€ 1 255€ 14844€ 3437€ 1558€ 200 000 € 189 342€ 2035 10436€ 2036 0€ 0€ 0€ 3553€ 1611€ 0€ -5164€ 0€ -1014€ -485€ 0€ 1499€ 2037 0€ 0€ 0€ -1632€ 0€ 0€ 2038 0€ 0€ 1632€ Affichage de l'élément 1 à 18 sur 18 éléments Précédent 1 Suivant Accès au détail de la trésorerie dégagée au terme de l'investissement

FUPSOFT FACILITER LA DÉCISION PATRIMONIALE

## Détail de la trésorerie – Définitions (1/2)

#### Loyers

- $\rightarrow$  Loyers bruts encaissés au titre de l'investissement réalisé
- **Charges** 
  - > Total des charges liées à l'investissement, hors travaux, qu'elles soient déductibles ou pas
- **C** Echéances d'emprunt
  - → Echéances des emprunts, assurance comprise, contractés pour financer l'investissement
- 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 régularisation

Détail de la trésorerie – Définitions (2/2)

### **Variation de prélèvements sociaux**

- Prélèvements sociaux supplémentaires dus à l'investissement réalisé et décaissés sur l'année considérée
  - 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 de prélèvements présentée dans le tableau des résultats fiscaux au sein duquel celle-ci est calculée sans ces acomptes et régularisation

#### **Autres**

- → Cette rubrique regroupe le décaissement de l'apport personnel, l'encaissement du prix de vente éventuel net du remboursement des capitaux restant dus des emprunts et de l'impôt sur les plus-values immobilières, les 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



## Détail de l'enrichissement

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

- ightarrow les loyers nets de fiscalité
- $\rightarrow$  l'économie d'IRPP/PS
- ightarrow La plus ou moins-value au terme
- $\rightarrow$  Le gain financier

#### ENRICHISSEMENT



Formation de l'enrichissement



Détail de l'enrichissement - Définitions

## **4** Loyers nets de fiscalité

- → Loyers diminués des charges de toutes natures et des impôts acquittés sur les revenus (IR et prélèvements sociaux)
- **6** Economie d'impôt
  - > Economies d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux procurées par l'investissement

#### 9 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
- 6 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

Page 36

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





HAUMEAL - Investissement immobilier - Location nue - MAJ 03/01/2022

## **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)

