

RAPPORT D'INVESTISSEMENT FINANCIER

SIMULATEUR RIF



ATEOS Conseil
Investissement immobilier

Client :

Roussel

Jessica

"Il faut apprendre, non pas pour l'amour de la connaissance, mais pour se défendre contre le mépris dans lequel le monde tient les ignorants."

Charlie Chaplin

ATEOS Conseil vous remercie de la confiance que vous nous témoignez en optant pour nos services.

Nous sommes à votre écoute et souhaitons vous apporter un **service personnalisé**.

Il est pour nous le gage d'un travail soigné et conforme à vos attentes.

Les chiffres mentionnés dans ce document sont des estimations basées sur les renseignements que vous nous avez fournis et des conditions en vigueur à la date d'édition.

Le calcul de l'imposition devra être revu en fonction du changement de votre situation, de vos revenus, du régime fiscal choisi, des charges déductibles, etc...

Les résultats concernent uniquement le projet étudié, vos impôts sur le revenu ne font pas l'objet de notre étude, n'oubliez pas de les prendre en compte.



SOMMAIRE

Projet	6
Prix d'achat	6
Frais divers	6
Charges	6
Loyers	7
Travaux	8
Mobilier	9
Prêt immobilier	11
Apport personnel	11
Prêt location nue	11
Prêt location meublée	11
Caractéristiques du prêt	12
Fiscalité	13
Personne physique	13
<i>Régime Foncier</i>	13
<i>Régime BIC</i>	14
Personne morale	15
<i>SCI à l'IR</i>	16
<i>SCI à l'IS</i>	16
Comparatif de l'imposition des régimes fiscaux	17
Cash flow	18
Cash flow	18
Cash flow après imposition	19
Dividendes	20
Vente	22
Estimation du prix de vente	22
Plus-value et taxe plus-value	22
<i>Plus-value</i>	22
<i>Taxe plus-value</i>	23
Simulation de vente	24
<i>Trésorerie suite à la vente</i>	24
<i>Bénéfices nets suite à la vente</i>	25

Annexes	30
<i>Annexe 1 - Tableau d'amortissement du prêt</i>	31
<i>Annexe 2 - Imposition</i>	35
<i>Annexe 3 - Cash flow</i>	39
<i>Annexe 4 - Cash flow après imposition</i>	42
<i>Annexe 5 - Dividendes après imposition (seulement SCI)</i>	45
<i>Annexe 6 - Plus-value et taxe plus-value</i>	49
<i>Annexe 7 - Estimation trésorerie lors de la vente</i>	51
<i>Annexe 8 - Estimation bénéfices nets lors de la vente</i>	54

Légendes



Ce logo présente un texte à caractère informatif.



Ce logo présente le(s) conseil(s) d'ATEOS Conseil.



Ce logo définit ce qui a été **renseigné par le client**.



Ce logo définit ce qui a été **calculé par ATEOS Conseil**.



Ce logo définit ce qui a été **renseigné par le client ou calculé par ATEOS Conseil**.

INTRODUCTION

À l'image d'une formation, ce RIF présente les étapes à suivre accompagnées des **résultats détaillés** de votre investissement locatif afin d'ajuster au mieux votre projet.

Pour établir les bases de l'investissement, il est nécessaire de réunir de façon rigoureuse un maximum d'informations concernant le bien immobilier.

Une fois les bases établies, il est temps de réfléchir au type de location souhaité en fonction de vos attentes. Analyser l'aspect fiscal combiné au cash flow permet de mettre en valeur les performances de l'investissement.


Pour finaliser, **une estimation précise** de son bien locatif lors d'une future vente est importante. Elle permet une visualisation globale du bilan de l'investissement.

Toutes les données présentes dans ce rapport vous permettent de réaliser le **meilleur investissement locatif**.

PROJET

Définir et cadrer son projet immobilier est la première étape de tout investissement.
Chaque paramètre doit être spécifiquement étudié.


Prix d'achat


<input type="radio"/>	Prix d'achat FAI	80 000,00 €	
-----------------------	------------------	-------------	---

Si ils sont existant, les frais d'agence sont inclus dans le prix d'achat. (FAI : Frais d'Agence Inclus)


Frais divers


- Les frais et charges qui vont suivre, si vous ne les connaissez pas encore ou si vous ne les avez pas indiqués au préalable, sont calculés en fonction du barème national défini par l'état français ou estimés par ATEOS Conseil à partir de la moyenne nationale française.

<input type="radio"/>	Frais de notaire	7 041,55 €	
-----------------------	------------------	------------	---

<input type="radio"/>	Frais de banque	2 361,10 €	
-----------------------	-----------------	------------	---


Les frais de banque sont calculés sur la garantie hypothécaire, ainsi que d'une estimation des frais de dossier.


<input type="radio"/>	Frais ATEOS Conseil	3 500,00 €	
-----------------------	---------------------	------------	---

<input type="radio"/>	Frais de création SCI	1 500,00 €	
-----------------------	-----------------------	------------	---


Lors d'un achat en SCI, des frais de création sont présents.

Charges

<input type="radio"/>	Assurance du bien	144,00 € / an	
-----------------------	-------------------	---------------	---

<input type="radio"/>	Expert comptable	800,00 € / an	
-----------------------	------------------	---------------	---

Ces frais sont uniquement pris en compte pour le régime LMNP et la SCI.

<input type="radio"/>	Taxe foncière	550,00 € / an	
-----------------------	---------------	---------------	---

Charges locatives non déductibles <i>(hors charges de gestion locative)</i>	240000 J/an	
Charges de gestion locative	- 4 J/an	

Notions à retenir

Quelques soit ses charges non déductibles, les charges de gestion locative, les charges administratives, les loyers du crédit, etc. qui ne peuvent pas être déduites sur votre IRL, sont incluses les charges de gestion locative.

Pour rappel, les charges de gestion locative représentent le coût de gestion de votre bien immobilier par une agence immobilière.

Loyers

- Le total des revenus IRL (hors charges) de votre investissement locatif en fonction du type de location que vous choisissez :

Location nue	700000 J/an	
Location meublée	707000 J/an	

- La rentabilité brute et nette de votre bien immobilier en fonction du type de location choisie :

	Location nue	Location meublée	
Rentabilité brute	4,20	4,47	N
Rentabilité nette	4,21	4,31	N

Notions à retenir

La rentabilité brute calculée : $\text{Loyers annuels} / \text{Prix d'achat IRL} \times 100$

La rentabilité nette calculée :

$(\text{Loyers annuels IRL} - \text{Assurance du bien} - \text{Taux foncier} - \text{Charges non déductibles}) / (\text{Prix d'achat IRL} + \text{Frais de notaire} + \text{Frais de banque} + \text{Frais ATRIS Conso} + \text{Taux IRL}) \times 100$

Le point de ATRIS Conso

La rentabilité est un bon indicateur pour comprendre si votre bien est financièrement intéressant. Cependant, il ne faut pas se baser uniquement sur ce résultat afin de conclure afin sur le coût de votre bien immobilier. Cette valeur est à comparer avec les rentabilités de la zone géographique concernée et du projet réel.

En location meublée, le loyer est généralement plus élevé qu'en location nue, ce qui implique d'offrir une meilleure rentabilité.
Cependant, en meublé, les frais de mobilier faisant partie de votre investissement ne sont pas déductibles fiscalement. Ils dépendent de la taille du bien et du budget que vous y allouez. De plus, des frais de copropriété peuvent s'ajouter pour le régime LMNP et la SCI.

Travaux

- Les travaux sont souvent sous-estimés et sous-évalués lors de l'étude du projet d'investissement. Il est important de ne pas négliger le chiffrage pour éviter de subir les mauvaises surprises.

Voici une estimation des travaux à réaliser dès l'acquisition de votre bien :

Montant des travaux : 1 000,00 €

Le point clé à l'ACI Conseil

Les travaux de l'acquisition regroupent également les travaux de mise en place de la cuisine si celle-ci est à faire ou refaire entièrement. Installer une cuisine équipée fonctionnelle et de qualité est primordial. Le nécessaire pour les logements, à savoir, une plaque de cuisson, une hotte et un lave-vaisselle sont toujours à prévoir.

- Après l'acquisition de votre bien, la réalisation des premiers travaux entraîne généralement une période de vacance locative. En prendre conscience et l'anticiper est nécessaire, notamment en demandant un différé d'amortissement à votre banque lors de la partie "Fidélité immobilière" page 15, qui permettra de retarder le remboursement des mensualités le temps de la réalisation de travaux.

Ordonnons, l'estimation de cette période de non location pour votre achat immobilier (par exemple si c'est un immeuble, il est composé de plusieurs appartements distincts) :

Étape	Période de vacance locative	
1	0	10
2	0	
3	0	
4	0	
5	0	
6	0	
7	0	
8	0	
9	0	

Notions à retenir

La vacance locative représente la période de non location d'un bien immobilier entre deux locations.

- Votre estimation des travaux sur le long terme qui vous sera l'attention d'effectuer lors des années suivant votre achat :

	Montant	Année prévue
Travaux long terme	- 4	
	- 4	

Exemple : Vous pouvez vouloir le façade dans 10 ans, changer le toiture dans 15 ans, renouveler le mobilier dans 5 ans. Il se agit le genre de travaux ou de rafraichissements qui leur prévue à l'avenir.

Mobilier

- Vos frais de mobilier pour de la location meublée, si vous ne les avez pas indiqués au préalable, sont estimés par l'AFIS (Conseil à partir de la moyenne nationale française) (ces frais sont uniquement pris en compte pour les régimes Micro-BIC, LMPP et la SCI meublée).

Montant du mobilier : 10000€ $\times 2$

Remarque 2 : différences

De manière impariale, nous allons pointer du doigt les différences entre la location nue et la location meublée. De ces paramètres découlent les avantages et inconvénients de ces deux types de locations.

	Location nue	Location meublée	Commentaires
Durée de location	Sal de 3 ans	Sal de 1 an	Location nue : \rightarrow Risques d'impayés sur de plus longues durées Location meublée : \rightarrow Plus facile de trouver un locataire
Durée de préavis	3 mois	1 mois	Location nue : \rightarrow Plus de temps pour trouver un locataire Location meublée : \rightarrow Plus de temps pour trouver un locataire
Frais de mobilier	0	11 Tableau Estimation	Location nue : \rightarrow Risques de frais à l'achat Location meublée : \rightarrow Travaux plus facile des locataires
Durée de garantie	1 mois	2 mois	-

A titre indicatif, voici le tableau de votre configuration de matériel. Pour connaître et télécharger de la documentation et les résultats de la suite de tests, rendez-vous sur la page de votre type de matériel.


Matériel	Modèle	0 000 0
	12	0 000 0
	13	0 000 0
	14	7 000 0
	15	0 000 0

PRÊT IMMOBILIER

Une fois le bien défini, la question de l'aspect financier se présente.

- Afin que vous puissiez avoir un aperçu de la différence entre les types de location, nous distinguerons les prêts pour de la location nue et de la location meublée.

Apport personnel

<input type="radio"/>	Montant de l'apport	10 000,00 €	
-----------------------	---------------------	-------------	---


Le point clé ATEOS Conseil

Il est très important de comprendre qu'il ne faut pas mettre toute son épargne dans l'apport de son prochain investissement immobilier. Il faut toujours **garder une marge de sécurité**, en cas de travaux imprévus ou d'incidents personnels.

Prêt pour une location nue


- Prêt total pour un achat direct en tant que personne physique :

<input type="radio"/>	Montant total du prêt	88 902,65 €	
-----------------------	-----------------------	-------------	---

<input type="radio"/>	Mensualité	479,81 €	
-----------------------	------------	----------	---

- Prêt total pour un achat en SCI (les frais de création rajoutés) :

<input type="radio"/>	Montant total du prêt	90 402,65 €	
-----------------------	-----------------------	-------------	---


<input type="radio"/>	Mensualité	487,90 €	
-----------------------	------------	----------	---

Prêt pour une location meublée



La location meublée prend en compte le prix d'achat des meubles en plus.

- Prêt total pour un achat direct en tant que personne physique :

<input type="radio"/>	Montant total du prêt	91 902,65 €	
-----------------------	-----------------------	-------------	---

<input type="radio"/>	Mensualité	496,00 €	
-----------------------	------------	----------	---

- **Prêt total pour un achat en 101 (les frais de rachat sont ajoutés)**

<input type="radio"/>	Montant total du prêt	61 400,00 €	
<input type="radio"/>	Mensualité	594,00 €	

Caractéristiques du prêt

- **Prêt 1 :**

<input type="radio"/>	Durée du prêt	10	Ann	
<input type="radio"/>	Début d'amortissement	1	Ann	
<input type="radio"/>	Taux du prêt	1,4	%	
<input type="radio"/>	Taux assurance prêt	0,3	%	

Nature & différé

Le **différé d'amortissement** permet de ne commencer le paiement des mensualités qu'après une période donnée. Il permet ainsi d'alléger, voire d'annuler, les décaissements d'une longue période de temps.

- **Prêt 2 :** (partie spécifique uniquement pour un prêt avec deux taux différents. Le prêt à deux taux est un bon exemple)

<input type="radio"/>	Montant du prêt avec taux spécifique	- €		
<input type="radio"/>	Durée du prêt avec taux spécifique	1	Ann	
<input type="radio"/>	Taux du prêt spécifique	1	%	
<input type="radio"/>	Taux assurance prêt spécifique	1	%	

Exemple 1, les détails de l'évolution de votre prêt sur les 10 prochaines années

FISCALITÉ

Une fois le projet immobilier cerné, il est temps d'aborder la fiscalité pour déterminer le type de location et le régime fiscal envisageable.

- En France, plusieurs régimes fiscaux existent et dépendent du procédé d'acquisition du bien immobilier mais également du type de location choisi.
Votre bien immobilier peut être acheté en tant que personne physique ou morale.

Notions & définitions

Une **personne physique** désigne un individu, alors qu'une **personne morale** est une entité juridique composée d'un ensemble d'individus.

Personne Physique

- Notre objectif est de vous présenter, au travers d'explications concises et de résultats clairs, les différents régimes fiscaux afin que vous puissiez choisir la fiscalité la plus adaptée à votre projet immobilier.

Notions & définitions

En tant que personne physique, votre bien peut être loué nu (vide) ou meublé :

Si vous **louez vide**, vous relevez de la **fiscalité des revenus fonciers**.

Si vous **louez meublé**, vous êtes imposé au titre **des Bénéfices Industriels et Commerciaux, les BIC**.

Deux familles de fiscalité existent, les fonciers et les BIC :

		Location nue	Location meublé
Foncier	Micro-foncier	X	
	Réel	X	
BIC	Micro-BIC		X
	LMNP		X

Ces régimes fiscaux ne sont pas toujours éligibles, car limités par un plafond de revenus propres.

Régimes fonciers

Notions & définitions

- **Le régime Micro-foncier** est envisageable si les loyers HC annuels en location nue sont inférieurs à 15 000 €.
Ce régime octroie une réduction forfaitaire de 30% sur vos loyers HC.

- Le régime MLI peut toujours être applicable quelque soit le montant des loyers HT.
Le régime permet de déduire les charges et les loyers, afin de réduire l'impôt sur le revenu locatif et donc certains cas d'application du déficit foncier.
- Le déficit foncier permet de diminuer le montant de votre impôt sur le revenu. Si le montant de vos charges est supérieur à vos revenus fonciers, cette situation génère un déficit foncier.

- Pour de la location nue, les deux régimes sont les applicables dans votre cas?

Mises foncier	Nu
Non	Non

- Les deux régimes foncier sont incompatibles.

Le point clé à retenir

- Choisir son bien au régime MLI implique l'obligation de l'acquies pour une durée minimale de trois ans. Vous serez responsable de changer de régime fiscal (micro foncier, micro BIC...) durant cette période.
Concernant le déficit foncier, il est à noter qu'il sera définitivement acquis uniquement si vous maintenez le bien en location au régime MLI pendant les trois années précitées.
- Attention! Si vous souhaitez vendre votre bien alors que vous bénéficiez d'un déficit foncier, vous devrez vous inscrire au régime micro foncier, sans peine de sanction car les gains réalisés grâce à ce déficit foncier.

Régime BIC

Micro BIC

- Le régime Micro BIC est éligible si les loyers HT annuels en location meublée sont inférieurs à 11 000 €.
Le régime autorise une déduction forfaitaire de 50% sur vos loyers HT.
- Le régime Micro BIC est éligible si les loyers HT en location meublée sont inférieurs aux revenus professionnels nets du fait fiscal. Dans le cas où votre revenu professionnel net est inférieur à 11 000 €, un plafond s'applique à hauteur de 11 000 €.
Le régime autorise un amortissement du prix du bien, des frais de notaire, de banque, d'agence, de remise et des travaux sur plusieurs années. Il est possible de déduire le montant des loyers HT à déduire et donc de payer moins d'impôt.

- Pour de la location meublée, les deux régimes sont de application dans votre cas ?

Mise en location	LMP
Meublée	Meublée

- Les deux régimes peuvent être combinés :

Le point clé à retenir

- Différencier un bien en régime LMP implique une obligation de l'inscrire pour une durée minimale de 1 an.
- Attention ! Pour ceux qui possèdent plusieurs biens locatifs, il n'est pas possible de différer un bien sous plusieurs régimes fiscaux pour un même type de location. Il n'est pas possible de différer un bien en location nue en Micro-Fiscale et un second en LMP. De même pour de la location meublée, il n'est pas possible de différer un bien en Micro-Fiscale et un second en LMP.

Personne Morale

- Dans le domaine immobilier, nous retrouvons à titre de personne morale les Sociétés Civiles Immobilières (SCI).

Lors de l'achat d'un bien immobilier en SCI, le bien est détenu par la SCI et non par l'individu directement.

Il existe deux types de SCI :

- SCI soumise à l'impôt sur le revenu (SCI à IR)
- SCI soumise à l'impôt sur les Sociétés (SCI à IS)

Particularité de la SCI

Une SCI permet de détenir un bien immobilier avec un ou plusieurs associés. D'un point de vue fiscal, la SCI est nécessaire pour la transmission de biens. Sur le plan financier, investir à travers une SCI permet d'avoir une capacité d'emprunt plus grande, car comparée à un autre bien immobilier, l'investissement est donc plus sécurisé. Lors de sa création, une SCI exige au minimum deux associés.

	Location nue	Location meublée
SCI à IR	O	
SCI à IS	O	O

La SCI est toujours enregistrable et n'est pas soumise par un plafond de revenus.

- Dans votre simulateur et dans ce PDF vous considérez un maximum de deux associés.
 À la création de la SCI, il vous est demandé de définir le pourcentage de parts sociales détenues par chaque associé. Si vous n'avez pas rempli les paramètres associés de la SCI dans le Simulateur PDF, il sera considéré que les associés possèdent un nombre de parts égales de la SCI.

	Associé 1	Associé 2
Parts sociales (%)	50	50

Ces pourcentages de parts sociales ont une influence dans ce PDF uniquement pour déterminer le partage des dividendes et de leurs impositions.

SCI à IFR

Nature & définition

- Une SCI à IFR ne peut proposer que des créances de location d'habitation (salariés). Elle ne peut pas proposer de bail en meublé.
- La SCI est dite "transparente", elle relève de l'impôt sur le revenu en fonction de l'axe marginal d'imposition (TMI) de chaque associé.
 Investir en SCI à IFR implique de devoir choisir l'imposition au régime micro-foncier ou au régime flat.
- Les plus-values immobilières sont imposables au régime des particuliers (voir "Nature & définition" page 11).

- Ce PDF ne traite pas l'étude de la SCI à IFR.

SCI à IS

Nature & définition

- Une SCI à IS peut proposer n'importe quel type de bail (habitation, meublé, commercial, professionnel, etc.).
- La SCI relève de l'impôt sur les sociétés. L'imposition est avantageuse, au lieu de 15 % jusqu'à 20 120 € et 25 % au-delà.
 Investir en SCI à IS implique l'amortissement du prix de l'achat, des frais de notaire, de banque, d'agence, de mobilier et des travaux sur plusieurs années. Ces amortissements sont permis de réduire le montant des impôts IC à déduire et donc de payer moins d'impôts.
- Les plus-values immobilières sont imposables au régime des professionnels (voir "Nature & définition" page 11).

Le SCI à l'IS est toujours possible

SCI à l'IS
 Oui Non

- La taxe spécifique supplémentaire s'applique aux personnes résidentes, à l'IS. La Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (CRL) est à payer par les SCI à l'IS pour les immeubles affectés à plus de 10 ans.

Oui Non Ne sait pas

Comparatif de l'imposition des régimes fiscaux

- Le graphique représente l'évolution des impôts des revenus locatifs sur une période de 30 ans.



En fonction de vos choix de location de vos impôts sur les 30 prochaines années.

CASH FLOW

Une fois la fiscalité choisie, l'intérêt d'ajouter l'imposition au cash flow permet d'obtenir des résultats ajustés à votre situation personnelle.

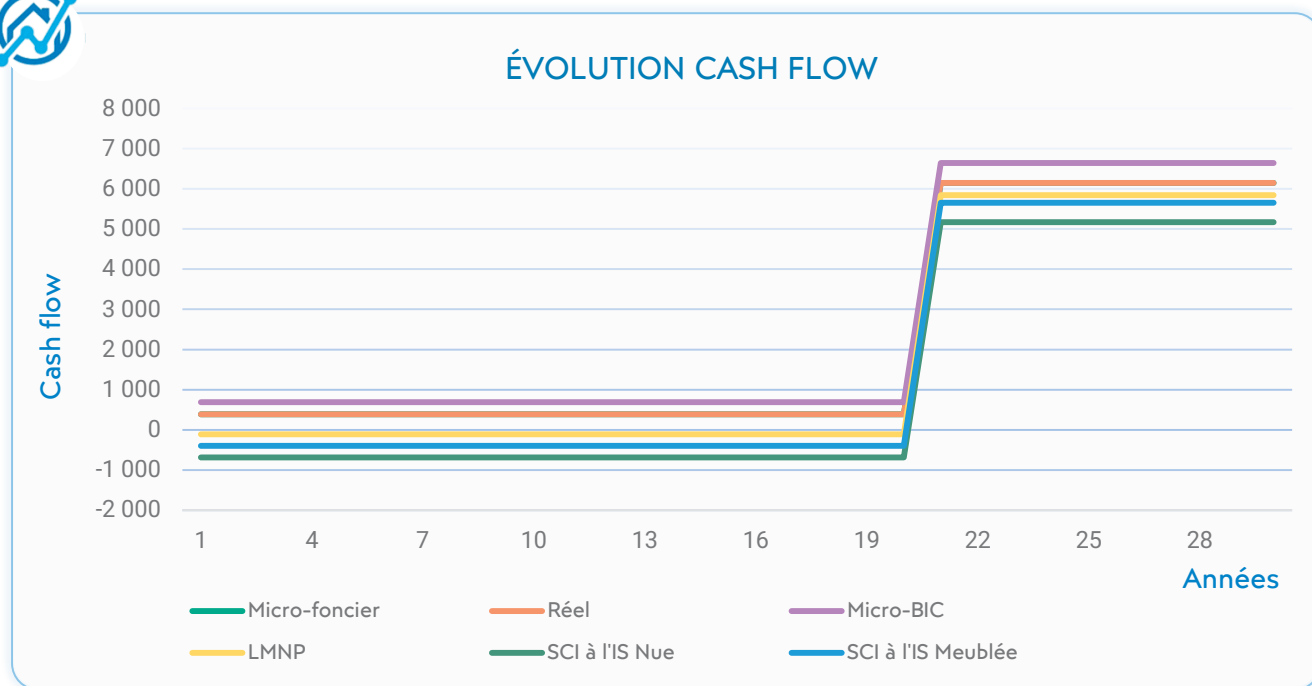
Cash flow

Notions & définitions

Le cash flow en immobilier est la réserve financière restante mensuelle du projet. Cela comprend les loyers, le paiement du crédit immobilier et les charges.

Cash flow = Loyers HC - Mensualités - Assurance du bien - Taxe foncière - Charges non récupérables - (Frais comptable)

- Pour les régimes fiscaux à amortissement (LMNP et SCI à l'IS), le coût de l'expert comptable est présent dans nos calculs et devient une charge supplémentaire.
Pour la SCI à l'IS, la CRL peut influencer le cash flow.
- Ce graphique représente l'évolution de votre cash flow sur une période de 30 ans :



En Annexe 3, les détails de l'évolution de votre cash flow sur les 30 prochaines années.

Cash flow après imposition

- Une fois le cash flow défini, permettant d'obtenir les liquidités, il est intéressant d'y associer les impacts de vos autres levants afin de savoir si vous serez en déficit (devoir faire un effort d'épargne) ou en bénéfice (possibilité de dividendes) à la fin de l'exercice.

Le cash flow après impôts est une donnée primordiale pour définir le régime fiscal le plus adapté.

Le point clé ATOS Conseil

- Analyser votre apport pour influencer votre cash flow après imposition. Plus votre apport sera important, plus votre cash flow sera conséquent.
- Analyser la durée de votre prêt pour influencer votre cash flow après imposition. Plus la durée de votre prêt sera longue, plus votre cash flow sera conséquent.
- Au cours des années de déduction, changer de régime fiscal peut s'avérer intéressant.
- Attention ! Le changement de statut fiscal ou social aura un impact sur le choix fiscal.

- Ce graphique représente l'évolution de votre cash flow après imposition sur une période de 30 ans.



ÉVOLUTION CASH FLOW APRÈS IMPOSITION



En fonction de vos levants et de l'évolution de votre cash flow après imposition sur les 30 prochaines années.

Dividendes

Cette partie se concentre sur les Dividendes Sur les Immobilisations (DSI)

- Les dividendes sont les bénéfices répartis par le conseil et peuvent faire l'objet d'une distribution. Les dividendes, lorsqu'ils sont versés de la SCI, sont soumis encore une fois à une imposition, celle des particuliers.

Il existe deux choix possibles d'imposition de dividendes pour une SCI à PE :

- Le prélèvement forfaitaire unique (PFU)
- Le barème progressif de l'impôt sur les revenus (IR)

Ces deux types d'imposition sont calculés en fonction du choix d'imposition des associés. À travers ces combinaisons, il sera sera possible de déterminer le choix fiscal le plus adapté à votre projet.

On obtiendra comme choix d'imposition :

	Associé 1	Associé 2
Impôt 1	PFU	PFU
Impôt 2	IR	IR
Impôt 3	PFU	IR
Impôt 4	IR	PFU

Pour ceux qui n'ont pas spécifié les paramètres associés de la SCI dans le Simulateur IM, uniquement l'impôt 1 et 4 sont à prendre en compte, considéré avec une répartition égale (50% - 50%) de parts entre les associés. Les résultats de l'impôt 2 et 3 seront égal à zéro.

Nature & diffusion



Les graphiques représentent l'évolution de vos dividendes après imposition sur les 30 prochaines années.



ÉVOLUTION DIVIDENDES APRÈS IMPOSITION – LOCATION NUE



ÉVOLUTION DIVIDENDES APRÈS IMPOSITION – LOCATION MEUBLÉE




En fonction de vos choix de location de vos dividendes après imposition sur les 30 prochaines années.

VENTE

Pour un investissement locatif, il faut voir long terme ! L'étude de la vente permet d'avoir une vision plus globale de la viabilité du bien.

Estimation du prix de vente

- Pour rappel, le prix de la future vente de votre bien locatif :

○ Prix de vente estimé 86 800,00 € 

Le point clé ATEOS Conseil

Définir son prix de vente dépend du contexte géographique et démographique de la ville dans laquelle se situe le bien.

Comme estimation de base, il est envisageable de considérer que le prix de vente équivaut au montant des travaux ajoutés au prix d'achat FAI.

Plus-value et taxe plus-value

Plus-value

- Lors de la vente de votre bien immobilier après plusieurs années, il est possible de réaliser une plus-value. Cette plus-value diffère entre les personnes physiques (soumis à la plus-value des particuliers) et la SCI à l'IS (soumise à la plus-value des professionnels).

Notions & définitions

● Plus-value des particuliers

Le prix d'acquisition corrigé correspond au prix d'acquisition majoré par:

- Les frais d'acquisition : évaluation forfaitaire des frais d'acquisition au taux de 7,5 %.
- Majoration des travaux: application forfaitaire de 15 % si le bien est détenu depuis plus de 5 ans.

● Plus-value des professionnels (SCI)

La plus-value est égale à la différence entre la valeur fiscale du bien et le prix de vente.

Les amortissements font diminuer la valeur fiscale et donc augmenter la plus-value. La valeur fiscale du terrain estimée en général entre 10 et 20 % (15 % dans ce RIF) ne peut pas être amortie.

- Le graphique représente l'évolution de votre plus-value sur une période de 20 ans :



En Annexe 2, les détails de l'évolution de la plus-value sur les 20 premières années.

Taxe plus-value

- La présence d'une plus-value lors de la vente d'un bien locatif est imposable sur le régime des particuliers ou des professionnels.

Régime des particuliers

Taxe plus-value des particuliers (Personne physique)

La plus-value immobilière est imposable à l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux. Elle bénéficie d'un abattement qui dépend de la durée de détention de votre bien, plus la durée est longue plus l'abattement est important. Votre bien est exonéré d'impôt sur le revenu au terme d'un délai de détention de 22 ans, tandis qu'il est exonéré de prélèvements sociaux au terme d'un délai de détention de 30 ans.

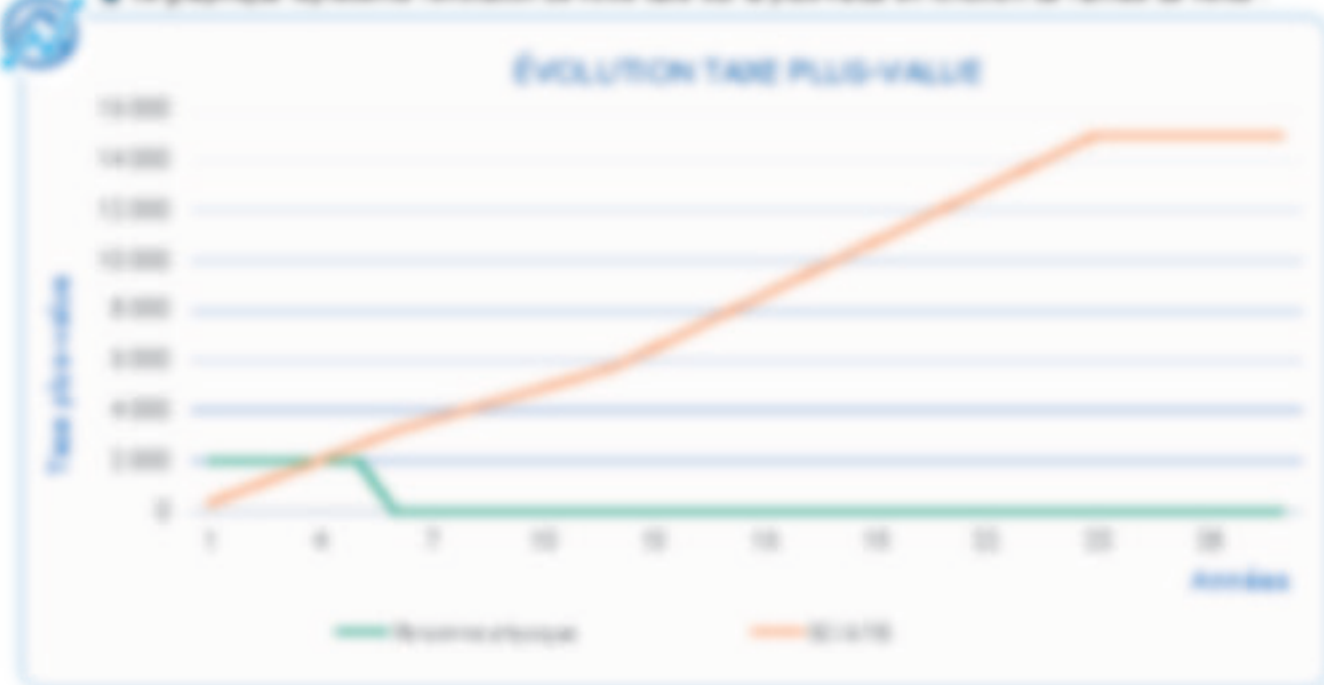
Taxe plus-value des professionnels (SCI à 100%)

La plus-value est imposable au même titre que les revenus locatifs au taux de 12% jusqu'à 10 000 € et 25% au-delà.

Un abattement est applicable pour un délai de détention pour la SCI à 100%.



- Le graphique représente l'évolution de votre taxe sur la plus-value en fonction de l'année de vente



Simulation de vente

Téléversez votre acte de vente

- Une fois le bien vendu, le base sur la plus-value et le remboursement du prêt début, il vous reste alors soit un résultat négatif appelé déficit (une dette) soit un résultat positif appelé bénéfice (possibilité de déduire).
- Dans ce calcul, nous ne prenons pas en compte les gains ou pertes des années précédant la vente.

Formule à utiliser

$$\text{Téléversez votre acte de vente} = \text{Prix de vente net} - \text{Taxe plus-value} - \text{Capital restant du prêt}$$

Quel est son but ?

Il consiste à déduire de la déclaration de votre revenu les pertes ou bénéfices de votre acte de vente.

Attention ! Le résultat ne dépend pas du gain global de l'investissement, voir page 15.

- Le graphique représente l'évolution de votre trésorerie en fonction de l'année de vente.



ÉVOLUTION TRÉSORERIE



Exercice 7. Les effets de l'évolution de votre trésorerie suite à la vente sur les 25 prochaines années.

Modélisez votre suite à la vente

- Dans ce cadre, vous prenez en compte tous les paramètres de l'investissement, de l'achat en passant par les résultats obtenus durant les années de détection jusqu'à la vente du bien.

Formule à mémoriser

Modélisez votre suite à la vente = Prix de vente estimé - Taxe plus value - Capital restant du prêt - Apport personnel - Travaux - Impôts + Cash flow

Quel est son but ?

1) Permettre de déterminer à partir de quelle année l'investissement devient rentable.

2) Comparer l'évolution des différentes suites en fonction des années et des différents régimes fiscaux pour identifier avec le client fiscal le plus adapté.

- Les premières années peuvent être négatives (à cause des frais divers (travaux de travaux, taxes, ...)). Dans le cas où vous vendez le bien immédiatement après, il sera difficile d'expliquer ces frais dans le prix de vente.

Personne Physique

Location Nue (régimes fonciers)

	Micro-foncier	Réel
5 ans	-9 686,31 €	-4 721,14 €
10 ans	2 679,29 €	8 719,89 €
20 ans	32 383,56 €	36 200,39 €
30 ans	76 271,03 €	74 505,75 €



Location Meublée (régimes BIC)

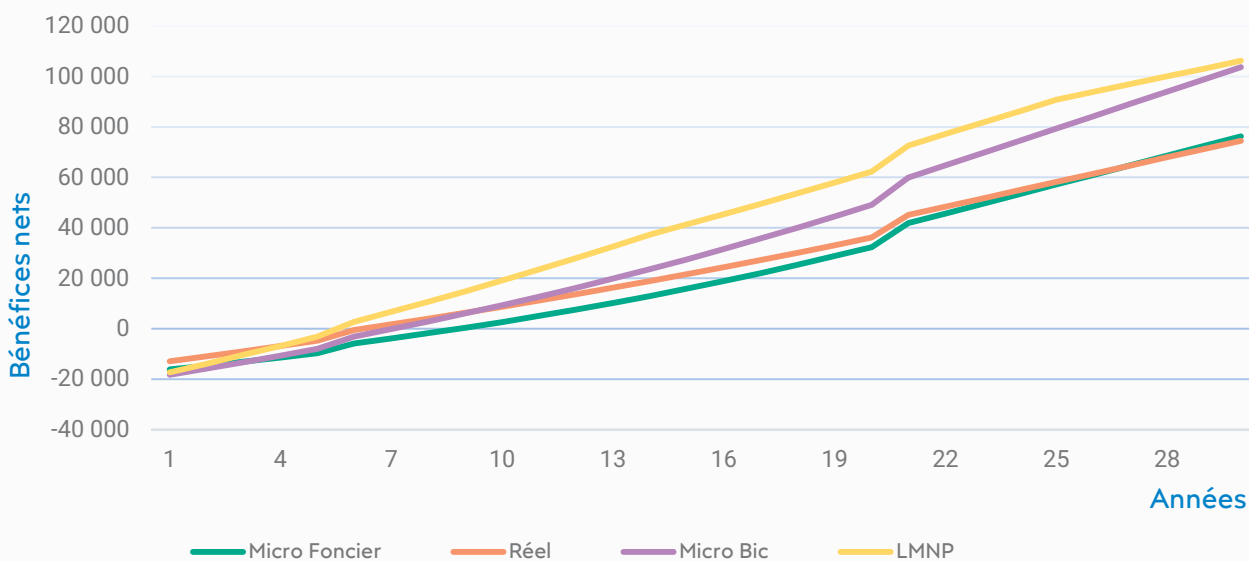
	Micro-BIC	LMNP
5 ans	-7 958,57 €	-3 063,89 €
10 ans	9 328,12 €	19 106,43 €
20 ans	49 180,89 €	62 257,40 €
30 ans	103 695,47 €	106 232,83 €



● Ce graphique représente l'évolution de vos bénéfices nets en fonction de l'année de vente :



ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS -- LOCATION NUE & MEUBLÉE



En Annexe 8, les détails de l'évolution de vos bénéfices nets suite à la vente sur les 30 prochaines années.

Personne morale (SI à TI)

- L'estimation des bénéfices nets de la SI à TI est calculé dans un premier temps sans tenir les bénéfices de la SI (sans dividendes). Lors de la vente du bien, on constate alors que la SI est convertie.

Dans un second temps, les bénéfices sont écrits en totalité tous les ans (primeur de dividendes), l'impact des dividendes est ajouté. Lors de la vente du bien, on constate la SI est

Le gain est ATTENDU

Si vous êtes dans une optique de réinvestissement, il est plus intéressant de ne pas se verser de dividendes.

Exemple N°3

	SI à TI
1 an	4 127,14 €
10 ans	4 146,27 €
20 ans	44 371,71 €
30 ans	50 524,20 €

Pour rappel : si les paramètres accords de la SI n'ont pas été complétés dans le simulateur SI, les données "SI à TI à 100%" et "SI à TI à 75%*" sont égales.

	Impact de l'impôt			
	SI à TI à 75%* (SI)	SI à TI à 100%	SI à TI à 75%* (SI)	SI à TI à 100% (SI)
1 an	7 788,74 €	520 €	520 €	7 948,74 €
10 ans	7 688,74 €	520 €	520 €	7 718,74 €
20 ans	24 912,28 €	520 €	520 €	24 944,28 €
30 ans	27 716,27 €	520 €	520 €	28 702,27 €

Attention ! Les bénéfices nets sont à reporter en fonction du pourcentage de parts accordés de chaque année.



Le graphique représente l'évolution de vos bénéfices nets en fonction de l'année de vente :

ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS – LOCATION HUE



Exemple 2, les effets de l'évolution de vos bénéfices nets suite à la vente sur les 30 prochaines années.

Location Hueble

	30 à 70 €/m ² par an
1 an	4 314,30 €
10 ans	30 400,00 €
20 ans	46 516,07 €
30 ans	101 907,00 €

Pour rappel : si les paramètres associés de la 30^{ème} année ne sont comptabilisés dans le simulateur 30, les résultats "30 à 70 € par m²" et "30 à 70 € par m² + 300 €" sont égaux à zéro.

	Investissement 1000000 €			
	30 à 70 € par m ² par an	30 à 70 € par m ² + 100 €	30 à 70 € par m ² + 200 €	30 à 70 € par m ² + 300 €
1 an	4 314,30 €	520 €	520 €	-7 962,13 €
10 ans	30 400,00 €	520 €	520 €	2 260,00 €
20 ans	46 516,07 €	520 €	520 €	18 300,00 €
30 ans	101 907,00 €	520 €	520 €	54 470,00 €

Attention! Les bénéfices nets sont à reporter en fonction du pourcentage de parts sociales de chaque associé.

- Le graphique représente l'évolution de vos bénéfices nets en fonction de l'année de vente.



ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS – LOCATION MEUBLÉE



Exemple 2, les effets de l'évolution de vos bénéfices nets suite à la vente sur les 20 premières années.

ANNEXES

"Une action juste vaut mieux que la connaissance. Mais pour faire ce qui est juste, il faut connaître ce qui est juste."

Charlemagne

ANNEXE 1
Tableau d'amortissement du prêt

Personne physique, location nue

Années	Capital restant	Part de capital	Intérêts
1	88 902,65	3 399,18	2 096,45
2	85 503,46	3 492,10	2 013,86
3	82 011,36	3 587,57	1 929,00
4	78 423,80	3 685,64	1 841,83
5	74 738,16	3 786,39	1 752,27
6	70 951,77	3 889,90	1 660,26
7	67 061,87	3 996,23	1 565,74
8	63 065,63	4 105,48	1 468,63
9	58 960,16	4 217,71	1 368,87
10	54 742,45	4 333,01	1 266,39
11	50 409,44	4 451,46	1 161,10
12	45 957,98	4 573,14	1 052,93
13	41 384,84	4 698,16	941,81
14	36 686,68	4 826,59	827,65
15	31 860,09	4 958,53	710,36
16	26 901,56	5 094,08	589,88
17	21 807,47	5 233,34	466,09
18	16 574,14	5 376,40	338,93
19	11 197,74	5 523,37	208,28
20	5 674,36	5 674,36	74,07
21	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00
25	0,00	0,00	0,00
26	0,00	0,00	0,00
27	0,00	0,00	0,00
28	0,00	0,00	0,00
29	0,00	0,00	0,00
30	0,00	0,00	0,00
Total intérêts :		€	23 334,41

- **Capital restant :** Montant du capital que l'emprunteur doit encore rembourser à un instant « t ». Il sert de base au calcul des intérêts pour les mensualités à venir.
- **Part de capital :** La part de capital représente la somme qui sera déduite de votre capital restant chaque année.
- **Intérêts :** Les intérêts d'un prêt immobilier correspondent à la somme versée en plus de la part de capital à rembourser à l'établissement prêteur. Autrement dit, ils représentent la rémunération de l'établissement prêteur.

Prêt immobilier, location mobilière

Année	Capital restant	Paid (intérêts)	Intérêts
1	91 992,00	3 213,29	3 197,29
2	88 199,76	3 409,99	3 091,21
3	84 179,20	3 703,63	2 994,19
4	80 079,79	4 016,21	2 903,99
5	75 949,39	4 354,74	2 819,49
6	71 849,20	4 721,19	2 740,29
7	67 829,26	5 119,59	2 666,29
8	63 949,77	5 544,02	2 597,19
9	60 249,75	6 000,20	2 532,27
10	56 789,71	6 492,10	2 471,10
11	53 549,20	7 025,27	2 412,29
12	50 509,20	7 605,49	2 356,49
13	47 659,36	8 237,79	2 303,29
14	44 979,99	8 926,49	2 252,29
15	42 549,20	9 677,29	2 203,29
16	40 349,29	10 495,99	2 156,19
17	38 349,26	11 387,99	2 110,20
18	36 519,40	12 359,29	2 066,29
19	34 849,20	13 415,79	2 024,21
20	3 349,29	1 349,29	76,27
21	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00
25	0,00	0,00	0,00
26	0,00	0,00	0,00
27	0,00	0,00	0,00
28	0,00	0,00	0,00
29	0,00	0,00	0,00
30	0,00	0,00	0,00
Total		4	24 100,00

Détails et explications

- Si vous obtenez un prêt à taux fixe, vous devez verser une régularité ou une faible déviation de votre capital restant, cela signifie du fait que vous remboursez uniquement les intérêts d'intérêt pendant toute la durée du prêt.
- Si un prêt est accordé, le prêt en cas de prêt de la même durée.
- Pour la simulation de prêt d'une location mobilière, on ajoute les frais de mobiliser au montant global à emprunter.

Prêt initial, montant, 300 000

Année	Capital restant	Paid (annuité)	Intérêt
1	264 432,25	3 475,23	2 121,23
2	260 646,11	3 475,23	2 067,24
3	256 782,26	3 475,23	1 991,23
4	252 840,26	3 475,23	1 871,23
5	248 810,17	3 475,23	1 791,23
6	244 692,26	3 475,23	1 696,27
7	240 486,26	3 475,23	1 592,16
8	236 192,16	3 475,23	1 480,41
9	231 809,25	3 475,23	1 361,27
10	227 336,26	3 475,23	1 235,16
11	222 773,27	3 475,23	1 102,24
12	218 120,26	3 475,23	972,16
13	213 377,16	3 475,23	845,16
14	208 544,27	3 475,23	721,21
15	203 621,26	3 475,23	600,23
16	198 608,26	3 475,23	482,23
17	193 505,27	3 475,23	367,24
18	188 312,16	3 475,23	255,23
19	183 029,27	3 475,23	146,23
20	177 656,16	3 475,23	40,23
21	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00
25	0,00	0,00	0,00
26	0,00	0,00	0,00
27	0,00	0,00	0,00
28	0,00	0,00	0,00
29	0,00	0,00	0,00
30	0,00	0,00	0,00
Total Intérêt		4	20 726,16

Détails et explications

- Pour la simulation de prêt d'une BC, on ajoute les frais de création au montant global à rembourser.

Prêt en euros, location mobilière, 30 à 70

Année	Capital restant	Paid (intérêts)	Intérêts
1	80 400,00	2 271,24	2 281,27
2	80 401,41	2 466,85	2 119,79
3	80 140,34	2 764,14	2 021,64
4	80 040,00	2 871,19	1 881,60
5	79 921,16	2 876,05	1 689,66
6	79 540,14	4 004,79	1 744,00
7	79 478,00	4 704,71	1 664,00
8	68 137,04	4 711,19	1 581,07
9	67 944,00	4 471,20	1 404,14
10	67 910,00	4 001,00	1 204,49
11	67 941,00	4 071,79	1 219,07
12	68 194,00	4 004,00	1 004,00
13	67 478,00	4 071,07	804,00
14	68 140,00	3 071,00	604,04
15	68 471,76	3 004,71	744,00
16	68 140,34	3 071,00	619,70
17	67 911,21	3 404,21	494,00
18	67 410,07	3 444,04	394,00
19	67 744,00	3 001,00	279,00
20	66 910,00	3 001,00	17,00
21	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00
25	0,00	0,00	0,00
26	0,00	0,00	0,00
27	0,00	0,00	0,00
28	0,00	0,00	0,00
29	0,00	0,00	0,00
30	0,00	0,00	0,00
Total Intérêts		4	24 970,00

Détails et explications

- Pour la simulation de prêt d'une SCI, on ajoute les frais de création au montant global à emprunter.
- Pour la simulation de prêt d'une SCI en location mobilière, on ajoute les frais de mobilier au montant global à emprunter.

ANNEXE 2
Impôts
Prévisions d'impôts, location nue

Années	Mont. Fiscal	Net
1	2 204,00	500
2	2 204,00	1 214,00
3	2 204,00	1 600,20
4	2 204,00	1 811,20
5	2 204,00	1 870,20
6	2 204,00	2 007,00
7	2 204,00	2 070,00
8	2 204,00	2 100,20
9	2 204,00	2 100,20
10	2 204,00	2 214,00
11	2 204,00	2 270,20
12	2 204,00	2 327,00
13	2 204,00	2 327,00
14	2 204,00	2 440,20
15	2 204,00	2 500,00
16	2 204,00	2 570,20
17	2 204,00	2 627,00
18	2 204,00	2 700,00
19	2 204,00	2 770,20
20	2 204,00	2 840,20
21	2 204,00	2 900,20
22	2 204,00	2 900,20
23	2 204,00	2 900,20
24	2 204,00	2 900,20
25	2 204,00	2 900,20
26	2 204,00	2 900,20
27	2 204,00	2 900,20
28	2 204,00	2 900,20
29	2 204,00	2 900,20
30	2 204,00	2 900,20

Mont. Fiscal	Net
Fiscalité	Fiscalité

Mont. Fiscal

- Les loyers NC déductibles = 10 000 €
- Abattement de 30% sur vos loyers NC à déduire

Net

- Paiement de l'impôt de revenu locatif pour ce régime
- Déduction des charges et des travaux
- Déficit foncier (voir page suivante) permet de déduire le montant de votre déficit sur le revenu

ÉVOLUTION DES IMPÔTS


Revenus fonciers, location vac, régime réel

Année	Revenus fonciers	Impôts payés
1	0 à 15,00	0,00
2	1,00	0,00
3	1,00	0,00
4	1,00	0,00
5	1,00	0,00
6	1,00	0,00
7	1,00	0,00
8	1,00	0,00
9	1,00	0,00
10	1,00	0,00
11	1,00	0,00
12	1,00	0,00
13	1,00	0,00
14	1,00	0,00
15	1,00	0,00
16	1,00	0,00
17	1,00	0,00
18	1,00	0,00
19	1,00	0,00
20	1,00	0,00
21	1,00	0,00
22	1,00	0,00
23	1,00	0,00
24	1,00	0,00
25	1,00	0,00
26	1,00	0,00
27	1,00	0,00
28	1,00	0,00
29	1,00	0,00
30	1,00	0,00

Déficit foncier

- Si le montant de vos charges est supérieur à vos revenus fonciers, cette situation génère un déficit foncier.
- Le déficit foncier peut être déduit de votre revenu global dans la limite de 10 700 €, vous permettant de diminuer le montant de votre impôt sur le revenu.
L'excédent du déficit foncier (au-delà de 10 700 €) peut ensuite être reporté et déduit :
 - durant 5 ans de l'ensemble de vos revenus
 - durant 10 ans de vos seuls revenus fonciers

Impôts payés

- Les impôts payés représentant le bénéfice net après prise en compte du déficit foncier déductible sur votre imposition sur le revenu.

ÉVOLUTION DÉFICIT FONCIER ET IMPÔTS PAYÉS


Propriété immobilière, location meublée

Années	Montant 2017	2019
1	1 714,24	0,00
2	1 714,66	0,00
3	1 714,73	0,00
4	1 714,73	0,00
5	1 714,73	0,00
6	1 714,73	0,00
7	1 714,73	0,00
8	1 714,73	0,00
9	1 714,73	0,00
10	1 714,73	0,00
11	1 714,73	0,00
12	1 714,73	0,00
13	1 714,73	0,00
14	1 714,73	0,00
15	1 714,73	746,27
16	1 714,73	646,40
17	1 714,73	1 240,32
18	1 714,73	1 134,42
19	1 714,73	1 236,23
20	1 714,73	1 276,42
21	1 714,73	1 276,42
22	1 714,73	1 276,27
23	1 714,73	1 276,27
24	1 714,73	1 276,27
25	1 714,73	1 276,27
26	1 714,73	1 276,27
27	1 714,73	1 276,27
28	1 714,73	2 140,36
29	1 714,73	2 140,36
30	1 714,73	2 140,36
31	1 714,73	2 140,36

Montant 2017	2019
Propriété	Propriété

Montant 2017

- Les loyers NC déductibles = 71 400 €
- Abattement de 50% sur vos loyers NC à déduire

2019

- Les loyers NC en location meublée doivent être inférieurs aux revenus professionnels nets du foyer fiscal. Si vous avez moins de 20 000 € de revenus professionnels nets, vous ne pouvez pas déduire ce plafond
- Amortissement du prix du bien, des frais de notaire, de banque, d'agence, du mobilier et des travaux sur plusieurs années

ÉVOLUTION IMPÔTS



Preuve de la Loi n° 2018-1024 du 23 août 2018, art. 110

Année	2018 (€)	2019 (€)
1	0,00	0,00
2	0,00	0,00
3	0,00	0,00
4	0,00	0,00
5	0,00	0,00
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00
13	0,00	0,00
14	0,00	0,00
15	0,00	24,00
16	0,00	217,00
17	7,11	236,00
18	204,00	241,00
19	211,00	246,00
20	214,00	408,00
21	247,00	421,00
22	247,00	421,00
23	247,00	421,00
24	247,00	421,00
25	247,00	421,00
26	247,00	421,00
27	247,00	421,00
28	247,00	421,00
29	247,00	421,00
30	247,00	421,00
31	247,00	421,00
32	247,00	421,00
33	247,00	421,00
34	247,00	421,00
35	247,00	421,00
36	247,00	421,00
37	247,00	421,00
38	247,00	421,00
39	247,00	421,00
40	247,00	421,00
41	247,00	421,00
42	247,00	421,00
43	247,00	421,00
44	247,00	421,00
45	247,00	421,00
46	247,00	421,00
47	247,00	421,00
48	247,00	421,00
49	247,00	421,00
50	247,00	421,00
51	247,00	421,00
52	247,00	421,00
53	247,00	421,00
54	247,00	421,00
55	247,00	421,00
56	247,00	421,00
57	247,00	421,00
58	247,00	421,00
59	247,00	421,00
60	247,00	421,00
61	247,00	421,00
62	247,00	421,00
63	247,00	421,00
64	247,00	421,00
65	247,00	421,00
66	247,00	421,00
67	247,00	421,00
68	247,00	421,00
69	247,00	421,00
70	247,00	421,00
71	247,00	421,00
72	247,00	421,00
73	247,00	421,00
74	247,00	421,00
75	247,00	421,00
76	247,00	421,00
77	247,00	421,00
78	247,00	421,00
79	247,00	421,00
80	247,00	421,00
81	247,00	421,00
82	247,00	421,00
83	247,00	421,00
84	247,00	421,00
85	247,00	421,00
86	247,00	421,00
87	247,00	421,00
88	247,00	421,00
89	247,00	421,00
90	247,00	421,00
91	247,00	421,00
92	247,00	421,00
93	247,00	421,00
94	247,00	421,00
95	247,00	421,00
96	247,00	421,00
97	247,00	421,00
98	247,00	421,00
99	247,00	421,00
100	247,00	421,00

2018-2019
Preuve

2018-2019

- Pas de taxe de revenu locale pour ce régime.
- Impôts sur les sociétés : 15% d'imposition + 10 124 €, 17% au total.
- Amortissement sur plusieurs années du prix du bien, des frais de notaires, de banque, d'agence et des taxes.

ÉVOLUTION IMPÔTS


ANNEXE 3

Cash flow

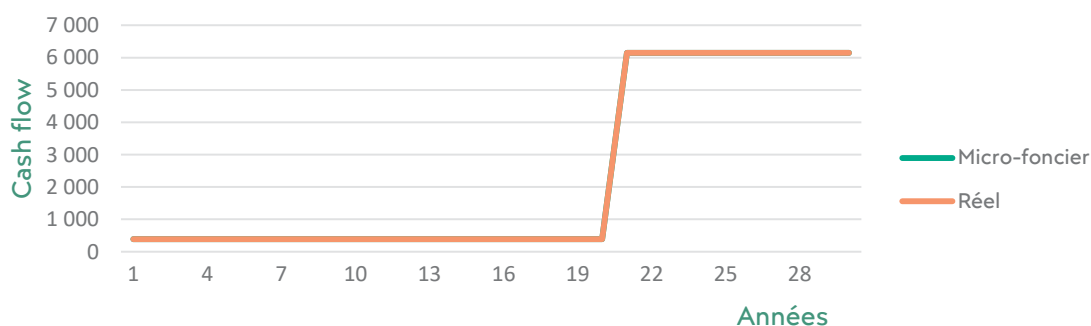
Personne physique, location nue

Années	Micro-foncier	Réel
1	388,31	388,31
2	388,31	388,31
3	388,31	388,31
4	388,31	388,31
5	388,31	388,31
6	388,31	388,31
7	388,31	388,31
8	388,31	388,31
9	388,31	388,31
10	388,31	388,31
11	388,31	388,31
12	388,31	388,31
13	388,31	388,31
14	388,31	388,31
15	388,31	388,31
16	388,31	388,31
17	388,31	388,31
18	388,31	388,31
19	388,31	388,31
20	388,31	388,31
21	6 146,00	6 146,00
22	6 146,00	6 146,00
23	6 146,00	6 146,00
24	6 146,00	6 146,00
25	6 146,00	6 146,00
26	6 146,00	6 146,00
27	6 146,00	6 146,00
28	6 146,00	6 146,00
29	6 146,00	6 146,00
30	6 146,00	6 146,00

Détails et explications

- Le différé d'emprunt peut augmenter sensiblement le cash flow.
Rappel : Un différé d'emprunt peut être accordé par la banque pour une durée maximale de 3 ans.
- Une fois le prêt totalement remboursé, vous constaterez une nette augmentation du cash flow.

ÉVOLUTION CASH FLOW



Réponse à l'exercice, solution complète

Années	Flux de CF	CFNP
1	0	-10,00
2	0	-10,00
3	0	-10,00
4	0	-10,00
5	0	-10,00
6	0	-10,00
7	0	-10,00
8	0	-10,00
9	0	-10,00
10	0	-10,00
11	0	-10,00
12	0	-10,00
13	0	-10,00
14	0	-10,00
15	0	-10,00
16	0	-10,00
17	0	-10,00
18	0	-10,00
19	0	-10,00
20	0	-10,00
21	5 000,00	5 000,00
22	5 000,00	5 000,00
23	5 000,00	5 000,00
24	5 000,00	5 000,00
25	5 000,00	5 000,00
26	5 000,00	5 000,00
27	5 000,00	5 000,00
28	5 000,00	5 000,00
29	5 000,00	5 000,00
30	5 000,00	5 000,00

Détails et explications

- Pour les dépenses liées à amortissement (AMOR et CII à 10%), le coût de l'emprunt comptable est pris en compte dans nos calculs, et devient une charge supplémentaire.
- Le différé d'emprunt peut augmenter sensiblement le cash flow.
 Rappel : un différé d'emprunt peut être amorti par le temps pour une durée maximale de 3 ans.
- Une fois le prêt totalement remboursé, nous constatons une nette augmentation de cash flow.

ÉVOLUTION CASH FLOW



Evolvement cash flow (exercice 2)

Année	2014-2015	2015-2016
1	-100,00	-100,00
2	-100,00	-100,00
3	-100,00	-100,00
4	-100,00	-100,00
5	-100,00	-100,00
6	-100,00	-100,00
7	-100,00	-100,00
8	-100,00	-100,00
9	-100,00	-100,00
10	-100,00	-100,00
11	-100,00	-100,00
12	-100,00	-100,00
13	-100,00	-100,00
14	-100,00	-100,00
15	-100,00	-100,00
16	-100,00	-100,00
17	-100,00	-100,00
18	-100,00	-100,00
19	-100,00	-100,00
20	-100,00	-100,00
21	2 100,00	2 400,00
22	2 100,00	2 400,00
23	2 100,00	2 400,00
24	2 100,00	2 400,00
25	2 100,00	2 400,00
26	2 100,00	2 400,00
27	2 100,00	2 400,00
28	2 100,00	2 400,00
29	2 100,00	2 400,00
30	2 100,00	2 400,00

Détails et explications

- Pour les dépenses liées à un investissement (CAPEX et OI à TI), le coût de l'emprunt comptable est pris en compte dans nos calculs, et devient une charge supplémentaire.
- Pour le OI à TI, le OI, peut influencer le cash flow.
- Le différé d'emprunt peut augmenter sensiblement le cash flow.
 Rappel : un différé d'emprunt peut être amorti par le temps pour une durée maximale de 3 ans.
- Une fois le prêt totalement remboursé, nous constatons une nette augmentation de cash flow.

EVOLUTION CASH FLOW



ANNEXE 4 Cash flow après imposition

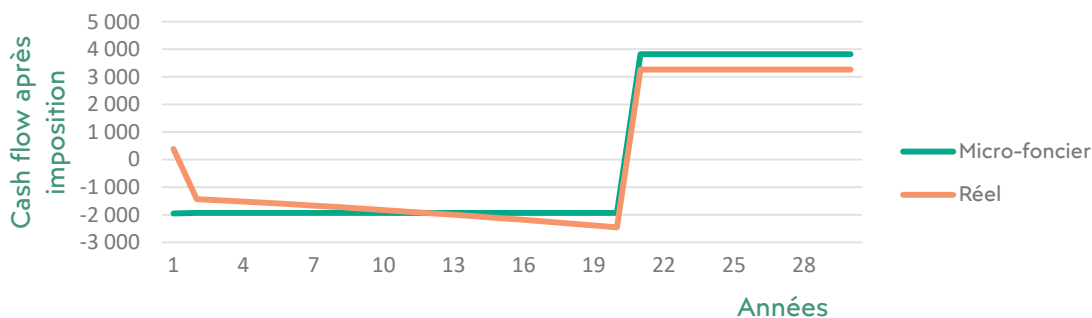
Personne physique, location nue

Années	Micro-foncier	Réel
1	-1 950,92	388,31
2	-1 936,29	-1 426,38
3	-1 936,38	-1 476,95
4	-1 936,38	-1 522,93
5	-1 936,38	-1 570,19
6	-1 936,38	-1 618,75
7	-1 936,38	-1 668,64
8	-1 936,38	-1 719,89
9	-1 936,38	-1 772,54
10	-1 936,38	-1 826,63
11	-1 936,38	-1 882,20
12	-1 936,38	-1 939,29
13	-1 936,38	-1 997,94
14	-1 936,38	-2 058,20
15	-1 936,38	-2 120,10
16	-1 936,38	-2 183,69
17	-1 936,38	-2 249,02
18	-1 936,38	-2 316,14
19	-1 936,38	-2 385,09
20	-1 936,38	-2 455,92
21	3 821,31	3 262,88
22	3 821,31	3 263,12
23	3 821,31	3 263,12
24	3 821,31	3 263,12
25	3 821,31	3 263,12
26	3 821,31	3 263,12
27	3 821,31	3 263,12
28	3 821,31	3 263,12
29	3 821,31	3 263,12
30	3 821,31	3 263,12

Détails et explications

- Le cash flow après imposition permet de savoir si vous êtes en bénéfice ou en déficit à la fin de l'année.

ÉVOLUTION CASH FLOW APRÈS IMPOSITION



Flux de trésorerie, taxation multiple

Années	2019-2021	2022
1	-1 000,00	-1 00,00
2	-1 007,04	-1 00,00
3	-1 007,11	-1 00,00
4	-1 007,11	-1 00,00
5	-1 007,11	-1 00,00
6	-1 007,11	-1 00,00
7	-1 007,11	-1 00,00
8	-1 007,11	-1 00,00
9	-1 007,11	-1 00,00
10	-1 007,11	-1 00,00
11	-1 007,11	-1 00,00
12	-1 007,11	-1 00,00
13	-1 007,11	-1 00,00
14	-1 007,11	-1 00,00
15	-1 007,11	200,00
16	-1 007,11	-1 000,00
17	-1 007,11	-1 175,00
18	-1 007,11	-1 240,00
19	-1 007,11	-1 270,00
20	-1 007,11	-1 000,00
21	4 004,07	4 000,00
22	4 004,07	4 000,00
23	4 004,07	4 000,00
24	4 004,07	4 000,00
25	4 004,07	4 000,00
26	4 004,07	2 000,00
27	4 004,07	2 100,00
28	4 004,07	2 100,00
29	4 004,07	2 100,00
30	4 004,07	2 100,00

Détails et explications

- Le cash flow après imposition permet de savoir si vous êtes en situation de surplus ou en déficit à la fin de l'année.

ÉVOLUTION CASH FLOW APRÈS IMPOSITION



Répartition mensuelle, location sur 6 mois (du 01/01 à 31/12)

Année	01/01 à 31/12/2019	01/01 à 31/12/2020
1	-100,00	-100,00
2	-100,00	-100,00
3	-100,00	-100,00
4	-100,00	-100,00
5	-100,00	-100,00
6	-100,00	-100,00
7	-100,00	-100,00
8	-100,00	-100,00
9	-100,00	-100,00
10	-100,00	-100,00
11	-100,00	-100,00
12	-100,00	-100,00
13	-100,00	-100,00
14	-100,00	-100,00
15	-100,00	-475,00
16	-100,00	-710,00
17	-100,00	-735,00
18	-475,00	-710,00
19	-407,07	-735,07
20	-4 320,70	-407,70
21	4 321,42	3 230,30
22	4 321,42	3 230,30
23	4 321,42	3 230,30
24	4 321,42	3 230,30
25	4 321,42	3 230,30
26	4 321,10	4 770,07
27	4 321,10	4 770,07
28	4 321,10	4 770,07
29	4 321,10	4 770,07
30	4 321,10	4 770,07

Détails et explications

- Le cash flow après imposition d'une SD indique si la société est en bénéfice ou en déficit à la fin de l'année.
- Si la SD est en bénéfice, l'entreprise peut se servir ses bénéfices en dividendes.

ÉVOLUTION CASH FLOW APRÈS IMPÔTATION



ANNEXE 5 Dividendes après imposition (exercice 2022)

Periode fiscale, exercice nos. 21 à 22, dividende

Année	Div. (€)	ICD
1	0,00	0,00
2	0,00	0,00
3	0,00	0,00
4	0,00	0,00
5	0,00	0,00
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00
13	0,00	0,00
14	0,00	0,00
15	0,00	0,00
16	0,00	0,00
17	0,00	0,00
18	0,00	0,00
19	0,00	0,00
20	0,00	0,00
21	2 275,00	0,00
22	2 275,00	0,00
23	2 275,00	0,00
24	2 275,00	0,00
25	2 275,00	0,00
26	2 275,00	0,00
27	2 275,00	0,00
28	2 275,00	0,00
29	2 275,00	0,00
30	2 275,00	0,00

Paiement forfaitaire unique (PFU)

- Pas d'abattement, imposition sur le taux de PFU qui est de 30 %

Impôt sur le revenu (IR)

- Abattement de 40%, imposition sur le bénéfice de 10%

Détails et explications

- Le résultat présente les dividendes nets et impôts chaque année
- La colonne "ICD" est égale à zéro si les paramètres externes de la DCF n'ont pas été renseignés dans le simulateur ICF

ÉVOLUTION DIVIDENDES APRÈS IMPOSITION


Revenu mensuel, montant net, 30 € TTC, dividende

Années	30 € TTC	30 € TTC
1	3,00	3,00
2	3,00	3,00
3	3,00	3,00
4	3,00	3,00
5	3,00	3,00
6	3,00	3,00
7	3,00	3,00
8	3,00	3,00
9	3,00	3,00
10	3,00	3,00
11	3,00	3,00
12	3,00	3,00
13	3,00	3,00
14	3,00	3,00
15	3,00	3,00
16	3,00	3,00
17	3,00	3,00
18	3,00	3,00
19	3,00	3,00
20	3,00	3,00
21	3,00	3 + 15,00
22	3,00	3 + 15,00
23	3,00	3 + 15,00
24	3,00	3 + 15,00
25	3,00	3 + 15,00
26	3,00	3 000,00
27	3,00	3 000,00
28	3,00	3 000,00
29	3,00	3 000,00
30	3,00	3 000,00

Patrimoine forfaitaire unique (PFU)

- Pas d'abattement, imposition sur le base de PFU qui est de 30 %

Impôt sur le revenu (IR)

- Abattement de 40%, imposition sur le base de 70%

Détails et explications

- Le résultat présente les dividendes nets et impôts d'impôt annuel
- La colonne "Montant net" est égale à celle-ci et les paramètres annuels de la DCF n'ont pas été enregistrés dans le simulateur DCF

ÉVOLUTION DIVIDENCES APRÈS IMPÔTATION



Répartition mensuelle, location immobilière, 30% à 75% de dividendes

Années	100% (100)	0-30
1	1,00	0,00
2	1,00	0,00
3	1,00	0,00
4	1,00	0,00
5	1,00	0,00
6	1,00	0,00
7	1,00	0,00
8	1,00	0,00
9	1,00	0,00
10	1,00	0,00
11	1,00	0,00
12	1,00	0,00
13	1,00	0,00
14	1,00	0,00
15	1,00	0,00
16	1,00	0,00
17	1,00	0,00
18	1,00	0,00
19	1,00	0,00
20	1,00	0,00
21	2 991,21	0,00
22	2 991,21	0,00
23	2 991,21	0,00
24	2 991,21	0,00
25	2 991,21	0,00
26	2 991,19	0,00
27	2 991,19	0,00
28	2 991,19	0,00
29	2 991,19	0,00
30	2 991,19	0,00

Régime forfaitaire unique (RFO)

- Pas d'abattement, imposition sur le base de RFO qui est de 30 %

Impôt sur le revenu (IR)

- Abattement de 40%, imposition sur le barème de 30%

Détails et explications

- La colonne présente les dividendes nets et impôts d'impôt annuel
- La colonne "RFO" est égale à celle de la colonne précédente de la 2011 et est par conséquent inscrite dans le simulateur RFO

ÉVOLUTION DIVIDENDES APRÈS IMPÔTATION



Répartition mensuelle, location immobilière, 30% à 75% de dividendes

Années	30%	75%
1	0,00	0,00
2	0,00	0,00
3	0,00	0,00
4	0,00	0,00
5	0,00	0,00
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00
13	0,00	0,00
14	0,00	0,00
15	0,00	0,00
16	0,00	0,00
17	0,00	0,00
18	0,00	0,00
19	0,00	0,00
20	0,00	0,00
21	0,00	2 100,00
22	0,00	2 100,00
23	0,00	2 100,00
24	0,00	2 100,00
25	0,00	2 100,00
26	0,00	2 100,00
27	0,00	2 100,00
28	0,00	2 100,00
29	0,00	2 100,00
30	0,00	2 100,00

Patrimoine forfaitaire unique (PFU)

- Pas d'abattement, imposition sur le base de PFU qui est de 30 %

Impôt sur le revenu (IR)

- Abattement de 40%, imposition sur le barème de 75%

Détails et explications

- Le résultat présente les dividendes nets et impôts d'impôt annuel
- La colonne "IR" est égale à celle si les paramètres annuels de la SCI n'ont pas été enregistrés dans le simulateur IR

ÉVOLUTION DIVIDENCES APRÈS IMPOSITION



ANNEXE 6 Plus-value et taxe plus-value

Personne physique, location nue & meublée

Années	Plus-value	Taxe plus-value
1	5 667,92	2 051,79
2	5 667,92	2 051,79
3	5 667,92	2 051,79
4	5 667,92	2 051,79
5	5 667,92	2 051,79
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00
13	0,00	0,00
14	0,00	0,00
15	0,00	0,00
16	0,00	0,00
17	0,00	0,00
18	0,00	0,00
19	0,00	0,00
20	0,00	0,00
21	0,00	0,00
22	0,00	0,00
23	0,00	0,00
24	0,00	0,00
25	0,00	0,00
26	0,00	0,00
27	0,00	0,00
28	0,00	0,00
29	0,00	0,00
30	0,00	0,00

Prix de vente estimé 86 800,00 €

Plus-value (des particuliers)

- La plus-value est égale à la différence entre le prix d'acquisition corrigé et le prix de vente.

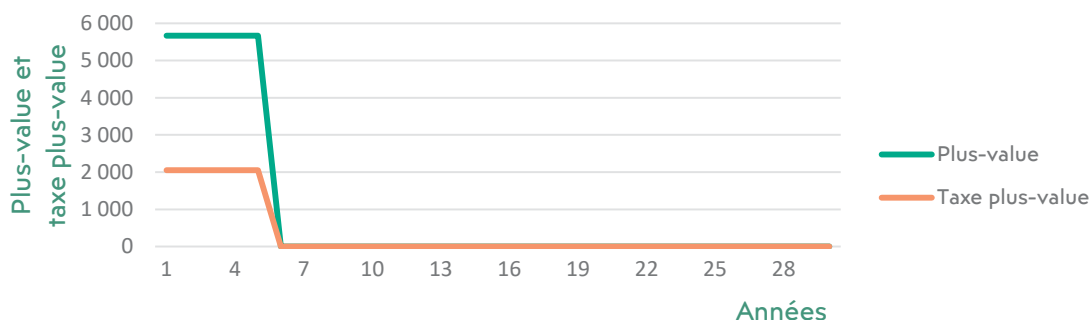
Le prix d'acquisition corrigé en détail:

- Les frais d'acquisition : évaluation forfaitaire des frais d'acquisition au taux de 7,5 %.
- Majoration des travaux: application forfaitaire de 15 % si le bien est détenu depuis plus de 5 ans.

Taxe plus-value

- La plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux. Elle bénéficie d'un abattement qui dépend de la durée de détention de votre bien, plus la durée est longue plus l'abattement est important.

ÉVOLUTION PLUS-VALUE ET TAXE PLUS-VALUE



Revenus mensuels, location sans meublé, 30 à 75, d'habitation en acte

Années	Revenu mensuel	Taux plus-value
1	2 124,43	0,00
2	3 482,19	63,70
3	3 323,03	55,40
4	13 471,09	210,00
5	17 323,25	273,76
6	21 271,09	338,04
7	24 223,03	392,76
8	27 174,19	448,00
9	28 071,03	457,41
10	32 743,75	534,36
11	33 611,43	547,72
12	38 404,19	625,76
13	41 356,03	674,71
14	44 304,09	723,66
15	47 252,25	772,60
16	49 204,03	818,40
17	52 152,03	868,41
18	55 104,19	918,44
19	58 052,03	968,46
20	61 004,75	1018,49
21	64 004,43	1073,11
22	64 004,19	1073,04
23	68 752,03	1133,00
24	72 401,09	1193,04
25	75 473,25	1253,01
26	75 473,25	1253,01
27	75 473,25	1253,01
28	75 473,25	1253,01
29	75 473,25	1253,01
30	75 473,25	1253,01

Plus-value (les professionnels)

- La plus-value est égale à la différence entre le valeur fiscale du bien et le prix de vente. Les amortissements font diminuer le valeur fiscale et donc augmenter la plus-value. Le valeur fiscale du terrain est en général entre 10 et 20 % (10 % dans le 49) ce peut pas être exacte.

Taux plus-value

- Le plus-value est imposable au même titre que les revenus foncifs au taux de 12 % jusqu'à 30 120 € et 20 % au-delà.

ÉVOLUTION PLUS-VALUE ET TAUX PLUS-VALUE


ANNEXE 7 Bilan financier théorique suite à la vente

Paramètres d'entrée, hypothèses

Année	Mont. à venir	Net
1	4 134,42	4 134,42
2	-130,20	-130,20
3	2 734,20	2 734,20
4	4 334,42	4 334,42
5	10 034,20	10 034,20
6	10 044,20	10 044,20
7	10 734,12	10 734,12
8	11 734,27	11 734,27
9	27 034,24	27 034,24
10	31 037,20	31 037,20
11	34 042,24	34 042,24
12	40 042,20	40 042,20
13	41 412,16	41 412,16
14	50 112,20	50 112,20
15	54 034,21	54 034,21
16	59 044,44	59 044,44
17	64 042,20	64 042,20
18	70 212,24	70 212,24
19	75 042,20	75 042,20
20	81 112,24	81 112,24
21	84 042,20	84 042,20
22	84 042,20	84 042,20
23	84 042,20	84 042,20
24	84 042,20	84 042,20
25	84 042,20	84 042,20
26	84 042,20	84 042,20
27	84 042,20	84 042,20
28	84 042,20	84 042,20
29	84 042,20	84 042,20
30	84 042,20	84 042,20

Détails et explications

- Cette estimation permet de connaître le montant à la déduction du coût immobilier pour estimer le montant à évaluer suite à la vente.

Le capital cible

- Prix de vente estimé - Taxe plus valeur - Capital restant à payer

ÉVOLUTION THÉORIQUE


Prévisions financières, location immobilière

Années	2016 (M€)	2017
1	7 136,40	7 136,40
2	6 640,00	6 640,00
3	56,00	56,00
4	3 476,00	3 476,00
5	7 400,00	7 400,00
6	13 400,00	13 400,00
7	17 475,14	17 475,14
8	21 400,00	21 400,00
9	25 300,00	25 300,00
10	29 276,00	29 276,00
11	34 000,00	34 000,00
12	38 201,17	38 201,17
13	44 073,04	44 073,04
14	49 073,04	49 073,04
15	55 000,00	55 000,00
16	60 000,00	60 000,00
17	64 250,04	64 250,04
18	68 000,00	68 000,00
19	75 214,40	75 214,40
20	80 000,00	80 000,00
21	84 000,00	84 000,00
22	88 000,00	88 000,00
23	90 000,00	90 000,00
24	92 000,00	92 000,00
25	94 000,00	94 000,00
26	96 000,00	96 000,00
27	98 000,00	98 000,00
28	99 000,00	99 000,00
29	99 000,00	99 000,00
30	99 000,00	99 000,00

Détails et explications

- Cette estimation permet de connaître le montant à la détermination du coût immobilisé pour estimer le montant à décaisser suite à la vente.

Le calcul détaillé

- Prix de vente estimé = Taxe plus valeur Capital restant du prêt

ÉVOLUTION TRÉSORERIE


Revenu mensuel, location sans meubles, 30 à 70, d'ici la fin de la vente

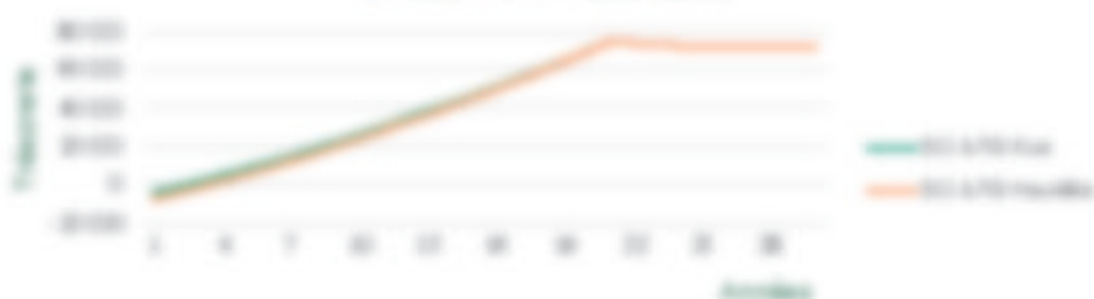
Années	30 à 70 fixe	30 à 70 meubles
1	0 000,00	0 000,00
2	4 000,00	4 000,00
3	8 000,00	8 000,00
4	12 000,00	12 000,00
5	16 000,00	16 000,00
6	20 000,00	20 000,00
7	24 000,00	24 000,00
8	28 000,00	28 000,00
9	32 000,00	32 000,00
10	36 000,00	36 000,00
11	40 000,00	40 000,00
12	44 000,00	44 000,00
13	48 000,00	48 000,00
14	52 000,00	52 000,00
15	56 000,00	56 000,00
16	60 000,00	60 000,00
17	64 000,00	64 000,00
18	68 000,00	68 000,00
19	72 000,00	72 000,00
20	72 000,00	72 000,00
21	72 000,00	72 000,00
22	72 000,00	72 000,00
23	72 000,00	72 000,00
24	72 000,00	72 000,00
25	72 000,00	72 000,00
26	72 000,00	72 000,00
27	72 000,00	72 000,00
28	72 000,00	72 000,00
29	72 000,00	72 000,00
30	72 000,00	72 000,00

Détails et explications

- Cette estimation permet de connaître le montant à la déduction du coût immobilisé pour estimer le montant à évaluer suite à la vente.

Le calcul détaillé

- Prix de vente estimé - Taxe plus valeur - Capital restant du prêt

ÉVOLUTION TRÉSORERIE


ANNEXE 8

Estimation bénéfices nets lors de la vente

Personne physique, location nue

Années	Micro-foncier	Réel
1	-16 105,36	-12 889,18
2	-14 642,47	-10 916,38
3	-13 086,75	-8 901,23
4	-11 435,56	-6 836,59
5	-9 686,31	-4 721,14
6	-5 784,51	-501,72
7	-3 830,99	1 719,54
8	-1 771,14	3 995,88
9	397,96	6 328,82
10	2 679,29	8 719,89
11	5 075,91	11 170,70
12	7 590,99	13 682,86
13	10 227,75	16 258,06
14	12 989,53	18 898,02
15	15 879,74	21 604,52
16	18 901,89	24 379,36
17	22 059,59	27 224,43
18	25 356,55	30 141,63
19	28 796,56	33 132,94
20	32 383,56	36 200,39
21	41 879,23	45 137,64
22	45 700,54	48 400,76
23	49 521,85	51 663,88
24	53 343,16	54 927,01
25	57 164,47	58 190,13
26	60 985,79	61 453,25
27	64 807,10	64 716,38
28	68 628,41	67 979,50
29	72 449,72	71 242,62
30	76 271,03	74 505,75

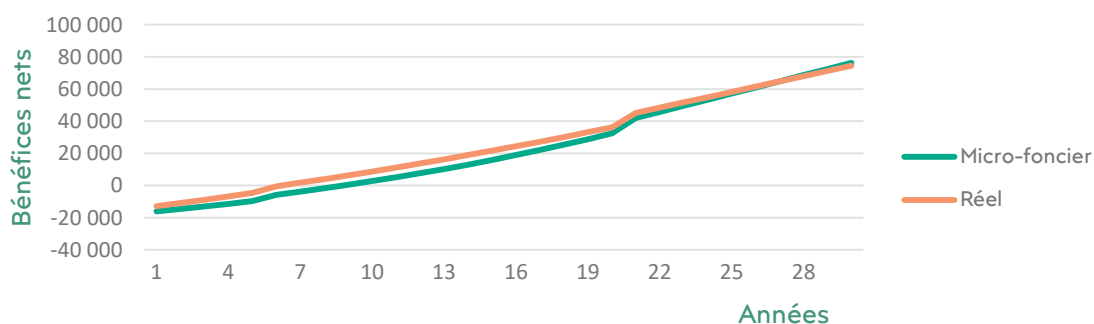
Détails et explications

- Cette estimation permet de découvrir à partir de quelle année l'investissement devient rentable.
- Elle permet également de comparer l'évolution des bénéfices nets en fonction des années et des différents régimes fiscaux pour s'orienter vers le choix fiscal le plus adapté.

Le calcul détaillé

- Prix de vente estimé - Taxe plus value - Capital restant du prêt - Apport personnel - Travaux - Impôts + Cash flow.

ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS



Prévisions financières, location immobilière

Années	2014-2017	2017
1	-10 200,00	-17 244,30
2	-10 400,00	-16 441,30
3	-10 600,00	-15 641,76
4	-10 800,00	-4 740,00
5	7 400,00	0 340,00
6	8 200,00	2 740,00
7	9 000,00	5 140,00
8	9 800,00	10 700,00
9	10 600,00	14 200,00
10	11 400,00	18 640,00
11	12 200,00	23 020,00
12	13 000,00	27 340,00
13	13 800,00	31 600,00
14	14 600,00	35 800,00
15	15 400,00	40 000,00
16	16 200,00	44 200,00
17	17 000,00	48 400,00
18	17 800,00	52 600,00
19	18 600,00	56 800,00
20	19 400,00	61 000,00
21	20 200,00	65 200,00
22	21 000,00	69 400,00
23	21 800,00	73 600,00
24	22 600,00	77 800,00
25	23 400,00	82 000,00
26	24 200,00	86 200,00
27	25 000,00	90 400,00
28	25 800,00	94 600,00
29	26 600,00	98 800,00
30	27 400,00	103 000,00
31	28 200,00	107 200,00
32	29 000,00	111 400,00
33	29 800,00	115 600,00
34	30 600,00	119 800,00
35	31 400,00	124 000,00
36	32 200,00	128 200,00
37	33 000,00	132 400,00
38	33 800,00	136 600,00
39	34 600,00	140 800,00
40	35 400,00	145 000,00
41	36 200,00	149 200,00
42	37 000,00	153 400,00
43	37 800,00	157 600,00
44	38 600,00	161 800,00
45	39 400,00	166 000,00
46	40 200,00	170 200,00
47	41 000,00	174 400,00
48	41 800,00	178 600,00
49	42 600,00	182 800,00
50	43 400,00	187 000,00
51	44 200,00	191 200,00
52	45 000,00	195 400,00
53	45 800,00	199 600,00
54	46 600,00	203 800,00
55	47 400,00	208 000,00
56	48 200,00	212 200,00
57	49 000,00	216 400,00
58	49 800,00	220 600,00
59	50 600,00	224 800,00
60	51 400,00	229 000,00
61	52 200,00	233 200,00
62	53 000,00	237 400,00
63	53 800,00	241 600,00
64	54 600,00	245 800,00
65	55 400,00	250 000,00
66	56 200,00	254 200,00
67	57 000,00	258 400,00
68	57 800,00	262 600,00
69	58 600,00	266 800,00
70	59 400,00	271 000,00
71	60 200,00	275 200,00
72	61 000,00	279 400,00
73	61 800,00	283 600,00
74	62 600,00	287 800,00
75	63 400,00	292 000,00
76	64 200,00	296 200,00
77	65 000,00	300 400,00
78	65 800,00	304 600,00
79	66 600,00	308 800,00
80	67 400,00	313 000,00
81	68 200,00	317 200,00
82	69 000,00	321 400,00
83	69 800,00	325 600,00
84	70 600,00	329 800,00
85	71 400,00	334 000,00
86	72 200,00	338 200,00
87	73 000,00	342 400,00
88	73 800,00	346 600,00
89	74 600,00	350 800,00
90	75 400,00	355 000,00
91	76 200,00	359 200,00
92	77 000,00	363 400,00
93	77 800,00	367 600,00
94	78 600,00	371 800,00
95	79 400,00	376 000,00
96	80 200,00	380 200,00
97	81 000,00	384 400,00
98	81 800,00	388 600,00
99	82 600,00	392 800,00
100	83 400,00	397 000,00

Intérêts et exploitation

- Cette estimation permet de découvrir à partir de quelle année l'investissement devient rentable.
- Elle permet également de comparer l'évolution des bénéfices selon la fonction des années et des différents régimes fiscaux pour déterminer vers le choix fiscal le plus adapté.

Le calcul de la VAN

- Prix de vente estimé - Taxe plus valeur - Capital restant à payer - Apport personnel - Travaux - Impôts = Cash flow

ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS


Revenus nets, bénéfices nets, coûts et frais d'entretien au sein

Années	Revenus nets	Bénéfices nets
1	-14 900,00	-17 270,70
2	-12 410,10	-14 710,07
3	-10 512,00	-12 827,70
4	-7 740,00	-9 100,70
5	-5 207,10	-6 536,00
6	-2 640,07	-3 936,01
7	0,00	-1,20
8	2 110,04	1 506,04
9	4 100,04	4 740,70
10	6 000,07	7 400,00
11	7 800,00	10 110,10
12	9 600,14	12 860,00
13	11 200,10	15 640,00
14	12 600,00	18 470,00
15	13 770,21	20 300,04
16	14 600,04	22 100,10
17	15 200,01	23 800,00
18	15 500,10	25 400,04
19	15 600,70	26 900,10
20	15 400,71	28 300,07
21	14 700,00	29 600,00
22	13 600,00	30 800,00
23	12 000,00	31 900,00
24	10 000,00	32 900,10
25	7 500,00	33 800,10
26	5 000,40	34 600,07
27	2 500,00	35 300,04
28	0 000,00	35 900,01
29	0 000,70	36 400,00
30	0 000,00	36 800,00

Intérêts et exploitation

- Cette estimation permet de découvrir à partir de quelle année l'investissement devient rentable.
- Elle permet également de comparer l'évolution des bénéfices nets en fonction des années et des différents régimes fiscaux pour déterminer vers le choix fiscal le plus adapté.

Le calcul du bénéfice

- Prix de vente net - Taxe plus valeur - Capital restant à payer - Apport personnel - Travaux - Impôts ICI + Cash flow

ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS


Paramètres de la location nue, 50% à 70% d'endettement

Année	ICI à 70% d'endettement	ICI à 50% d'endettement
1	-14 905,00	0,00
2	-12 410,11	0,00
3	-10 766,21	0,00
4	-9 141,30	0,00
5	-7 738,76	0,00
6	-6 100,40	0,00
7	-4 376,30	0,00
8	-2 476,00	0,00
9	-520,20	0,00
10	1 460,14	0,00
11	3 764,58	0,00
12	5 754,40	0,00
13	7 825,60	0,00
14	9 983,04	0,00
15	12 237,27	0,00
16	14 591,40	0,00
17	17 051,16	0,00
18	19 624,70	0,00
19	21 309,00	0,00
20	24 071,00	0,00
21	26 927,90	0,00
22	29 884,07	0,00
23	34 901,20	0,00
24	39 927,27	0,00
25	42 424,00	0,00
26	45 461,40	0,00
27	48 340,40	0,00
28	51 405,40	0,00
29	54 900,40	0,00
30	57 714,27	0,00

Détails et explications

- Cette estimation permet de déterminer à partir de quelle année l'investissement devient rentable. Les dividendes sont retirés et imputés chaque année.
- Elle permet également de comparer l'évolution des bénéfices nets en fonction des années et des différents régimes fiscaux pour déterminer vers le choix fiscal le plus adapté.
- Note à la comptabilisation : ICI à 70% & 50% (partiel) indique l'imposition de la plus-value de la ICI à 70% ainsi que l'imposition des dividendes.
- La colonne ICI à 70% & 50% est égale à zéro si les paramètres associés de la ICI n'ont pas été renseignés dans le Simulateur ICI.

Le calcul du bénéfice

- Prix de vente estimé - Taxe plus-value - Capital restant de prêt - Apport personnel - Travaux - Impôts ICI + Cash flow + Dividendes imputés

ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS – LOCATION NUE


Revenu net, location nue, SCI à 70, dividendes

Année	SCI à 70 (M€)	SCI à 70 (M€)
1	3,00	-16 500,00
2	3,00	-12 410,11
3	3,00	-10 000,00
4	3,00	-8 100,00
5	3,00	-7 040,51
6	3,00	-6 207,20
7	3,00	-5 500,00
8	3,00	-4 900,00
9	3,00	-438,40
10	3,00	1 710,40
11	3,00	2 240,20
12	3,00	2 940,40
13	3,00	3 740,20
14	3,00	4 640,00
15	3,00	5 640,00
16	3,00	6 740,27
17	3,00	7 940,00
18	3,00	9 240,20
19	3,00	10 640,00
20	3,00	12 140,27
21	3,00	13 740,00
22	3,00	15 440,20
23	3,00	17 240,00
24	3,00	19 140,27
25	3,00	21 140,00
26	3,00	23 240,27
27	3,00	25 440,00
28	3,00	27 740,27
29	3,00	30 140,00
30	3,00	32 640,27

Détails et explications

- Cette estimation permet de découvrir à partir de quelle année l'investissement devient rentable. Les dividendes sont retirés et imputés chaque année.
- Elle permet également de comparer l'évolution des bénéfices nets en fonction des années et des différents régimes fiscaux pour déterminer vers le choix fiscal le plus adapté.
- Aide à la compréhension : SCI à 70 & PPT0202 : indique l'imposition de la plus-value de la SCI à 70 ainsi que l'imposition des dividendes.
- La colonne 'SCI à 70 & PPT0202' est égale à plus ou les paramètres entrés de la SCI (notamment des avantages dans le simulateur 3D).
- **Le calcul bénéficiaire**
 - Prix de vente estimé - Taxe plus-value - Capital restant à payer - Apport personnel - Travaux - Impôts SCI + Cash flow + Dividendes imputés

ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS – LOCATION NUE


Principaux résultats, location immobilière, SCI à 75% d'indivision active

Année	SCI 75% (Montants)	SCI 75% (IS)
1	-17 276,73	0,00
2	-14 712,07	0,00
3	-13 017,79	0,00
4	-6 636,30	0,00
5	6 636,30	0,00
6	6 647,36	0,00
7	2 221,26	0,00
8	-1 636,30	0,00
9	667,34	0,00
10	2 661,25	0,00
11	2 321,43	0,00
12	6 134,03	0,00
13	12 664,03	0,00
14	12 663,00	0,00
15	12 762,22	0,00
16	18 211,36	0,00
17	22 734,22	0,00
18	22 824,07	0,00
19	22 864,39	0,00
20	28 762,00	0,00
21	34 862,07	0,00
22	39 271,43	0,00
23	42 474,26	0,00
24	43 071,14	0,00
25	43 762,00	0,00
26	51 661,18	0,00
27	55 474,26	0,00
28	58 764,34	0,00
29	62 712,72	0,00
30	63 473,00	0,00

Détails et explications

- Cette estimation permet de découvrir à partir de quelle année l'investissement devient rentable. Les dividendes sont retirés et imputés chaque année.
- Elle permet également de comparer l'évolution des bénéfices nets en fonction des années et des différents régimes fiscaux pour déterminer vers le choix fiscal le plus adapté.
- Aide à la compréhension : SCI à 75 % (Profits) reflète l'imposition de la plus-value de la SCI à 75% ainsi que l'imposition des dividendes.
- La colonne SCI à 75 % (IS) est égale à celle si les paramètres associés de la SCI n'ont pas été enregistrés dans le Simulateur IS.

Le calcul effectué

- Prix de vente estimé - Taxe plus-value - Capital restant à payer - Apport personnel - Travaux - Impôts SCI + Cash flow + Dividendes imputés

ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS – LOCATION IMMOBILIÈRE


Flux de trésorerie, location immobilière, SCI à 75% d'indépendance active

Année	SCI à 75% d'indépendance	SCI à 75% d'indépendance active
1	0,00	-17 216,70
2	0,00	-16 710,07
3	0,00	-12 827,76
4	0,00	6 916,41
5	0,00	7 960,10
6	0,00	6 646,06
7	0,00	4 714,26
8	0,00	-1 446,36
9	0,00	936,40
10	0,00	3 140,06
11	0,00	3 827,30
12	0,00	6 416,00
13	0,00	10 813,14
14	0,00	12 969,00
15	0,00	16 164,00
16	0,00	18 616,44
17	0,00	21 107,00
18	0,00	23 816,06
19	0,00	26 324,26
20	0,00	29 010,06
21	0,00	31 702,06
22	0,00	34 616,07
23	0,00	42 100,00
24	0,00	44 361,00
25	0,00	46 361,21
26	0,00	51 661,61
27	0,00	54 310,00
28	0,00	58 710,00
29	0,00	62 860,00
30	0,00	68 416,00

Intérêts et explications

- Cette estimation permet de découvrir à partir de quelle année l'investissement devient rentable. Les dividendes sont retirés et imputés chaque année.
- Elle permet également de comparer l'évolution des bénéfices nets en fonction des années et des différents régimes fiscaux pour déterminer vers le choix fiscal le plus adapté.
- Aide à la comparaison : SCI à 75 % d'indépendance indique l'importance de la plus-value de la SCI à 75 % ainsi que l'importance des dividendes.
- La colonne SCI à 75 % d'indépendance active est égale à celle-ci les paramètres exceptionnels de la SCI sont pris en compte dans le simulateur 60.

Le calculabilité

- Prix de vente estimé - Taxe plus-value - Capital restant à payer - Apport personnel - Travaux - Impôts SCI + Cash flow + Dividendes imputés

ÉVOLUTION BÉNÉFICES NETS -- LOCATION IMMOBILIÈRE
