

Simulations Immobilières

2011



FVI | Patrimoine & Entreprise

Tour Polygone

265 avenue des Etats du Languedoc

34000 – Montpellier

Guide d'utilisation logiciel

DROITS D'USAGE

Nos logiciels sont protégés légalement contre la copie. Vous ne pourrez donc les diffuser, ainsi que les documentations fournies, sans autorisation écrite de la part de FVI.

Vous **ne** pourrez, en outre, utiliser ces logiciels, simultanément sur **plusieurs** machines. Si l'utilisateur change d'ordinateur il s'engage à procéder, au préalable, à la désinstallation des logiciels de l'ancien ordinateur.

Il est nécessaire de rappeler que vous avez acquis un **droit d'utilisation** des logiciels. Ces licences ne sont pas cessibles à un tiers sans accord préalable.

Ces logiciels comportent un fichier client. La loi sur l'informatique et libertés vous impose de faire une déclaration de possession et d'utilisation de ces logiciels, auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, 21 rue Saint Guillaume 75 007 Paris.

Vous devrez informer vos clients du stockage des données sur support magnétique, et devrez modifier ou détruire ces données à leur demande.

FVI ne pourrait être tenue pour responsable si vous vous soustrayiez à ces obligations.

GARANTIE

Si le CD vous parvenait illisible, FVI vous le remplacera à condition d'en faire la demande dans un délai d'un mois à compter de la date d'achat du ou des logiciels.

Il est important d'assurer le ou les logiciels contre la perte ou le vol, il ne sera, en effet, procédé à aucun remplacement gratuit.

Si des éléments législatifs venaient à modifier les formules de calculs ou les règles choisies, FVI s'engage à développer une mise à jour payante. Il est utile de rappeler aux bénéficiaires de l'assistance téléphonique que le coût de la communication reste à leur charge.

Dans le cas où des textes législatifs seraient abrogés ou modifiés de telle sorte que le ou les logiciels perdent leur objet, FVI ne pourrait en être tenue pour responsable et aucune mise à jour ni remboursement ne seraient effectués.

FVI ne garantit pas que les fonctionnalités du ou des logiciels satisfassent l'ensemble des besoins propres du client. FVI n'est pas non plus juridiquement responsable d'éventuels dysfonctionnements dans l'exécution du ou des logiciels.

FVI décline toutes responsabilités quant à l'utilisation et à l'interprétation des bilans, analyses et simulations.

L'installation de nos logiciels sur un ordinateur constitue une acceptation des clauses citées dans ce chapitre.





SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.5
A- LES DOSSIERS	p.7
1- <u>Créer un dossier</u>	p.7
2- <u>Ouvrir un dossier existant</u>	p.9
3- <u>Détruire un dossier existant</u>	p.10
B-ACQUISITION IMMOBILIERE	p.10
1- <u>Les paramètres du programme immobilier</u>	p.10
1-1 Généralités	p.10
1-2 Loyers et charges	p.12
1-3 Le financement	p.13
1-4 Le foncier existant	p.14
1-5 La fiscalité existante	p.15
2- <u>Analyse des résultats</u>	p.16
1-1 Le résultat foncier	p.16
2-2 Economie d'impôt	p.16
2-3 Trésorerie	p.17
2-4 Bilan de l'étude	p.18
2-5 Effort d'épargne	p.18
C- LOUEURS MEUBLES	p.20
1- <u>Paramètres de la simulation</u>	p.20
1-1 Le programme immobilier	p.20
1-1-1 Récupération de TVA	p.20
1-1-2 Type d'étude fiscale	p.21
1-1-3 Durée de la simulation	p.21
1-1-4 Dates d'acquisition/d'achèvement	p.21
1-1-5 Taux d'évolution	p.21
1-1-6 Valeur d'acquisition et frais annexes	p.21

1-1-7 Valeurs des différents éléments constituant le bien et amortissement	p.22
1-1-8 Particularité de la LMNP Bouvard/Censi	p.22
1-2 Revenus et charges	p.23
1-3 Le financement	p.24
1-4 La fiscalité existante	p.25
2- <u>Analyse des résultats</u>	p.26
2-1 Le résultat fiscal	p.26
2-2 Economie d'impôt	p.28
2-3 Trésorerie	p.30
2-4 Bilan de l'étude	p.32
2-5 Effort d'épargne	p.33
D-TRUCS ET ASTUCES	p.35
1-Durée de la simulation	p.35
2-Prise en compte de l'évolution fiscale du client	p.35
3-Comment améliorer le TRI (Taux de Rendement Interne)	p.35
E-LES MISES A JOUR	p.36
1- <u>Mise à jour par internet (via http)</u>	p.36
2- <u>Mise à jour via le réseau</u>	p.36

INTRODUCTION

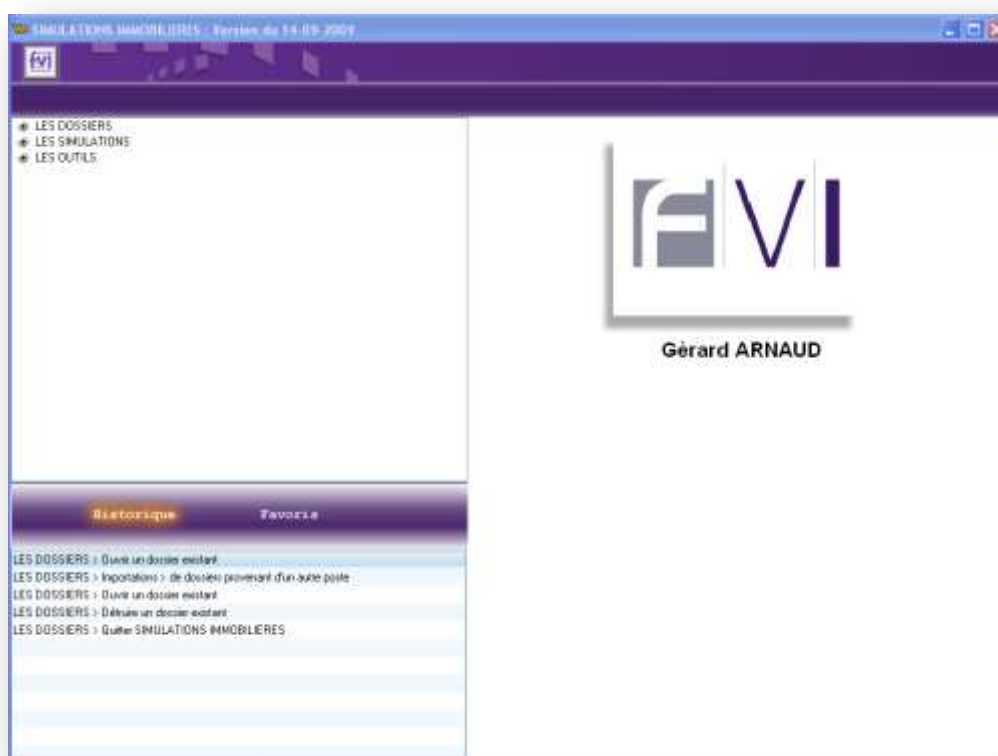
Ce module permet de mettre en valeur l'impact fiscal et budgétaire de l'acquisition d'un bien immobilier :

-dans le cadre d'une location nue dont le résultat sera imposé dans la catégorie de revenus fonciers.

-dans le cadre d'une location meublée dont le résultat sera imposé dans la catégorie des BIC.

Point d'entrée du logiciel :

Le point d'entrée du logiciel, est la création ou la consultation d'une fiche client/prospect. Suite à l'ouverture d'un dossier, l'arborescence complète des menus s'affiche sur l'écran principal :



Champ de saisie :

Tous les renseignements demandés ne sont pas obligatoires. Si un champ dont la saisie est indispensable n'est pas renseigné, le message: « **saisie obligatoire** » apparaît.



Validation :

La validation des fenêtres du logiciel enregistre automatiquement les informations sur le disque dur.

Remarque : la touche « **Entrée** » valide l'écran.

Matériel :

Le logiciel fonctionne sur tous les ordinateurs dotés de Windows® 98, Millénium, 2000, XP et VISTA. Il est nécessaire de disposer de 250 Mo libres sur le disque dur et d'au moins 258 Mo de mémoire (RAM).

Les éditions s'effectuent aussi bien sur les imprimantes jet d'encre, que les lasers, en noir et blanc ou en couleur.

A- LES DOSSIERS

Saisissez tout d'abord, le client ou prospect pour lequel vous souhaitez faire une simulation immobilière.

Allez dans « **LES DOSSIERS** » et sélectionnez « **ouvrir un dossier** » si le client/prospect a déjà été précédemment saisi. S'il s'agit d'un nouveau client, sélectionnez « **Créer un dossier** » et renseignez la fiche client/conjoint.

1- Créer un dossier

Dans le menu « **Les Dossiers** », cliquez sur « **Créer un dossier** » et remplissez la fiche client/conjoint.

Dossier - Informations générales

Enregistrer

☒ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle

Prénom

Nom

Date de naissance

Situation familiale

☐ Célibataire ☐ Divorcé(e) ☐ Pacsé(e)

☒ Marié(e) ☐ Veuf(ve) ☐ Union libre

Prénom conjoint

Date de naissance

Saisir les informations concernant son identité, notamment le nom, la date de naissance et la situation de famille.

Si vous connaissez seulement l'année de naissance de votre client, rentrez la date au premier janvier de son année de naissance.

Si le client est marié ou pacsé, vous devez également remplir les informations relatives au conjoint.

Une fois la saisie terminée, cliquez sur « **valider** ».

2- Ouvrir un dossier existant

Pour ouvrir un dossier existant, il vous suffira d'aller dans le menu « **Les Dossiers** » et de cliquer sur « **Ouvrir un dossier existant** ».

Indiquez le nom du client, puis, validez ; Le logiciel vous propose la liste des homonymes déjà répertoriés précédemment. Sélectionnez le dossier sur lequel vous souhaitez travailler.

Vous accédez alors à la fiche client que vous devez valider.

3- Détruire un dossier existant

Allez dans le menu « **Les dossiers** » et cliquez sur « **Détruire un dossier existant** ». Indiquez le nom du dossier que vous désirez supprimer comme dans l'écran précédent.

Va s'afficher l'écran suivant :

« **Valider** » pour confirmer la suppression ou « **retour** » pour annuler.

B- ACQUISITION IMMOBILIERE

Pour effectuer une simulation d'acquisition immobilière, il est indispensable de saisir certains éléments concernant le bien, son financement et la situation du client.

1 Les paramètres du programme immobilier

1.1 Généralités

Les informations générales concernant le programme immobilier

Paramètres

Désignation [RENT]
Type A - Locatif standard

Type d'étude fiscale
☐ Simplifié : Saisie de la Tranche Marginale d'Imposition
☒ Standard : Saisie des données fiscales (revenu, réductions, parts, Abattement...)

Durée de simulation 20
Date d'acquisition 21/04/2009 **Taux d'évolution valeur bien** 2.00
Date d'achèvement 21/04/2011 **Taux d'évolution loyers/charges** 2.00

Résultats

Valeur d'acquisition de bien 200 000
Frais d'acquisition 1 430
Autres frais 0
Montant investi 201 430
Valeur commerciale du bien 200 000

PROGRAMME DE TRAVAIL

Année	Montant	Montant
2009	200 000	200 000
2010	204 000	204 000
2011	208 000	208 000
2012	212 000	212 000
2013	216 000	216 000

A - Locatif standard
A - Locatif standard
B - Locatif standard
C - Locatif standard
D - Locatif standard
E - Locatif standard
F - Locatif standard
G - Locatif standard
H - Locatif standard
I - Locatif standard
J - Locatif standard
K - Locatif standard
L - Locatif standard
M - Locatif standard
N - Locatif standard
O - Locatif standard
P - Locatif standard
Q - Locatif standard
R - Locatif standard
S - Locatif standard
T - Locatif standard
U - Locatif standard
V - Locatif standard
W - Locatif standard
X - Locatif standard
Y - Locatif standard
Z - Locatif standard

Tout d'abord, désignez le bien à acquérir.

Toutes les lois sur la défiscalisation immobilière sont présentes dans la simulation (locatif standard, Girardin, Robien neuf, ancien, recentré, réhabilité, Borloo, Scellier, amendement Jego, amendement Bouvard /Censi, Malraux, Monuments historiques, ZRR...). Sélectionnez celle que vous souhaitez utiliser.

Type d'étude fiscale

Deux niveaux de saisie sont possibles :

-**Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira alors la Tranche Marginale d'Imposition (TMI).

-**Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt..., en plus on a le foncier existant du client, son nombre de parts, ses revenus, son IR, ses prélèvements sociaux....

Durée de la simulation

Indiquez la durée de la simulation (28 ans maximum).



Dates d'acquisition/d'achèvement

Le paramétrage de la date d'acquisition et de la date d'achèvement permet de gérer les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). C'est à la date d'achèvement que débuteront les amortissements. Cette date est également prise en compte pour les réductions d'impôt liées à certains régimes de défiscalisation : ZRR, Méhaignerie, Scellier,....

Par défaut, la date d'acquisition et la date d'achèvement sont à la date d'arrêté du dossier patrimonial.

Taux d'évolution

Précisez, le taux d'évolution de la valeur du bien et le taux d'évolution des loyers et charges annuels.

Valeurs d'acquisition et frais annexes

Saisissez ensuite, la valeur d'acquisition, les frais annexes (notaires, agences..) et la valeur commerciale du bien (valeur d'un bien équivalent sur le marché après son acquisition).

Dans le cadre d'un logement réhabilité : pour le Besson, le Robien ou le Scellier, le coût de la réhabilitation est à intégrer dans la valeur d'acquisition du bien. Alors que pour le Malraux d'avant 2009 ou les monuments historiques, il faut saisir les travaux dans « **Programme de travaux** »

Programme de travaux

L'option « **programme de travaux** » est accessible à tous les régimes. Les travaux sont une **charge fiscale et budgétaire**. Dans un régime standard, le montant des travaux est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et sur le revenu foncier au-delà. Cependant, dans le régime de secteurs sauvegardés (Malraux avant 2009 et Monuments historiques), les dépenses liées aux travaux sont imputables sur le revenu global, en totalité.

1.2 Loyers et charges

Simulation d'acquisition immobilière - 40/Calculateur

Les revenus et charges d'exploitation

Programme de revenus et de frais

Année	Revenus (hors...)	Frais de gestion	Taxe foncière	Charges (hors...)	Total
2007	11 834	1 190		500	10 244
2008	14 636	1 400		700	12 536
2009	14 880	1 420		714	12 756
2010	15 196	1 457		728	13 011
2011	15 500	1 486		743	13 271
2012	15 810	1 515		758	13 537
2013	16 126	1 546		773	13 807
2014	16 449	1 577		789	14 084
2015	16 778	1 609		804	14 368
2016	17 113	1 640		820	14 653
2017	17 455	1 673		837	14 945
2018	17 804	1 707		853	15 244
2019	18 161	1 741		870	15 550
2020	18 524	1 776		889	15 860
2021	18 894	1 811		908	16 177
2022	19 272	1 847		924	16 501
	0	0	0	0	2 26 512

Paramètres

Généralités

Financement

Le foncier existant

La fiscalité

Résultats

Résultat foncier

Economie d'impôt

Trésorerie

État de l'étude

Effet d'épargne

Aide

Quitter

L'astuce consiste à remplir la deuxième ligne, afin que les colonnes se calculent automatiquement en fonction du taux d'évolution des loyers et charges saisi dans « **les généralités** ». Pour la première ligne, l'investissement ne correspondant que très rarement au début de l'année civile, il faudra proratiser la 1^{ère} année (1^{ère} ligne).

C'est à ce niveau qu'il faut saisir les loyers, les différentes charges déductibles, les frais de gestion, la taxe foncière.....

La dernière colonne représente les revenus nets des charges d'exploitation.

Rappel : une acquisition dans le neuf bénéficie d'une exonération de taxe foncière les deux premières années (sauf la part communale). Les charges (assurance, syndic de copropriété...) peuvent être déductibles fiscalement.

1.3 Le financement

Vous avez la possibilité de saisir jusqu'à trois emprunts de type *In Fine* ou amortissable.

Saisissez les conditions de l'emprunt ; date de souscription, montant, durée et taux (assurance comprise).

Pour les achats en VEFA, le logiciel gère les intérêts intercalaires sous la forme de différé, voire en franchise d'amortissement. Vous pouvez rentrer les dates de déblocage dans le tableau : le logiciel calculera le nombre de mois de différé (ou de franchise) automatiquement.

Simulation d'acquisition immobilière - Déclaration

Le financement

Paramètres

Validier

Généralités

Layout Charges

Le fonds existant

La fiscalité

Résultats

Résultat financier

Economie d'impôt

Taxe de

Bilan de l'immu

Effet d'épargne

Assistance

Quitter

Premier emprunt

Type: In fine

Montant: 200 000

Durée: 240 mois

Taux: 4.50 %

Capital: 240 mois

Provisions: 0 mois

Second emprunt

Type: Non utilisé

Troisième emprunt

Type: Non utilisé

Adossement en assurance-vie

Type de versement: Unique

Frais sur cotisation: 3.00

Rendement annuel net: 4.50

Type de contrat: Fond Euro

Calcul des versements programmés

Calculer des versements programmés pour tous les mois

Calculer des versements programmés pour les mois sans versement libre

Calculer des versements programmés pour tous les mois à partir du dernier versement libre

Evolution du compte

Dans le cadre d'un emprunt *In Fine*, le logiciel propose de paramétrer l'adossment sur un contrat d'assurance-vie. A chaque emprunt in fine correspond un adossement en assurance-vie, assurez-vous de cliquer dans **un des champs** de l'emprunt concerné afin que son adossement s'active.

Il est possible de travailler avec un versement unique ou des versements programmés ou même de combiner versement libre avec versements programmés. Cette dernière possibilité est très utile dans le cas de réinvestissements de TVA ou d'économies d'impôt réalisées les années précédentes. Indiquez la date des versements et leurs montants à droite de la fenêtre.

Le module va déterminer les versements « **complémentaires** » nécessaires pour atteindre le montant de l'emprunt NET DE FISCALITE. Vous pouvez visualiser le détail en cliquant sur « **Evolution du compte** ». Le logiciel tient compte de la fiscalité de l'assurance-vie.

1.4 Le foncier existant

Simulation d'acquisition immobilière - défiscalisation

Le foncier existant

Flux concernant les biens immobiliers actuellement possédés

Valider

Paramètres

Generalités

Loyers/Charges

Financements

Le foncier existant

La fiscalité

Resultats

Resultat foncier

Economie d'impôt

Tenue de

Bilan de l'ende

Effort d'épargne

Assistance

Quitter

Déficits fonciers restant à imputer			Evolution des flux pour les propriétés rurales et urbaines existantes				
Année	Montant		Année	Revenus bruts	Intérêts emprunts	Frais et charges	Plafonds déficits
2008			2009	2 000	800		10 700
2007			2010	2 040	31		10 700
2006			2011	2 081			10 700
2005			2012	2 122			10 700
2004			2013	2 165			10 700
2003			2014	2 208			10 700
2002			2015	2 252			10 700
2001			2016	2 297			10 700
2000			2017	2 343			10 700

Evolution des flux pour les propriétés en secteur sauvegardé ou en zone franche urbaine				Evolution des flux pour monuments historiques	
Année	Revenus bruts	Intérêts emprunts	Frais et charges	Année	Revenus ou déficits
2010				2009	
2011				2010	
2012				2011	
2013				2012	
2014				2013	
2015				2014	
2016				2015	
2017				2016	
2018				2017	

Il est important de connaître l'existant pour appréhender l'impact de la nouvelle acquisition immobilière (dont on fait la simulation) sur son patrimoine (en terme de déficit ou bénéfice).

Lorsque des biens immobiliers ont été précédemment saisis dans le dossier patrimonial, le logiciel récupère automatiquement le foncier existant. Cette récupération est très utile pour montrer que l'acquisition d'un bien immobilier défiscalise aussi les biens immobiliers existants. De plus, le logiciel calculera automatiquement les intérêts d'emprunt existants sans aucune intervention de votre part.

Rappel : L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global résulte des dépenses autres que les intérêts d'emprunts. Ce déficit est limité à 10 700 € (Périssol : 15 300 €). La fraction supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Lorsque le revenu du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit imputable limité à 10 700€, l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux dans les 6 années suivantes.

1.5 La fiscalité existante

Si niveau simplifié :

Situation fiscale actuelle

Valider Paramètres

Généralités

Logement Charges

Financement

Le budget scolaire

Le budget

Résultats

Budget local

Comptes d'impôt

Taxes

Bilan de l'étude

Effet Charges

Annuler

Evolution des éléments fiscaux prévisibles

Année	Part	RUE	Imp. Degré Impôt local	Région	Avant Imp.	Impôt local	Part. imp.	Total impôt
2007	2.0	181 773	52 404		200	52 254	1 000	53 254
2008	2.0	181 880	52 342		200	52 142	1 000	53 142
2009	2.0	181 925	52 404		200	52 174	1 000	53 174
2010	2.0	181 981	52 455		200	52 225	2 000	54 225
2011	2.0	184 037	52 506		200	52 276	2 000	54 276
2012	2.0	184 200	52 556		200	52 326	2 000	54 326
2013	2.0	184 329	52 606		200	52 376	2 000	54 376
2014	2.0	184 406	52 656		200	52 426	2 000	54 426
2015	2.0	184 581	52 707		200	52 477	2 000	54 477
2016	2.0	184 707	52 757		200	52 527	2 000	54 527
2017	2.0	184 833	52 808		200	52 578	2 000	54 578

TMI

0.00

0.00

5.50

14.00

30.00

40.00

La simulation prend également en compte la fiscalité existante. Cet écran est étroitement lié au paramétrage du type d'étude fiscale qui a été préalablement renseigné dans l'écran des généralités.

Dans le cas où vous avez choisi « **étude simplifiée** », la TMI sera à saisir dans le menu déroulant, dans le cas d'une étude « **standard** », le tableau sera saisissable.

La simulation calcule le rendement interne de l'acquisition pour pouvoir le positionner par rapport aux autres produits d'investissement notamment l'assurance-vie.

	Evolution sans investissement immobilier				Evolution avec investissement immobilier			
	Revenus financiers	Dépense courante	Dépense financière des autres	Dépense financière d'immobilier	Revenus financiers	Dépense courante	Dépense financière des autres	Dépense financière d'immobilier
Paramètres								
Société								
Logement								
Financement								
Le locataire								
Le bailleur								
Résultats								
Résultat financier								
Compte d'exploitation								
Trésorerie								
Bilan de l'année								
Effet d'épargne								
	88 900	0	0		13 174	0	54 245	

Cet écran détermine les évolutions de revenus et de déficits. Sont mis en évidence les déficits imputables sur le revenu global ou les déficits fonciers reportables pendant 10 ans.

[illegible]

Cet écran permet de visualiser rapidement s'il y a une économie ou un supplément d'impôt. Il révèle sur quel plan se situent les économies fiscales : diminution des revenus nets imposables, évolution des réductions d'impôt (ZRR...), évolution des prélèvements sociaux.

Ce tableau mesure l'économie ou le supplément d'impôt qu'engendrerait un tel investissement sur la période de la simulation.

2.3 Trésorerie

Année	Loi	Fait en Chiffre	Taux	Apports financiers	Remboursements	Économies d'impôts	Valeur de l'investissement
2000				30 000	0	0	30 000
2001				30 000	0	0	30 000
2002				30 000	0	0	30 000
2003				30 000	0	0	30 000
2004				30 000	0	0	30 000
2005				30 000	0	0	30 000
2006				30 000	0	0	30 000
2007				30 000	0	0	30 000
2008				30 000	0	0	30 000
2009				30 000	0	0	30 000
2010				30 000	0	0	30 000
2011				30 000	0	0	30 000
2012				30 000	0	0	30 000
2013				30 000	0	0	30 000
2014				30 000	0	0	30 000
2015				30 000	0	0	30 000
2016				30 000	0	0	30 000
2017				30 000	0	0	30 000
2018				30 000	0	0	30 000
Total				300 000	0	0	300 000

Ce tableau est un des éléments essentiels de l'étude car il met en avant l'aspect fiscal et budgétaire. Il dresse un état comptable précis, année après année, et permet de visualiser annuellement le coût réel de l'opération.

L'objectif est de montrer combien le client doit déboursier (ou recevoir) chaque année pour réaliser cet investissement.

En cliquant sur l'icône « **Comparer avec un contrat d'assurance-vie** », la simulation met en parallèle la trésorerie liée à l'acquisition de ce bien immobilier et un contrat d'assurance-vie. Ce qui permet de déterminer lequel de ces deux investissements est le plus intéressant.

173 562 euros

Coût total de l'opération

Il met en évidence le coût total de l'opération et le taux de rendement interne (TRI). Ce taux est celui qui est appliqué aux différents flux de trésorerie (cf : tableau de trésorerie) pour acquérir le bien.

Effort de l'épargne					
Paramètres	Année	épargne en euros (dispositifs)	Investment prévoies en allocations	Remboursement épargne	Excédent (-) déficit (+) d'épargne
	2007		2 071	2 280	2 211
Généralités					
Epargne Obligatoire	2008	9 720	-4 025	-10 080	615
	2009	9 066	-4 025	-12 080	936
	2010	10 013	-4 025	-12 080	3 663
	2011	10 164	-4 025	-12 080	2 649
La fonctionnalité	2012	10 317	-4 025	-12 080	2 594
	2013	10 472	-4 025	-12 080	2 546
La fiscalité	2014	10 628	-4 025	-12 080	2 499
	2015	10 787	-4 025	-12 080	2 452
	2016	10 945	-4 025	-12 080	2 405
	2017	11 114	-2 237	-9 080	2 389
	2018				452
Résultats					
Revenu fiscal					
Excédent d'épargne					
Totaux					
Etat de l'épargne					
Effort d'épargne					
		104 000	-40 025	-115 200	64 234
					-4 429

Ce tableau reprend les éléments récurrents du tableau de la trésorerie. Les éléments exceptionnels (apport personnel, versements libres, remboursement final anticipé...) ne sont pas pris en compte dans l'effort d'épargne.



La simulation détermine l'effort financier que le client devra fournir pour l'acquisition de ce bien par rapport à sa situation actuelle.

Le logiciel calcule le coût moyen mensuel de l'effort d'épargne, sur toute la durée de la simulation.

C LOUEURS MEUBLES

3- Paramètres de la simulation

Pour créer une simulation LMP ou LMNP, rendez vous dans le menu « **Les simulations** » et cliquez sur « **Création de Loueurs meublés** »

1-1 Le programme immobilier

Les informations générales concernant le programme immobilier

Paramètres	Désignation			
	Type			
	A - Loueur en meublé professionnel B - Loueur en meublé non professionnel			
	Type d'étude fiscale <input type="radio"/> Simplifiée : Saisie de la Tranche Marginale d'imposition <input type="radio"/> Standard : Saisie des masses fiscales (revenus, déductions, parts, réductions, ...)			
Revenus/Charges	Durée de simulation	30	Taux d'évolution valeur bien	0,00
Financements	Date d'acquisition	31/12/2009	Taux d'évolution loyers/charges	0,00
La fiscalité	Date d'achèvement	31/12/2009		
Résultats	Valeur du terrain TTC	0		
	Valeur de l'immobilier TTC	0	Durée amortissement	20
	Valeur des meubles TTC	0	Durée amortissement	10
	Frais 1er établissement TTC	0	Durée amortissement	1
	Montant investissement TTC	0		
	Valeur de marché du bien (TTC)	0		

Commencez par désigner le bien.


Sélectionnez celle que vous souhaitez utiliser : « **Loueur en meublé professionnel** » ou « **Loueur en meublé non professionnel** »

1-1-1 Récupération de TVA :

Les informations générales concernant le programme immobilier

Désignation	
Type	
<input checked="" type="checkbox"/> Récupération de TVA	
Type d'étude fiscale <input type="radio"/> Simplifiée : Saisie de la Tranche Marginale d'imposition <input type="radio"/> Standard : Saisie des masses fiscales (revenus, déductions, parts, réductions, ...)	
Durée de simulation	48
Date d'acquisition	01/10/2009
Date d'achèvement	01/10/2009
Taux d'évolution valeur bien	1,50
Taux d'évolution loyers/charges	1,50
Valeur du terrain HT	50 000
Valeur de l'immobilier HT	450 000
Valeur des meubles HT	20 000
Frais 1er établissement HT	30 000
Montant investissement HT	550 000
Valeur de marché du bien (TTC)	598 000
Montant de la TVA remboursée	38 000
Date du remboursement de la TVA	01/10/2009

Option
récupération de
TVA à cocher si
récupération de
TVA



Pour une simulation LMP ou LMNP vous pouvez choisir l'option récupération de TVA et inscrire la date de remboursement afin que la simulation prenne en compte l'incidence de ce remboursement de TVA sur la trésorerie. Par défaut, le logiciel la mettra après la date d'achèvement du bien.

1-1-2 Type d'étude fiscale

Le logiciel propose deux niveaux de saisie :

-**Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira alors la Tranche Marginale d'Imposition (TMI).

-**Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt,..., en plus on a le foncier existant du client, son nombre de parts, ses revenus, son IR, ses prélèvements sociaux....

1-1-3 Durée de la simulation

Indiquez la durée de la simulation (48 ans maximum)

1-1-4 Dates d'acquisition/d'achèvement

Le paramétrage de la date d'acquisition et la date d'achèvement permet de gérer les ventes en l'état de futur d'achèvement (VEFA). C'est à la date d'achèvement que débiteront les amortissements. Cette date est également prise en compte pour les réductions d'impôt liées à l'amendement Bouvard par exemple dans le cadre d'une LMNP.

Par défaut, la date d'acquisition et la date d'achèvement sont à la date d'arrêté du dossier patrimonial.

1-1-5 Taux d'évolution

Précisez le taux d'évolution de la valeur du bien et le taux d'évolution des revenus et charges annuels.

1-1-6 Valeur d'acquisition et frais annexes

Saisissez ensuite, la valeur d'acquisition, les frais annexes (notaires, agences....) et la valeur commerciale du bien (valeur d'un bien équivalent sur le marché après son acquisition).

1-1-7 Valeurs des différents éléments constituant le bien et amortissement

Il est indispensable de renseigner la valeur du terrain, de l'immeuble, les meubles, des frais de premier établissement, ainsi que leur durée d'amortissement, nous savons que le mobilier est amorti linéairement sur une durée comprise entre 5 et 40 ans pour sa valeur hors terrain. Les frais de premier établissement sont amortis sur une seule année.

Si l'option « **Récupération de TVA** » avait été choisi, les montant seraient HT tandis qu'ils seront TTC si l'option « **Récupération de TVA** » n'est pas cochée.

1-1-8 Particularité de la LMNP Bouvard/Censi

Désignation	Résidence Moncalm		
Type	B - Loueur en meublé non professionnel		
	<input checked="" type="checkbox"/> Récupération de TVA ?	<input checked="" type="checkbox"/> Réduction d'impôt (dispositif Bouvard/Censi)	A cocher pour une simulation LMNP Bouvard
Type d'étude fiscale	<input checked="" type="radio"/> Simplifiée : Saisie de la Tranche Marginale d'Imposition <input type="radio"/> Standard : Saisie des masses fiscales (revenus, déductions, parts, réductions,...)		
Durée de simulation	15		
Date d'acquisition	01/10/2009	Taux d'évolution valeur bien	1,50
Date d'achèvement	01/10/2009	Taux d'évolution loyers/charges	1,50
Valeur du terrain HT	50 000	Durée amortissement	25
Valeur de l'immeuble HT	450 000	Durée amortissement	10
Valeur des meubles HT	20 000	Durée amortissement	1
Frais 1er établissement HT	30 000		
Montant investissement HT	550 000		
Valeur de marché du bien (TTC)		598 000	Prix de revient à saisir impérativement car c'est la base de la réduction d'impôt
Prix de revient HT (base de la réduction d'impôt) <small>(Terrain HT + immeuble HT + frais de 1er établissement HT)</small>		0	
Montant de la TVA remboursée		38 000	
Date du remboursement de la TVA		01/10/2009	

Lorsque vous faites une simulation LMNP avec l'option de la réduction Bouvard/Censi, vous devez en plus **obligatoirement** indiquer le **prix de revient** base de la réduction d'impôt comprenant le terrain, l'immeuble et les frais de 1^{er} établissement. Les meubles sont exclus de la base de la réduction d'impôt, ils sont amortis entre 5 et 10 ans selon le régime de droit commun.

A vertical, low-angle photograph of a modern building's facade. The image is dominated by a large, textured, cylindrical column on the right side, which appears to be part of a larger architectural structure. Several thin, diagonal lines, possibly cables or structural elements, stretch across the frame from the bottom left towards the top right. The background is a bright, overexposed sky, and the overall color palette is a mix of light and dark tones, suggesting a high-contrast scene.

Programme de revenus et de frais				
Année	Revenus	Charges déductibles	Charges non déductibles	Total
2009				
2010	10 000	1 000		9 000
2011	12 000	1 200		10 800
2012	12 120	1 212		10 908
2013	12 241	1 224		11 017
2014	12 364	1 236		11 128
2015	12 487	1 249		11 238
2016	12 612	1 261		11 351
2017	12 738	1 274		11 464
2018	12 866	1 287		11 579
2019	12 994	1 299		11 695
	0	0	0	110 180

L'astuce consiste à remplir la deuxième ligne, afin que les colonnes se calculent automatiquement en fonction du taux d'évolution des loyers et charges saisi dans « **les généralités** ». Pour la première ligne, l'investissement ne correspondant que très rarement au début de l'année civile, il faudra proratiser la 1^{ère} année (1^{ère} ligne).

1-3 Le financement

Vous avez la possibilité de saisir jusqu'à trois emprunts de type *In fine* ou amortissable.

The screenshot displays a software interface for managing loans and insurance-linked savings. It is divided into three main sections for loans and one for insurance-linked savings.

Premier emprunt (First loan):

- Type: Amortissable (dropdown)
- Souscrit le: 21/04/2009
- Montant: 500 000
- Durée: 240 mois
- Taux: 4,50 %
- Différé: 0 mois
- Franchise: 0 mois
- Débloccages table:

Date	% débloq.
21/04/2009	100
- Tableau d'amortissement (button)

Second emprunt (Second loan):

- Type: Non utilisé (dropdown)
- Souscrit le: (empty)
- Montant: 0
- Durée: 0 mois
- Taux: 0,00 %
- Différé: 0 mois
- Franchise: 0 mois
- Débloccages table:

Date	% débloq.
- Tableau d'amortissement (button)

Troisième emprunt (Third loan):

- Type: Non utilisé (dropdown)
- Souscrit le: (empty)
- Montant: 0
- Durée: 0 mois
- Taux: 0,00 %
- Différé: 0 mois
- Franchise: 0 mois
- Débloccages table:

Date	% débloq.
- Tableau d'amortissement (button)

Adossement en assurance-vie (Insurance-linked savings):

- Type de versement: Unique, Mensuels programmés, Libres + Mensuels programmés (radio buttons)
- Frais sur cotisation: 1,50
- Rendement annuel net: 4,50
- Type de contrat: Fonds Euro, Unité de compte (radio buttons)
- Calcul des versements programmés: Calculer des versements programmés pour tous les mois, Calculer des versements programmés pour les mois sans versement libre, Calculer des versements programmés pour tous les mois à partir du dernier versement libre (radio buttons)
- Date vers.: 21/04/2009, Vers. libres: 10 000
- Evolution du compte (button)

Saisissez les conditions de l'emprunt ; date de souscription, montant, durée et taux (assurance comprise).

Pour les achats en VEFA, le logiciel gère les intérêts intercalaires sous la forme de différé, voire en franchise d'amortissement. Vous pouvez rentrer des dates de débloccage dans le tableau : le logiciel calculera le nombre de mois de différé (ou de franchise) automatiquement.

Dans le cadre d'un emprunt *In Fine*, le logiciel propose de paramétrer l'adossement sur un contrat d'assurance-vie. A chaque emprunt in fine correspond un adossement en assurance-vie, assurez-vous de cliquer dans **un des champs** de l'emprunt concerné afin que son adossement s'active.

Premier emprunt
Type: In line
Souscrit le: 21/04/2009
Montant: 500 000
Durée: 240 mois
Taux: 4.50 %
Délai: 0 mois
Franchise: 0 mois
Débloages: Date, % débloq. (21/04/2009, 100)
Tableau d'amortissement

Second emprunt
Type: Non utilisé
Souscrit le:
Montant: 0
Durée: 0 mois
Taux: 0.00 %
Délai: 0 mois
Franchise: 0 mois
Débloages:
Tableau d'amortissement

Troisième emprunt
Type: Non utilisé
Souscrit le:
Montant: 0
Durée: 0 mois
Taux: 0.00 %
Délai: 0 mois
Franchise: 0 mois
Débloages:
Tableau d'amortissement

Adossement en assurance-vie
Type de versement:
☐ Unique
☐ Mensuels programmés
☒ Libres + Mensuels programmés
Frais sur cotisation: 1.50
Rendement annuel net: 4.50
Type de contrat:
☒ Fonds Euro
☐ Unité de compte
Calcul des versements programmés:
☒ Calculer des versements programmés pour tous les mois
☐ Calculer des versements programmés pour les mois sans versement libre
☐ Calculer des versements programmés pour tous les mois à partir du dernier versement libre
Date vers.: 21/04/2009
Vers. libres.: 10 000
Evolution du compte

Pour spécifier l'adossement, il est possible de travailler avec un versement unique ou des versements programmés ou même de combiner versement libre avec versements programmés. Cette dernière possibilité est très utile dans le cas de réinvestissements de TVA ou d'économies d'impôt réalisées les années précédentes. Indiquez la date des versements et leurs montants à droite de la fenêtre.

Le module va déterminer les versements « **complémentaires** » nécessaires pour atteindre le montant de l'emprunt NET DE FISCALITE. Vous pouvez visualiser le détail en cliquant sur « **Evolution du compte** ». Le logiciel tient compte de la fiscalité de l'assurance-vie.

1-4 La fiscalité existante

La location meublée est imposée dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Si niveau simplifié

TMI 0.00

0.00
5.50
14.00
30.00
40.00

Situation fiscale actuelle

Paramètres

Généralités

Revenus/Charges

Financements

Impôts

Résultats

Résultat Fiscal

Economies

Traçabilité

Bilan de l'étude

Effort d'épargne

Valider

Annuler

Quitter

Evolutions des éléments fiscaux prévisibles

Taux d'évolution des revenus et charges fiscaux 2.00

Année	Pots	R.N.I.	Imp. Socie	Impôt total	Résultat	diversité	Impôt net	Pots soc	Total net
2009	2.0	192 775	52 284	0		230	52 284		52 284
2010	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2011	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2012	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2013	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2014	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2015	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2016	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2017	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2018	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2019	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284
2020	2.0	192 775	52 284	0			52 284		52 284

La simulation prend également en compte la fiscalité existante. Cet écran est étroitement lié au paramétrage du « **type d'étude fiscale** » qui a été préalablement renseigné dans l'écran des généralités.

Dans le cas où vous avez choisi « **étude simplifiée** », la TMI sera à saisir dans le menu déroulant, dans le cas d'une étude « **standard** », le tableau sera saisissable.

1- Analyse des résultats

2-1 Le résultat fiscal :

C'est le résultat du calcul généré en interne par le logiciel, compte tenu des éléments saisis dans les paramètres de la simulation.

A vertical, low-angle photograph of a building's exterior. The image is heavily color-cast with a strong purple and blue hue. It shows a textured wall, possibly concrete or stone, with a window frame visible at the bottom. The perspective is looking up, creating a sense of height and scale.

2-2 Economie d'impôt

[illegible]

- diminution des revenus nets
- évolution des réductions d'impôt
- évolution des prélèvements sociaux ?

A vertical, low-angle photograph of a building's exterior. The image is heavily color-cast with a strong purple and blue hue. It shows a textured wall, possibly concrete or stone, with a window frame visible at the bottom. The perspective is looking up, creating a sense of height and scale.

A vertical, low-angle photograph of a building's exterior. The image is heavily color-cast with a strong purple and blue hue. It shows a textured wall, possibly concrete or stone, with a window frame visible at the bottom. The perspective is looking up, creating a sense of height and scale.

A vertical, low-angle photograph of a building's exterior. The image is heavily color-cast with a strong purple and blue hue. It shows a textured wall, possibly concrete or stone, with a window frame visible at the bottom. The perspective is looking up, creating a sense of height and scale.

A vertical, low-angle photograph of a building's exterior. The image is heavily color-cast with a strong purple and blue hue. It shows a textured wall, possibly concrete or stone, with a window frame visible at the bottom. The perspective is looking up, creating a sense of height and scale.

A vertical, low-angle photograph of a building's exterior. The image is heavily color-cast with a strong purple and blue hue. It shows a textured wall, possibly concrete or stone, with a window frame visible at the bottom. The perspective is looking up, creating a sense of height and scale.

A vertical, low-angle photograph of a building's exterior. The image is heavily color-cast with a strong purple and blue hue. It shows a textured wall, possibly concrete or stone, with a window frame visible at the bottom. The perspective is looking up, creating a sense of height and scale.

RECETTES		DEPENSES	
Revenus perçus	185 141	Charges déductibles	12 241
		Capital emprunté	330 000
		Intérêts remboursés	108 916
Total des recettes	185 141	Total des dépenses	451 157

Le coût de l'opération sur la période, s'élève à 266 016 euros.
Cependant, en tenant compte d'une revalorisation annuelle de 1 %, le bien possédé est évalué au terme de l'étude à 423 844 euros.

Le taux de rendement interne est de : 10.66%.

Permet de déterminer le coût de l'opération sur la durée de la simulation. Il s'agit d'une présentation synthétique, avec d'une part les recettes et d'autre part toutes les dépenses sur la période.

[illegible]

L'effort d'épargne c'est l'élément qui mesure l'impact sur le train de vie. C'est le tableau de la trésorerie hors éléments exceptionnels. On ne va pas retrouver ici les versements libres sur le contrat d'assurance-vie en adossement d'un emprunt in fine par exemple ; on ne va pas tenir compte de l'apport



personnel ou du remboursement final anticipé (qui va être comblé par la revente du bien), car tous ces éléments sont exceptionnels et ne modifient pas le train de vie, cela correspond à des versements effectués sur les sommes déjà épargnées et constituent du déstockage.

Dans ce tableau, on ne va tenir compte que des éléments récurrents tels que les versements programmés, les loyers nets des frais et charges, les remboursements d'emprunt.....

Cet écran nous donne également l'effort d'épargne mensuel moyen nécessaire pour réaliser l'investissement.

Un effort d'épargne négatif indique un gain sur la période.



D-TRUCS ET ASTUCES

1- Durée de la simulation

Lorsque la durée de l'emprunt est supérieure à la durée de la simulation, le logiciel considère qu'à l'issue de la simulation, le capital restant dû de l'emprunt est intégralement remboursé.

Deux cas :

- 1-1 Soit, la durée de simulation est volontairement inférieure à la durée d'emprunt. Exemple un emprunt de 300 mois (25 ans) et revente du bien à 12 ans. Le logiciel calculera le capital restant au terme des 12 ans et l'importera dans la colonne « remboursement emprunt » dans le tableau de trésorerie pour la dernière année.
- 1-2 Soit, la durée de la simulation doit englober la totalité de l'emprunt. Exemple : un emprunt de 180 mois (15 ans) avec un différé ou une franchise de 7 mois par exemple revient à une durée d'emprunt effective de 187 mois. Il faudra saisir une durée de simulation de 16 ans.

2- Prise en compte de l'évolution fiscale du client

Lorsqu'un investisseur de 60 ans décide d'acquérir un bien, il lui reste environ 5 années d'activité, ce qui implique que sa situation va changer au cours de la simulation. L'option « **standard+ récupération** » (existe dans le logiciel SYSTELA®) a permis dans un premier temps de récupérer son patrimoine et son IR à la date de la simulation, pour pouvoir opérer des changements sur son patrimoine, il suffira de sélectionner dans un second temps l'option « **standard** » pour pouvoir modifier les revenus du client à partir de l'année de sa retraite par exemple.

3- Comment améliorer le TRI (Taux de rendement Interne

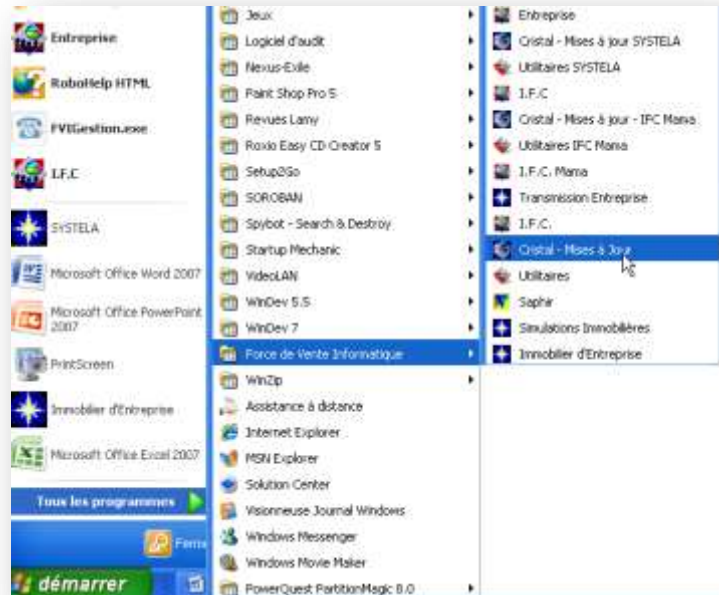
3-1 Pour augmenter le TRI, il faut décaisser le plus tard possible. Ne pas mettre d'apport dès le début. Lorsqu'en apport d'un investissement on souhaite mettre un contrat d'assurance-vie, choisir de le mettre à la fin plutôt qu'au début.

3-2 Lorsque l'investisseur veut minimiser son effort d'épargne, préférer les emprunts longs aux emprunts courts ce qui lui permet par la même d'augmenter son TRI.

E- MISES A JOUR

Il est conseillé de faire une mise à jour au moins une fois par mois.


Remarque: La mise à jour nécessite la fermeture du logiciel.



Pour mettre à jour votre logiciel, il suffit d'aller comme indiqué sur l'image ci-dessus :

« Démarrer » → « Tous les programmes » → « Force de vente informatique » → « Cristal-Mise à jour »





Cette option permettra d'installer les actualisations par Internet ou par Réseau.

Cliquez ensuite sur le bouton correspondant à la méthode de mise à jour, puis suivez les instructions.

1- Mise à jour par internet (via http)

FVI a créé un site spécifique pour récupérer les mises à jour de nos logiciels par l'intermédiaire d'internet. Cliquez simplement sur le bouton « **Mise à jour par internet** » pour que CRISTAL actualise les logiciels présents sur votre machine.

REMARQUE : Si la communication est coupée accidentellement, l'installateur affichera un message indiquant que la mise à jour n'est pas terminée. Relancez alors la mise à jour, celle-ci se repositionnera à partir de l'endroit où elle s'est arrêtée précédemment.

Si votre pare-feu ou votre antivirus vous signale que FVIHTTP.EXE tente de se connecter à internet, autorisez l'accès.

2- Mise à jour via le réseau

Cette option ne doit être utilisée que par les clients bénéficiant d'une version réseau de nos logiciels.

Après avoir réactualisé le serveur par l'option « **Mise à jour par internet** », les postes « **Utilisateur** » pourront récupérer la mise à jour présente sur le site central.

N'hésitez pas à vous connecter régulièrement sur nos serveurs d'actualisation pour bénéficier des nouveautés.