

MANUEL D'UTILISATION

MIIMO

1. Qu'est ce que MIIMO ?	2
1.1. Une aide à la décision pour l'investisseur locatif	2
1.2. Une vision originale et opérationnelle du volet financier d'un projet	2
1.3. Un plan	2
2. MIIMO accompagne les stratégies d'investissement locatif	3
2.1. Disposer d'un complément de revenu, à court, moyen ou long terme (retraite par exemple)	3
2.2. Constituer un patrimoine.	3
2.3. Défisicaliser.	3
3. Notions financières utiles	4
3.1. Flux de trésorerie ou cashflows	4
3.2. Résultat annuel imposable, Compte de résultat	5
3.3. Création de valeur- Valeur actuelle nette	6
3.4. Coût du capital	9
3.5. Indice de profitabilité.	9
3.6. Délai de récupération du capital investi	9
4. Découvrir MIIMO par l'exemple	11
4.1. Cas 1 : le studio Meublé	11
4.2. Cas 2 : La location nue classique	27
4.3. Cas 3 : L'investissement PINEL	32
4.4. Cas 4 : la SCI soumise à l'impôt sur les revenus	37
4.5. Cas 5 : la SCI soumise à l'impôt sur les sociétés.	41
5. Guide par rubrique	44
5.1. Fenêtre principale	44
5.2. Catalogue de projets.	45
5.3. Volet achat.	45
5.4. Volet prêt	46
5.5. Volet fiscal	46
5.6. Volet gestion	48
5.7. Page travaux	50
5.8. Volet paramètres	50
5.9. Paramètres par défaut	53
5.10. Vue Flux nets de trésorerie	53
5.11. Vue Valeur créée et profitabilité	54
5.12. Analyse et conseils	55
5.13. Tableaux de données	56
6. Régimes fiscaux	64
6.1. Les catégories d'imposition	64
6.2. Revenus fonciers	65
6.3. Bénéfices industriels et commerciaux	65
6.4. Les régimes de défiscalisation	67

1. Qu'est ce que MIIMO ?

MIIMO est un planificateur d'investissements locatifs. Il est conçu, non pas pour des experts de la finance, mais pour les décideurs qui souhaitent appuyer leurs décisions d'investissement sur des données simples, pragmatiques et compréhensibles.

1.1. Une aide à la décision pour l'investisseur locatif.

MIIMO est destiné aux investisseurs locatifs qui s'apprêtent à prendre une décision d'investissement. À partir d'une analyse financière rapide, solide et simple de leurs projets, MIIMO apporte des réponses à des interrogations essentielles telles que:

- Ce projet est-il rentable? Au bout de combien d'année de possession?
- Combien peut-il rapporter? Quelle valeur peut-il créer pour moi?
- Ce projet s'autofinance-t-il ? Devrai-je investir mes propres fonds? Quand aurai-je récupéré mon investissement initial ?
- Quel est le meilleur régime fiscal? Quand devrai-je en changer? De combien d'impôts supplémentaires devrai-je m'acquitter? Comment cela évoluera-t-il dans le temps?
- Quels sont les effets réels des réductions fiscales sur ce projet? Ce projet Pinel ou Denormandie est-il rentable? Au bout de combien de temps?
- Quel revenu supplémentaire net d'impôt ce projet générera-t-il à court, moyen ou long terme ?

1.2. Une vision originale et opérationnelle du volet financier d'un projet.

MIIMO délivre une information visuelle et intuitive de la finance. Vous pouvez changer d'un simple clic les caractéristiques d'un projet et percevoir directement et de façon dynamique l'impact de ce changement sur le plan financier.

Avec MIIMO, vous ne serez pas inondé de tableaux de chiffres qui requièrent un effort d'interprétation. Vous accédez à une vision opérationnelle de la finance.

Pour ceux qui ont besoin d'une information détaillée, MIIMO donne cependant accès à toutes les données chiffrées en un ou deux clics.

1.3. Un plan

Pour décider, mieux vaut s'engager avec un plan. MIIMO apporte un plan financier rigoureux, à tout investisseur pour les 5, 10, 15, 20, voire 30 ans que durera l'investissement. MIIMO est paramétrable pour s'adapter à chaque projet, à chaque investisseur et à chaque situation.

[Retour Sommaire](#)

2. MIIMO accompagne les stratégies d'investissement locatif

Selon votre stratégie, MIIMO vous permet de vérifier si votre projet d'investissement est effectivement en ligne avec votre objectif.

On distingue généralement trois objectifs d'investissement différents :

2.1. Disposer d'un complément de revenu, à court, moyen ou long terme (retraite par exemple).

C'est l'objectif de près des deux tiers des français qui investissent dans l'immobilier locatif ancien.

La vue « Flux nets de trésorerie » qui s'affiche dans la fenêtre principale de MIIMO répond à cet objectif. Vous visualisez l'évolution des flux de trésorerie nets de tout frais (charges, travaux, remboursement du prêt, impôts et prélèvements sociaux,), c'est à dire des revenus nets que votre projet dégagera au fil des ans.

Vous pouvez ajuster votre projet - notamment la durée du prêt, le montant de votre apport initial, le montant des loyers, le recours ou pas à une agence de gestion locative, le régime fiscal...- et voir immédiatement leur influence sur les revenus dégagés à court, moyen et long terme.

Pour une planification fine, soyez précis sur les charges locatives (récupérables et non récupérables), la taxe foncière et anticipez un minimum de travaux récurrents dans la page « travaux ». Vous pouvez également indiquer votre revenu anticipé à la retraite ou votre situation fiscale à terme (nombre de parts fiscales), MIIMO évaluera votre taux d'imposition et vous aurez une estimation précise de votre revenu locatif net à la retraite.

2.2. Constituer un patrimoine.

Il se valorisera au fil des ans et vous pourrez le transmettre à vos enfants, ou le revendre pour réaliser une plus-value.

La vue « Valeur créée et indice de profitabilité » de la fenêtre principale de MIIMO vous indiquera dans quelle mesure votre projet d'investissement contribue à cet objectif. Cette vue évalue le montant du patrimoine créé au fil des ans par l'opération d'investissement (achat-exploitation-revente au bout de quelques années). Il s'agit d'une évaluation du patrimoine net, c'est à dire net de tout frais, y compris les impôts payés pendant l'exploitation, le remboursement de l'emprunt et les impôts sur la plus-value réalisée à la revente. Le montant du patrimoine est exprimé en euros actuels, ce qui vous permet une appréciation juste de cette valeur (i.e. : quand MIIMO indique que la valeur créée est de 50 000€ au bout de 20 ans, ce sont bien 50 000€ d'aujourd'hui).

Sur cette vue, vous pourrez également apprécier le gain net par euro investi, et donc la performance de l'investissement.

Enfin, MIIMO gère également les projets d'investissement intégrés dans une société civile immobilière - qu'elle soit soumise à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés – ce qui est une option intéressante pour constituer et transmettre un patrimoine.

Pour remplir cet objectif, il est généralement recommandé d'investir dans les grandes agglomérations reconnues pour leur dynamisme économique et démographique, et qui offrent des perspectives intéressantes de revalorisation. L'onglet « paramètres » de MIIMO permet d'ajuster le taux moyen d'évolution des prix immobiliers, à la zone d'investissement, ce qui permet en particulier de l'adapter à chaque zone d'investissement.

2.3. Défisicaliser.

Défisicaliser est également un objectif fréquent des particuliers qui investissent dans l'immobilier locatif. Il faut admettre que les différents dispositifs de défiscalisation mis en place par l'administration depuis 20 ans, et largement mis en avant par les promoteurs, ont connu un grand succès. Près de 70% des investisseurs dans le neuf reconnaissent que défiscaliser constitue la première de leur motivation.

MIIMO est conçu pour vous accompagner dans ce type d'investissement, car il prend en compte les projets type Duflot et Pinel pour le neuf, et Denormandie pour l'ancien.

Les deux vues de la fenêtre principale (flux de trésorerie et valeur créée) vous permettront notamment de savoir d'un seul coup d'œil si votre projet s'autofinance ou si vous devrez contribuer à son financement tous les mois avec votre argent personnel. Vous visualiserez également les effets de la

réduction d'impôts sur la rentabilité de projet, et pourrez anticiper des scénarios de revente à terme.

Vous pouvez également défiscaliser en investissant dans un bien ancien avec travaux ou utiliser le régime général d'imposition applicable aux revenus fonciers. La page Travaux de MIIMO vous permet à cet effet de planifier des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration qui peuvent générer des déficits fonciers imputables sur votre revenu global de l'année à hauteur de 10 700 euros, le surplus éventuel étant déductible de vos revenus fonciers des dix années suivantes. Avec MIIMO, vous visualiserez les effets de ce dispositif sur vos revenus locatifs nets annuels et sur la valeur créée par l'opération.

[Retour Sommaire](#)

3. Notions financières utiles

Par commodité et simplicité, on utilise souvent le rendement brut d'un bien -à savoir le rapport entre les loyers annuels et le montant global de l'investissement- pour se faire une idée de l'intérêt à investir dans un bien. Il est vrai que si vous acquérez un bien dont le rendement locatif brut est de 10%, il est probable que l'opération soit profitable.

Toutefois, ce seul paramètre est insuffisant, car il ne donne ni indication sur la soutenabilité du projet (Serez-vous en mesure de faire face aux charges, aux impôts et aux travaux sur les 5 ou 10 prochaines années ? Serez-vous à court de cash?), ni sur sa rentabilité réelle (Quel revenu net en obtiendra-t-on à terme? Quel niveau de patrimoine générera-t-il?). Qui plus est, en se fondant sur ce seul critère de rentabilité, l'investisseur prend le risque de choisir un investissement au détriment d'un autre, alors que c'est précisément ce dernier, dont les perspectives de valorisation sont supérieures, qui créera le plus de valeur pour l'investisseur.

Sans renier l'intérêt de ce critère de rendement, MIIMO vous propose une analyse plus complète d'un investissement locatif, tout en restant volontairement très pragmatique et opérationnel. L'enjeu est de permettre aux non-spécialistes d'accéder aux informations financières essentielles, sans avoir à se plonger dans des tableaux complexes de données.

L'investisseur doit cependant s'approprier trois notions fondamentales et largement utilisée par MIIMO.

[Retour Sommaire](#)

3.1. Flux de trésorerie ou cashflows

Puisqu'on parle de pragmatisme, voilà une notion des plus concrètes. Un flux est une mesure de ce qui rentre et sort de votre poche dans une année. C'est une information fondamentale, et sans doute la plus importante, raison pour laquelle MIIMO vous présente prioritairement cette information.

Flux nets :

Pour chaque année - en commençant par l'année 0 qui est celle de l'investissement – MIIMO calcule les flux nets de trésorerie, c'est à dire le bilan des recettes auxquelles sont soustraites l'ensemble des dépenses.

Ces flux sont calculés en retirant des recettes nettes (les loyers avec charges locatives ; ce qui rentre dans la poche de l'investisseur), le montant total des charges, des investissements ou des travaux programmés - s'il y en a bien sûr-, des impôts (prélèvements sociaux comme impôts sur les revenus de la location) et le remboursement de l'emprunt (capital, intérêts et assurance).

Le Flux net de trésorerie est donc bien la mesure exacte de ce qui restera finalement dans la poche d'un investisseur à la fin de l'année. S'il est positif, l'investisseur rentre de l'argent, s'il est négatif, il doit investir des fonds propres supplémentaires.

La vue « Flux nets de trésorerie » de la fenêtre principale de MIIMO présente l'évolution de ces flux sur

une période de 30 années, ainsi que celles des différents postes de recettes et de dépenses. C'est d'ailleurs l'un des intérêts principal d'une planification financière : elle vous permet de vérifier que votre projet est soutenable et, en particulier, que vous ne serez pas dans les années à venir à court de trésorerie, situation qui vous obligerait à vendre le bien pour solder vos dettes.

Capacité d'autofinancement :

MIIMO présente par ailleurs l'évolution de la capacité d'autofinancement, c'est à dire la capacité à rembourser l'emprunt et à faire face à des travaux non prévus. Il s'agit d'un flux obtenu, comme pour les flux nets, en retirant des recettes l'ensemble des dépenses, à l'exception toutefois du remboursement de l'emprunt (capital, intérêts et assurance)

Sauf rares exceptions, ce flux de trésorerie est positif, et représente la trésorerie annuelle dégagée par l'exploitation du bien mis en location. S'il est suffisant, il permet de rembourser l'emprunt, voire de dégager une marge pour faire face à des dépenses non prévues comme des travaux. A l'inverse, s'il est insuffisant, vous ne pourrez pas rembourser l'emprunt ou financer des travaux non prévus, sans investir des fonds personnels.

[Retour Sommaire](#)

3.2. Résultat annuel imposable, Compte de résultat

La fiscalité joue un rôle important dans la rentabilité d'un investissement locatif. Comme vous le verrez en utilisant MIIMO, la pression fiscale sur les investissements locatifs est élevée en France. Elle constitue un poste important de dépenses auxquelles tout investisseur doit faire face. Elle est constituée des prélèvements sociaux et des impôts sur les revenus issus de la location.

Pour déterminer le montant des impôts, il est d'abord nécessaire de calculer le résultat imposable, puis d'y appliquer le taux de prélèvement sociaux (17,2%) et le taux marginal d'imposition pour l'impôt sur le revenu.

Le calcul du revenu imposable peut être complexe, car il dépend du régime fiscal choisi et du type de location. De façon générale, le résultat imposable s'obtient par la formule suivante :

Résultat Imposable = Loyers – Charges déductibles – Intérêts et assurance du prêt – Déficit antérieurs – CSG déductible

Toutefois, des régimes fiscaux particuliers permettent de déduire des amortissements : la formule devient la suivante :

Résultat Imposable = Loyers – Charges déductibles – Intérêts et assurance du prêt – Déficit antérieurs – CSG déductible – Amortissements

Il est important de comprendre que le résultat imposable diffère sensiblement du résultat réel :

- Les charges déductibles peuvent être différentes des charges réelles : cela dépend du type location et du régime fiscal choisi ;
- Les déficits antérieurs reportables, ainsi que la CSG déductible sont des charges fictives ;
- Les amortissements ne sont pas des dépenses réelles ;
- ...

C'est pourquoi la détermination du résultat imposable exige de faire un calcul particulier. MIIMO effectué ce calcul de façon automatique en fonction du type de location, du régime fiscal choisi et des paramètres de votre projet. Il détermine également votre taux marginal d'imposition en fonction de vos revenus, et calcule automatiquement les prélèvements sociaux et l'impôt sur le revenu (impôt sur les sociétés pour la SCI soumise à ce type d'impôt) issu de la location.

Pour cela, par analogie avec le monde l'entreprise, **MIIMO établi le compte de résultat** (vous pouvez accéder au compte de résultat en cliquant sur l'icône « Fiscalité », située dans la partie supérieure de la fenêtre principale).

Il est important de distinguer les flux nets de trésorerie et le compte de résultat :

- Les flux nets de trésorerie tiennent compte de tous les postes de dépenses réelles : charge, travaux et investissements, fiscalité, remboursement de l'emprunt (capital, intérêt et assurance).
- Le montant total des impôts qui est intégré dans le calcul des flux nets de trésorerie est déterminé par le compte de résultat qui sert pour l'essentiel à calculer le résultat imposable et la fiscalité.

Remarques sur la fiscalité :

- Choix des régimes fiscaux :

De façon générale, les régimes au réel sont plus avantageux que les régimes dits « micros ». Ils sont certes plus lourds sur le plan administratif (et peuvent même nécessiter le recours à un comptable), mais ils permettent de tenir compte généralement de l'ensemble des charges. Qui plus est, certains régimes, comme le régime au réel dans la location meublée ou le régime des SCI soumises à l'impôt sur les sociétés, permettent de déduire des amortissements. Ces derniers, en réduisant le résultat imposable (en le réduisant parfois à zéro), permettent d'abaisser sensiblement le montant des impôts et des prélèvements sociaux dont vous devrez vous acquitter. Ils sont très avantageux.

Les régimes dits « micro », quant à eux, sont d'une grande simplicité administrative mais ils forfaitisent vos charges déductibles (30% ou 50% des loyers). Ces régimes peuvent être avantageux lorsque vos charges réelles sont très inférieures à ce forfait et que vous avez remboursé votre emprunt. Ils le sont rarement pendant la phase de remboursement du prêt.

- Paiement de l'impôt :

Le prélèvement à la source n'a fondamentalement pas changé la donne pour les investissements locatifs : L'année N, vous paierez l'impôt sur les revenus locatifs de l'année précédente N-1 (Bercy calcule et adapte en effet votre taux de prélèvement en fonction de votre déclaration fiscale sur les revenus de l'année N-1, il vous prélève donc en année N des impôts qui correspondent peu ou prou à ceux que vous devez pour l'année N-1). Les impôts et prélèvements sociaux calculés par MIIMO pour l'année N sont toujours ceux liés au résultat imposable de l'année précédente.

[Retour Sommaire](#)

3.3. Création de valeur- Valeur actuelle nette

Avec la valeur actuelle nette d'un investissement immobilier, nous abordons une notion importante qui permet d'évaluer la rentabilité d'un investissement, et notamment s'il permet de créer du patrimoine financier (création de valeur pour l'investisseur) à terme.

De façon générale, pour un investissement locatif, la création de valeur évolue et croît avec la durée de possession. Plus vous gardez et exploitez un bien avant de la revendre, plus la valeur créée est importante. Si vous vendez un bien peu de temps après avoir débuté son exploitation, il est probable que vous perdiez de l'argent : sauf dans le cas où vous avez acheté le bien en dessous du prix du marché, l'exploitation du bien n'a pas permis en effet de couvrir, par exemple, les frais d'acquisition (frais d'agence, frais notaire, frais de dossier,). En revanche, un cycle complet d'investissement (achat-exploitation-revente) effectué sur une période de temps significative permet de créer du patrimoine financier ; et ce patrimoine financier croît avec la durée de possession.

En terme d'investissement, il faut comprendre que lorsqu'on fait l'acquisition d'un bien pour le louer, on achète en fait un flux de cashflows futurs, y compris le dernier cashflow qui est le produit de la revente du bien. C'est l'ensemble de ces cashflows, étalés sur plusieurs années qui créent de la valeur. Pour savoir si un investissement est rentable, il faut être en mesure d'évaluer l'ensemble de ces cashflows et les comparer au montant de l'investissement initial. S'ils sont supérieurs à l'investissement initial, l'opération est gagnante, elle crée de la valeur pour l'investisseur. S'ils sont inférieurs, l'opération détruira de la valeur, il ne faut donc pas investir. C'est cette comparaison qui est au fondement de la notion de valeur actuelle nette.

Pour celui qui s'apprête à s'engager dans un investissement immobilier il est essentiel de savoir si cet investissement peut créer de la valeur, de mesurer quel est le gain patrimonial financier qu'il peut espérer et quelle est la durée minimale d'exploitation pour que l'opération soit rentable ou pour qu'elle atteigne un niveau de rentabilité attendue.

Approche pédagogique de la Valeur actuelle nette (VAN):

Imaginons que vous prêtiez à un ami une somme de 5000€ et qu'il s'engage à vous rembourser en 5 ans, à raison de 1000€ par an. Vous prêtez en l'année 0, il vous rembourse en année 1 à 5.

Est-ce que cette opération est gagnante ou neutre pour vous ?

Intuitivement, beaucoup répondront qu'elle est neutre car $5 \times 1000€ = 5000€$. En fait, cette opération est perdante.

Pourquoi ?

Parce que nous vivons dans un pays où l'inflation existe et érode la valeur de l'argent. Les 1000€ de l'année 5 n'ont pas la même valeur que les 1000€ de l'année 0. Imaginons que l'inflation soit de 1%. Les 1000€ de l'année 5 valent en fait l'équivalent de 951€ de l'année 0. Il en est de même des 1000€ de l'année 4 qui valent réellement 960€ à l'année 0, 970€ pour les 1000€ de l'année 3, 980 pour ceux de l'année 2, et, enfin, 990€ pour ceux de l'année 1.

Tout compte fait, votre ami vous aura réellement remboursé 4851€. Si on retire les 5000€ que vous avez déboursé en l'année 0, le bilan de l'opération s'établit pour vous à -149€. Elle vous a coûté 149€, elle a détruit de la valeur. Tout se passe comme si le capital (celui que vous avez prêté) avait un coût (en l'occurrence fixé par le niveau de l'inflation à 1%) et que vous aviez subi le coût de ce capital.

Par cet exemple, on vient d'aborder la notion de Valeur actuelle nette et de la calculer pour cette opération. Par Valeur, il faut entendre création de patrimoine financier ; par actuelle, il faut comprendre « évaluée au moment où l'opération est engagée ».

La Valeur actuelle nette permet ainsi de déterminer si une opération est rentable et de quantifier le patrimoine financier généré ou détruit par l'opération.

Au travers de cet exemple simple, nous abordons deux éléments critiques qui conditionnent la valeur créée par un investissement:

- Les flux générés par l'investissement. Ce sont ces flux qui, pour une grande partie, créent la valeur de l'investissement. Dans l'exemple précédent, les flux sont annuels, constants et valent 1000€. Ils sont toutefois insuffisants pour que l'opération soit neutre ou gagnante. S'ils avaient été de, disons, 1100€, l'opération aurait été gagnante, avec une VAN positive de 338€.
- Le coût du capital : l'exemple précédent illustre cette notion. L'inflation de 1% que vous subissez est assimilable à un coût. Si l'inflation avait été plus forte, le coût aurait été supérieur. A l'inverse, si elle avait été plus faible, le coût aurait été inférieur. À cause du coût du capital, les remboursements annuels auraient dû être supérieurs à 1000€, pour précisément compenser le coût du capital investi. En fait, avec une inflation de 1%, les remboursements auraient dû être fixés à 1030,2€ par an pour rendre l'opération neutre.

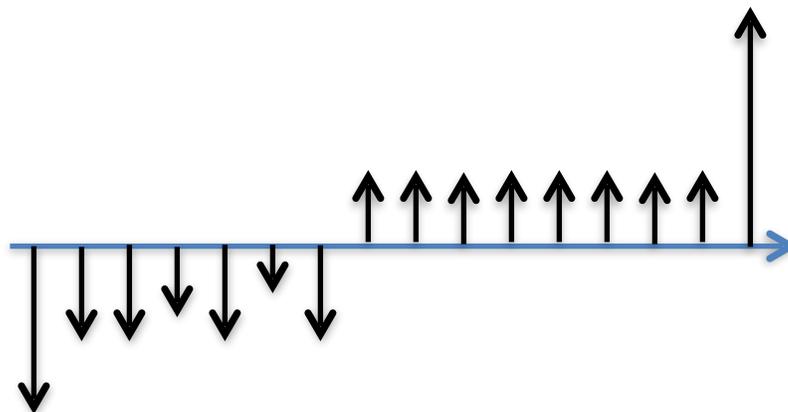
Cet exemple illustre comment il est possible de quantifier le patrimoine financier créé (ou détruit) par un investissement locatif. Pour cela,

- Les flux annuels sont égaux à la capacité d'autofinancement générée annuellement, car il s'agit de la trésorerie annuelle dégagée par l'exploitation du bien, avant paiement des intérêts, du capital et frais d'emprunts
- Le coût du capital est étroitement lié au taux de l'emprunt que vous souscrivez pour financer l'achat du bien.

[Retour Sommaire](#)

Approche générale :

Sur le plan financier, un investissement locatif peut être représenté par la figure ci-après : une série de flux de trésorerie annuels



Légende :

- En l'année 0, l'investisseur achète le bien (flèche noire vers le bas)
- Le bien est ensuite mis en location et génère des flux de trésorerie positifs ou négatifs (série de courtes flèches noires dirigées vers le haut ou le bas)
- La dernière année, le bien est mis en vente et le produit de la vente génère une rentrée de trésorerie (grande flèche noire vers le haut).

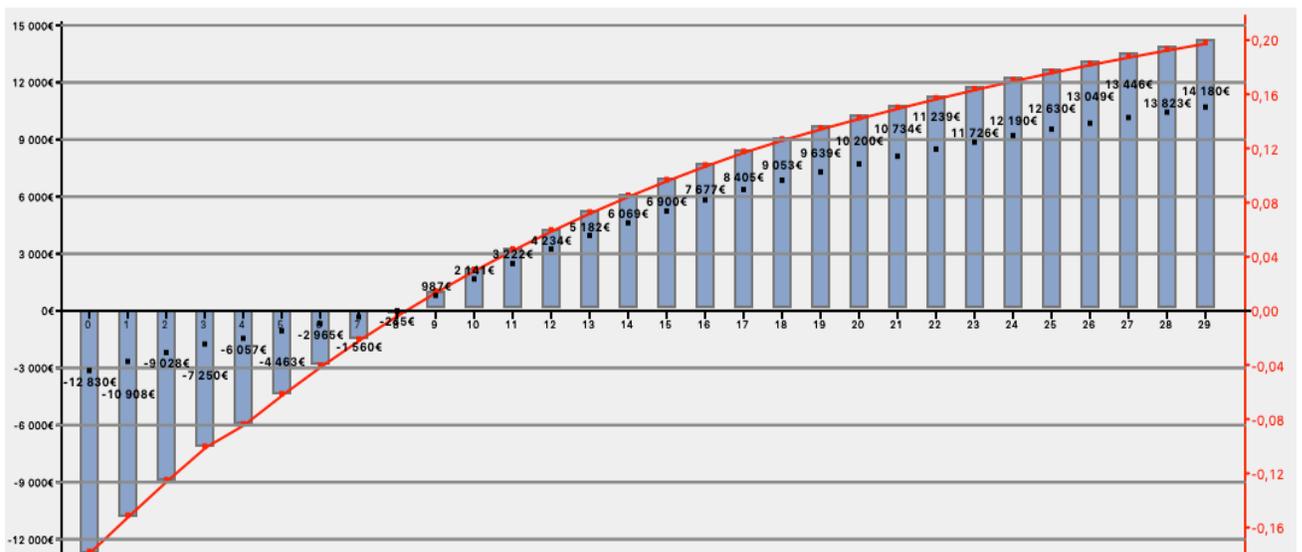
Comme dans l'exemple précédent, pour savoir si ce projet d'investissement est profitable, il suffit de ramener l'ensemble de ces flux à leur valeur réelle à l'année 0 d'investissement (on utilise à cet effet un taux qui représente le coût du capital), de les additionner.

Si le résultat est positif, l'investissement crée de la valeur, c'est à dire qu'il génère un gain patrimonial financier pour vous. L'opération est rentable et peut donc être lancée.

Si le résultat est négatif ou nul, l'investissement ne crée pas de valeur, voire se traduit par une perte en capital. Il ne faut pas investir dans ce projet.

MIIMO effectue ces calculs pour vous et vous présente les résultats sous forme d'un graphique simple « Valeur créée et profitabilité » (figure suivante) en fonction de la durée de possession.

Figure extraite de MIIMO : Elle représente la valeur créée (par des colonnes grises) en fonction de la



durée de détention du bien. Elle permet d'un seul coup d'œil de mesurer le montant (en €) de la valeur créée, la performance de l'investissement (gain en euros pour chaque euro investi), et de visualiser la durée minimale d'exploitation du bien pour que l'investissement soit profitable (durée à partir de laquelle la valeur créée devient positive, i.e. : 9 ans).

[Retour Sommaire](#)

3.4. Coût du capital.

Le coût du capital est un élément critique pour estimer la valeur que peut créer un projet d'investissement locatif.

Par défaut, MIIMO le calcule automatiquement en fonction des caractéristiques de votre projet. Il prend en compte en particulier le taux nominal du prêt, mais aussi les frais d'assurance, les frais de dossier et l'hypothèque ou les frais de cautionnement pour évaluer un coût du capital. Pour chaque projet, vous trouverez le coût du capital calculé par MIIMO en cliquant sur le bouton « Rentabilité » de la barre d'outil.

Vous pouvez néanmoins utiliser un coût du capital personnalisé, en le sélectionnant dans l'onglet « paramètres » du projet. Cette option peut être utile. Exemple : Vous ne souscrivez pas d'emprunt et vous financez intégralement l'achat du bien avec des fonds que vous auriez pu placer dans un produit financier. Utiliser le taux de rendement brut de ce produit comme coût du capital. En effet, c'est le rendement auquel vous renoncez pour investir dans l'immobilier et il devient le coût du capital. En utilisant ce taux, MIIMO vous indiquera, dans la vue « Valeur nette créée et profitabilité », la durée minimale de détention et le surplus de gain que vous pouvez espérer en investissant dans l'immobilier plutôt que dans le placement.

3.5. Indice de profitabilité.

Une autre façon d'apprécier la création de valeur ou le gain patrimonial est de le rapporter au montant total de l'investissement. MIIMO vous présente également cet indice (courbe rouge dans la figure précédente) qui donne une indication de la performance de l'investissement : gain (€) par euro investi.

[Retour Sommaire](#)

3.6. Délai de récupération du capital investi

Lors de l'achat du bien, il est fréquent d'investir ses fonds propres pour couvrir les frais de notaire ou des travaux par exemple. MIIMO présente l'évolution du solde de trésorerie sous la forme d'une courbe rouge sur la vue principale. Lorsque cette courbe coupe l'axe horizontal, elle vous indique le délai minimum d'exploitation avant d'obtenir un solde positif. C'est également le délai de récupération de

l'apport initial en fonds propres. Cette information est également disponible en cliquant sur l'icône « Rentabilité » de la barre d'outil.

[Retour Sommaire](#)

4. Découvrir MIIMO par l'exemple

Cette rubrique permet de découvrir et d'appréhender les possibilités de MIIMO en s'appuyant sur des cas typiques de projets d'investissements locatifs.

Pour utiliser MIIMO et tirer bénéfices de ses analyses, vous devriez procéder par étapes :

Étape 1 : Réunir des données

Commencer par rassembler des éléments sur les caractéristiques du projet (date d'achat, montant, frais d'agence, frais de notaire, apport envisagé, montant du loyer, charges, type de location, ...

Étape 2 : Créer ou mettre à jour un projet

Ouvrir MIIMO et insérer les caractéristiques du projet, vous pouvez créer un nouveau projet, ou ouvrir un projet existant.

Étape 3 : Exploiter

Exploiter les deux vues principales et consulter l'analyse et les conseils de MIIMO

Étape 4 : Ajuster

Ajuster le projet jusqu'à qu'il corresponde à vos objectifs

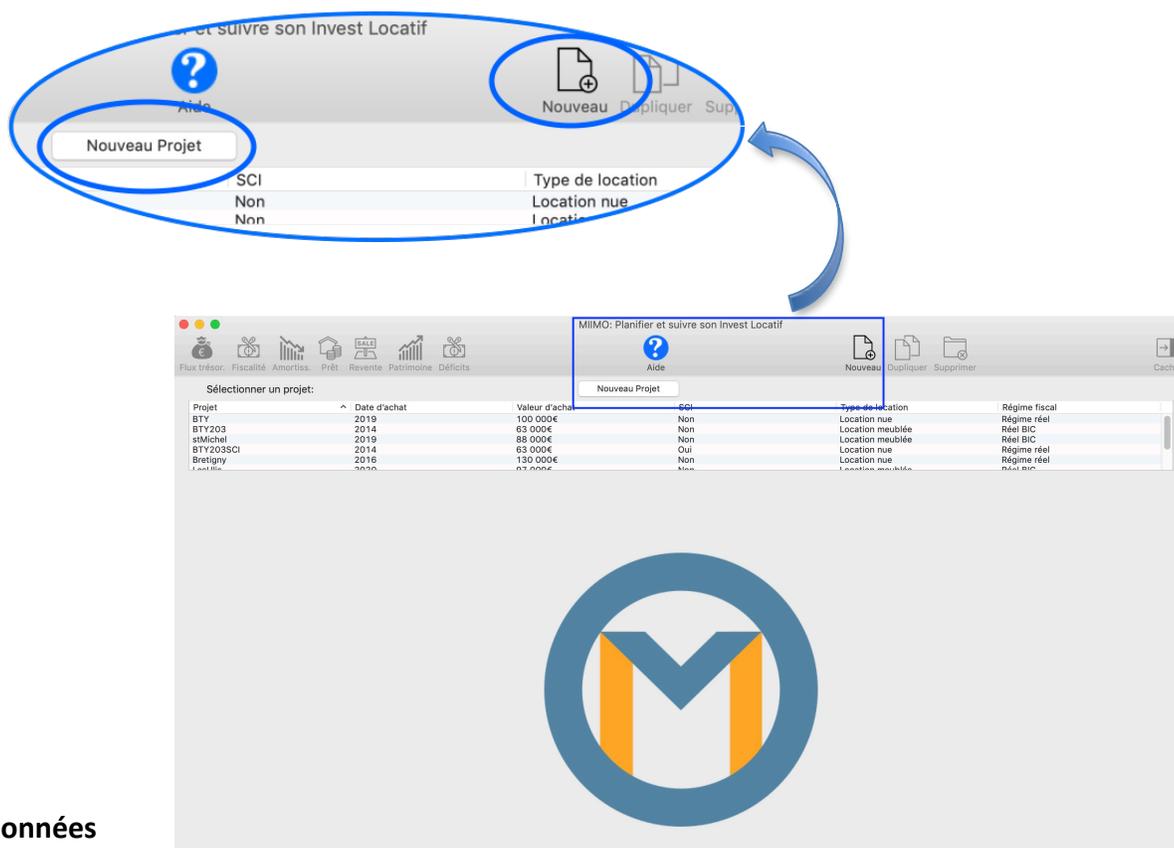
Étape 5 : Consulter les résultats chiffrés

Si besoin, consulter les tableaux de données pour obtenir des précisions sur les calculs.

4.1. Cas 1 : le studio Meublé

Ouvrir MIIMO

Page d'accueil : Cliquer sur l'un des deux boutons « Nouveau » projet, ou sélectionner un projet existant :



Insérer les données

Insérer les caractéristiques dans le panneau projet qui apparaît sur la droite de la fenêtre principale. Il y a cinq catégories de caractéristiques :

Achat.

On crée un nouveau projet.

Le projet s'appelle « StudioMeublé ». Il s'agit de la location meublée d'un studio acheté en août 2019, au prix de 60.000€ frais d'agence inclus. Le studio est acheté au prix du marché, et on estime investir 1000€ pour l'ameublement. On laisse à MIIMO le soin d'évaluer les frais d'agence et les frais de notaire en sélectionnant les options d'autoévaluation.

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du Projet:	StudioMeublé			
Date d'achat (mois/année):	8	2019		
Montant de l'achat:	60 000€			
<input checked="" type="checkbox"/> Frais d'agence inclus				
Frais d'agence:	2 308€			
<input checked="" type="checkbox"/> Auto évaluation à 4%				
Valeur de marché du bien:	57 692€			
<input checked="" type="checkbox"/> Achat au prix du marché				
Frais de notaire:	5401,58€			
<input checked="" type="checkbox"/> Auto évaluation				
<input type="checkbox"/> Logement neuf				
<u>Investissements envisagés avant location:</u>				
Choix du Type de location:	Location meublée			
Travaux:	0,00€			
Ameublement:	1000			

Prêt

On insère les frais de dossier de 700€ et le coût du crédit logement de 1000€. MIIMO calcule le montant global de l'investissement qui s'élève à 68102€.

En insérant l'apport de 4000€, MIIMO calcule le montant du prêt qui s'élève à 64102€.

Pour ce projet, on choisit de souscrire un seul prêt, sur une durée de 15 ans à un taux de 1,2%. Le taux d'assurance est de 0,32% sur le capital emprunté.

MIIMO calcule automatiquement et présente le montant total de la mensualité (406€) et le taux annuel effectif global du prêt (1,78%) qui tient compte de l'assurance, des frais de dossier et du cautionnement.

Remarques:

- MIIMO permet de couvrir d'autres options de financement, comme le recours à deux prêts complémentaires, ou le recours à un seul prêt renégocié par la suite en cours d'exploitation.
- MIIMO gère également les assurances de prêt sur le capital restant dû qui sont apparues ces dernières années avec les délégations d'assurance.
- S'il n'y a pas d'incident de paiement sur l'emprunt, une partie du montant des frais de cautionnement est restitué à l'emprunteur sur sa demande à la fin du prêt. Dans ses calculs de

rentabilité, MIIMO intègre la restitution de 60% du montant de la caution à la fin du prêt.

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du Projet:	studioMeublé			
Montant de l'investissement:	68 102€			
Mensualité (assurance incluse):	406€			
TEG:	1,78%			
Apport personnel:	4000,00€			
Solutions de financement:	<input checked="" type="radio"/> Un seul prêt <input type="radio"/> Deux prêts complémentaires <input type="radio"/> Prêts avec renégociation			
Prêt				
Montant du prêt:	64 102€			
Durée (en années):	15			
Taux du prêt:	1,20%			
Taux de l'assurance prêt:	0,32%			
sur le capital:	<input checked="" type="radio"/> Emprunté <input type="radio"/> Restant dû			
Frais de dossier (banque):	700,00€			
Frais d'hypothèque ou Crédit logement:	1000,00€			

Fiscalité

Concernant la fiscalité, le régime MICRO BIC est choisi pour sa simplicité, et les impôts seront calculés avec un Taux marginal d'imposition fixe de 14%.

Remarques:

- En 2020, le barème de l'impôt sur le revenu a évolué avec la disparition de la tranche de 14% et l'apparition de la tranche des 11%. MIIMO dispose d'une base de données à jour du barème de l'imposition et calcul les impôts en tenant compte pour chaque année du barème réellement applicable. En revanche, lorsqu'on utilise l'option « Utiliser un TMI fixe », MIIMO utilise systématiquement le taux indiqué.
- Pour bénéficier du calcul automatique du TMI et des barèmes en vigueur, sélectionner l'option « Utiliser un TMI calculé ». Vous devrez dès lors insérer le montant de vos revenus imposables avec une année de référence, et le cas échéant, leur évolution dans le temps.

- Pour les années ultérieures à celles où le barème fiscal est publié, MIIMO évalue l'évolution du barème en tenant compte du paramètre « Évolution du barème fiscal » de l'onglet « paramètres ».
- Pour les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés, MIIMO utilise bien entendu sa base de donnée sur la fiscalité des entreprises.

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Options fiscales de l'investissement immobilier: ?				
Nom du Projet:		studioMeublé		
<input type="checkbox"/> SCI				
Type de location:		Location meublée ▼		
Régime fiscal:		Micro BIC ▼		
Caractéristiques				
Surface du bien:		0		
Zone du bien:		▼		
Durée de défisc. (an):		0 ▼		
Loyer plafond:		0€		
<input type="checkbox"/> Appliquer le loyer plafond				
Fiscalité des Revenus: ?				
Utiliser un taux marginal d'imposition:				
<input checked="" type="radio"/> Constant:		14% ▼		
<input type="radio"/> Calculé:				

Gestion

Le studio est loué à compter de septembre 2019 au loyer de 450€ HC. Les charges annuelles s'élèvent à 1000€ dont 800 sont récupérables. La gestion du bien se fera en direct, sans recourir à un administrateur de biens. On prévoit que 12 loyers seront encaissés par an (pas de vacance). L'assurance Propriétaire non occupant PNO est de 50€ annuels et la taxe foncière de 400€.

MIIMO calcule et présente la rentabilité brute (rapport Loyers annuels sur investissement global) de 7,27%.

Remarques:

- Vous pouvez, par mesure de sécurité, intégrer le cas des vacances en réduisant le nombre de loyers perçus par an. Cela influe sur la rentabilité de l'opération.
- Le bouton poussoir « Travaux » en partie inférieure du volet permet d'accéder à la page « programmation des travaux et charges exceptionnelles »

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du projet:		studioMeublé		
Début de location (mois/année):		9	2019	
Loyers perçus:				
Loyer mensuel(HC):		450,00€		
Nombre de loyers perçus par an:		12		
Loyer annuel (HC):		5 400€		
Rentabilité brute:		7,27%		
Charges:				
Charges récupérables:		800,00€		
Charges non récupérables:		200,00€		
Assurance Propriétaire (PNO):		50,00€		
Taxe foncière annuelle:		400,00€		
Assurance loyers impayés (GLI):		<input type="checkbox"/>	3,0%	
Taux gestion locative:		<input type="checkbox"/>	8,0%	
Cotisation foncière des entreprises:		0,00€		
Travaux:		Page travaux		

Travaux et
On prévoit à
consultation
vérifier que

1000€ insérés dans l'onglet achat sont pris en compte automatiquement par MIIMO. Il affiche par ailleurs le total des frais d'acquisition (frais de notaire, d'agence, frais de dossier et crédit logement).

Remarques:

- La page travaux permet de programmer des travaux ou des charges exceptionnelles sur dix années (elles ne sont pas nécessairement consécutives). Ils sont pris en compte dans le calcul des flux nets de trésorerie et la rentabilité de l'opération.

charges exceptionnelles
ce stade ni travaux ni charges
exceptionnelles. La
de la page travaux permet de
les frais d'ameublement de

Nom du projet: studioMeublé								
Année	Gros oeuvre	Façade Toiture Étanchéité	Installation générale et technique	Agencement Et Décoration	Mobilier	Frais d'acquisition	Total	Charges Exceptionnelles
2019	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	1000,00€	9409,27€	10409,27€	0,00€

Sortir Valider

Paramètres

Les paramètres de simulation par défaut sont utilisés.

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du projet:				studioMeublé
Coût du capital / rendement minimal attendu:				
<input checked="" type="radio"/> Lié au prêt		<input type="radio"/> Personnalisé	1,54%	
Taux annuels d'évolution des :				
Prix-inflation:	1,1%			
Prix de l'immobilier:	1,6%			
Loyers (IRL):	1,1%			
Charges locatives:	1,1%			
Primes d'assurance:	1,1%			
Taux liés à la fiscalité:				
Evolution du barème sur l'impôt:	1,1%			
Prélèvements sociaux :	17,2%			
Dont CSG déductible:	6,8%			
Impôt sur les plus values:	19,0%			

Exploiter les premiers résultats

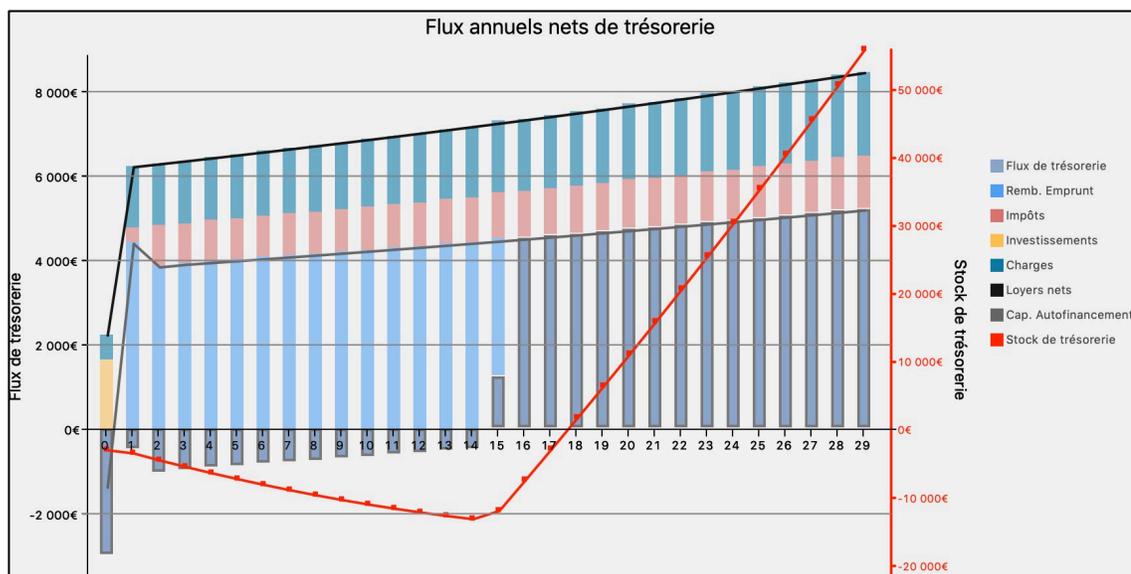
Dès que MIIMO dispose de suffisamment d'éléments, il affiche la synthèse graphique sur la vue « Flux annuels nets de trésorerie » de la fenêtre principale.

Cette vue est très pratique, et moyennant une phase d'apprentissage, vous apprendrez à saisir d'un seul coup d'œil les informations essentielles que vous recherchez. Elle est par ailleurs corrélée dynamiquement avec le panneau « projet » de sorte que lorsque vous modifiez une caractéristique du projet (loyer, durée du prêt, taux du prêt, charges...), cette vue est mise à jour instantanément.

Cette vue représente les flux nets de trésorerie sur 30 ans (1 colonne par année).

Le sommet du graphique représente les recettes (loyers CC encaissés) et leur évolution sur 30 ans qui suit celle de l'IRL (indice de référence des loyers). Pour chaque année (colonne), le graphique décrit comment ces ressources disponibles (les recettes) sont consommées par les différents postes de dépense. De haut en bas, on commence par payer les charges (section de colonne bleu vert), puis les investissements ou travaux (segment jaune : en 1ère année, il s'agit de l'apport), puis les impôts (prélèvement sociaux et impôt sur le revenu par le segment rouge). Vient ensuite le remboursement de l'emprunt (capital, intérêt et assurance) en bleu clair.

Si les



ressources disponibles après paiement des charges, investissements et impôts sont insuffisantes pour rembourser l'emprunt, le segment bleu clair franchit l'axe horizontal et sa couleur passe alors du bleu clair au gris. Cette partie grise représente le montant des fonds propres qu'il faudra injecter dans le projet pour honorer les dépenses. La partie grise représente le flux net de trésorerie (en l'occurrence, il est négatif sur la partie gauche du graphique).

À contrario, si les ressources sont suffisantes (cas de l'année 15), le segment bleu clair se termine avant l'axe horizontal. Le reliquat des ressources est toujours représenté par un segment gris. Il s'agit là encore du flux net de trésorerie. Il est alors positif, ce qui signifie que cette année-là, l'exploitation génère du revenu net pour l'investisseur. Il s'agit également d'une marge de trésorerie pour faire face à des imprévus, effectuer des travaux ou changer du mobilier.

Lorsque l'emprunt est terminé, le segment bleu clair n'apparaît plus, et le segment gris représente le flux net de tout frais tiré de la location, c'est le complément de revenu annuel net d'impôt à terme. Le graphique est complété par une courbe rouge qui représente le stock de trésorerie nette. Elle se creuse lorsque les flux nets de trésorerie sont négatifs et croit lorsqu'ils sont positifs. L'année où cette courbe franchit l'axe horizontal est le délai de récupération de l'apport initial.

Avec l'habitude, vous apprendrez à lire intuitivement ce graphique et à apprécier cette vision d'ensemble qui permet de percevoir la soutenabilité du projet, identifier les marges disponibles pour adapter sa stratégie, déterminer la durée optimale du prêt ou encore planifier des investissements/travaux.

En ce qui concerne notre projet « StudioMeublé », le graphique montre :

- La fiscalité débute dès la première année, et le montant des impôts est globalement stable. C'est une situation logique compte tenu des caractéristiques du projet : en « régime Micro », les charges sont forfaitisées à un pourcentage des recettes (en l'occurrence 50%), de sorte que le résultat imposable est toujours positif et conduit systématiquement à des prélèvements sociaux et des impôts sur le revenu. Par ailleurs, comme le TMI est fixe (14%), le montant des impôts reste logiquement lui aussi globalement stable.
- Les flux nets de trésorerie sont négatifs pendant toute la durée du prêt et le solde de trésorerie se creuse. Cette situation a trois inconvénients : Pendant les 15 premières années, l'investisseur devra recourir à ses fonds propres pour couvrir les dépenses ; une situation qui soulève la question de la soutenabilité du projet. Est-ce que l'investisseur dispose d'une réserve financière lui permettant de faire face à cette situation? un autre inconvénient est que ce type de projet

limite les capacités d'emprunt résiduelles de l'investisseur et peut le pénaliser si sa stratégie patrimoniale consistait à multiplier des projets d'investissement locatif. Enfin, troisième inconvénient, l'investisseur ne dispose d'aucune marge pour faire face à des aléas techniques ou des investissements décidés par la copropriété. Dans les deux cas, il devra encore une fois injecter des fonds propres.

Pour obtenir des précisions sur les valeurs affichées à l'écran, il est possible de :

- Cliquer droit sur n'importe quel segment pour afficher sa valeur (en €).
- Cliquer gauche sur n'importe quelle partie du graphique afin d'obtenir un menu permettant d'afficher les valeurs.
- Cliquer sur l'une des icônes du menu, situées sur le panneau supérieur de la fenêtre.

Afin d'illustrer les outils de MIIMO, cliquons par exemple sur l'icône flux de trésorerie : Une nouvelle fenêtre apparaît et présente le tableau des données relatives aux flux nets de trésorerie, dont un extrait est présenté ci-après.

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyers charges comprises	2067€	6268€	6337€	6407€	6477€	6549€	6621€	6693€	6767€
Total des Charges	-604€	-1466€	-1482€	-1498€	-1515€	-1532€	-1548€	-1565€	-1583€
Impôts et Prélév.Sociaux	0€	-322€	-968€	-959€	-969€	-980€	-991€	-1002€	-1013€
Flux de Trés. issu de l'exploitation	1462€	4480€	3887€	3950€	3993€	4037€	4082€	4126€	4172€
Flux d'investissements-travaux	-68102€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Capa. d'autofinancement résiduelle	-66639€	4480€	3887€	3950€	3993€	4037€	4082€	4126€	4172€
Flux liés à l'emprunt	62476€	-4877€	-4877€	-4877€	-4877€	-4877€	-4877€	-4877€	-4877€
Variation an. de trésorerie	-4163€	-397€	-990€	-927€	-884€	-840€	-795€	-750€	-705€
Stock de trésorerie	-4163€	-4560€	-5550€	-6477€	-7361€	-8200€	-8996€	-9746€	-10451€

Outre

les valeurs chiffrées des différents segments de la vue, l'intérêt du tableau tient également au fait que vous pouvez suivre la méthode de calcul des flux nets : à partir des recettes (loyers annuels CC), on retranche les charges réellement payées, les impôts, les investissements ou travaux et finalement les flux liés aux emprunts pour déterminer le flux net de trésorerie (qui est la variation annuelle de trésorerie).

Remarques:

- *Le tableau fait apparaître un résultat intermédiaire qui est la capacité d'autofinancement. Elle représente les ressources résiduelles permettant soit de rembourser l'emprunt, soit de financer des investissements ou travaux qui ne seraient pas encore planifiés. Si le remboursement du prêt est terminé et s'il n'y a pas de travaux à financer, la capacité d'autofinancement devient finalement le revenu complémentaire net que l'investisseur pourra tirer de la location du bien. Pour les premières années du projet « StudioMeublé », on constate par exemple que la capacité d'autofinancement (≈4000€) est insuffisante pour couvrir les annuités de l'emprunt (4877€), ce qui explique que le flux net de trésorerie soit négatif et signifie que l'investisseur devra injecter des fonds propres supplémentaires.*
- *Cas particulier de l'année 0, année de l'investissement : vous remarquerez que, dans le tableau, le flux d'investissement en année 0 est égal à l'investissement global (68102€ =prix d'achat +investissement en mobilier + frais d'acquisition+ frais liés à l'emprunt). Il est compté*

négalement car il s'agit d'un investissement. Quant au flux lié à l'emprunt, il correspond au montant du prêt (64102€, compté positivement car c'est une ressource que la banque met à disposition de l'investisseur) auquel a été retranché les premières mensualités payées en année 0 (-1626). Ces flux ne sont pas directement représentés dans le graphique car, compte tenu des montants engagés (gamme 60000€), l'échelle du graphique aurait « écrasé » la représentation des flux des années ultérieures. Pour les représenter dans le graphique, on a retranché le montant du prêt (64102€), de sorte que le flux d'investissement devienne l'apport initial (68102-64102=4000€), et que le flux lié à l'emprunt corresponde aux seules mensualités payées en année 0 (1626€).

- *Impôts : noter que le poste Impôts et prélèvement sociaux en année N correspond aux impôts et taxes sur les revenus de l'année N-1. Pour savoir comment sont calculés ces impôts, il suffit de cliquer sur l'icône « Fiscalité » située sur le panneau supérieur de la fenêtre principale de MIIMO.*

Pour poursuivre l'exploration de MIIMO, cliquons sur l'icône « Fiscalité ». Une nouvelle fenêtre apparaît et présente les données liées à la fiscalité. Voici un extrait pour le projet « StudioMeublé ».

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers charges comprises	2067€	6268€	6337€	6407€	6477€	6549€	6621€	6693€	6767€	6842€
Total des Charges	-1033€	-3134€	-3169€	-3203€	-3239€	-3274€	-3310€	-3347€	-3384€	-3421€
Forfait Charges 50%	-1033€	-3134€	-3169€	-3203€	-3239€	-3274€	-3310€	-3347€	-3384€	-3421€
Résultat avant impôts	1033€	3134€	3169€	3203€	3239€	3274€	3310€	3347€	3384€	3421€
Impôts et Prélév.Sociaux	0€	-322€	-968€	-959€	-969€	-980€	-991€	-1002€	-1013€	-1024€
Résultats locatifs /fonciers	1033€	3134€	3169€	3203€	3239€	3274€	3310€	3347€	3384€	3421€
CSG Déductibles	0€	-70€	-213€	-215€	-218€	-220€	-223€	-225€	-228€	-230€
TMI	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Impôts sur résultats locatifs	0€	-145€	-429€	-414€	-418€	-423€	-428€	-432€	-437€	-442€
Prélév.Sociaux	0€	-178€	-539€	-545€	-551€	-557€	-563€	-569€	-576€	-582€
Impôts Locatifs et Prélév.sociaux	0€	-322€	-968€	-959€	-969€	-980€	-991€	-1002€	-1013€	-1024€
Résultat Net fiscal	1033€	2812€	2201€	2245€	2269€	2294€	2320€	2345€	2371€	2397€

Remarques:

- *Ce tableau présente dans le détail la méthode de calcul des impôts et prélèvements sociaux. Il détermine le résultat locatif, déduit la CSG et, le cas échéant, les déficits antérieurs pour calculer le résultat imposable. À partir de ce résultat, et en fonction du TMI- qui selon l'option choisie peut être fixe (14% dans cet exemple) ou calculé- et du taux de prélèvement sociaux (17,2%), il calcule le montant global des impôts.*
- *Noter que le montant des charges dans ce tableau est sensiblement différent de celui dans le tableau flux nets : MIIMO tient compte du régime fiscal pour le calcul des charges déductibles. En l'occurrence, en Micro Bic, les charges déductibles sont forfaitisées à 50% des recettes et couvrent les charges comme les intérêts et frais d'assurance des emprunts.*

Revenons à notre projet, pour lequel nous avons fait une analyse. En cliquant sur les boutons « Analyse » et « Conseil » situés en partie inférieure de la fenêtre principale, MIIMO vous propose automatiquement une pré-analyse et des recommandations. Voici un extrait pour le projet « StudioMeublé » :

Analyse :

Note du projet: 6/20

Effort d'épargne: La capacité d'autofinancement, dégagée par ce projet, est insuffisante pendant 14 années. Vous devrez donc compléter le financement par un effort d'épargne annuel moyen de 1086€, ce qui représente 20% du loyer annuel. Au bilan, vous financerez sur fonds propres l'équivalent de 29% de l'investissement total.

Trésorerie: Ce projet permet d'atteindre un solde de trésorerie positif à compter de la 20ème année, c'est à dire 5 années après la fin du prêt, ce qui n'est pas satisfaisant.

Revenu complémentaire: À terme, le projet dégagera un revenu annuel (net d'impôts) complémentaire de 4000€.

Conseils :

Vous devrez investir des fonds propres pour financer ce projet, et cela peut vous pénaliser si vous souhaitez faire d'autres investissements locatifs. Vérifiez que vous pouvez soutenir l'effort d'épargne attendu. Si tel n'est pas le cas, vous pourriez:

- Vérifier si le loyer est au niveau du marché, et l'ajuster à la hausse si c'est possible,
- Allonger la durée du prêt pour réduire la charge annuelle de remboursement et améliorer la soutenabilité du projet.

Elle rejoint celle que nous avons faite à partir du graphique de synthèse, et que vous arriverez à faire par vous-même très rapidement. MIIMO conseille par ailleurs de changer de régime fiscal pour passer au Régime réel, et d'allonger la durée du prêt pour réduire l'effort d'épargne. Nous allons suivre ces conseils.

Ajuster le projet

Modifions le projet sur les deux volets du financement et de la fiscalité.

- On allonge la durée du prêt à 20 ans. Vous noterez que le taux d'emprunt passe automatiquement à 1,36%. MIIMO intègre effectivement une grille d'évolution des taux en fonction de la durée d'emprunt. Vous pouvez toutefois ajuster le taux par vous-même ;
- On sélectionne le régime fiscal « BIC réel » ;
- On choisit d'améliorer la précision fiscale en sélectionnant l'option « TMI calculé » et en indiquant que les investisseurs sont un couple marié sans enfant disposant d'un revenu brut imposable de 35000€ en 2018.

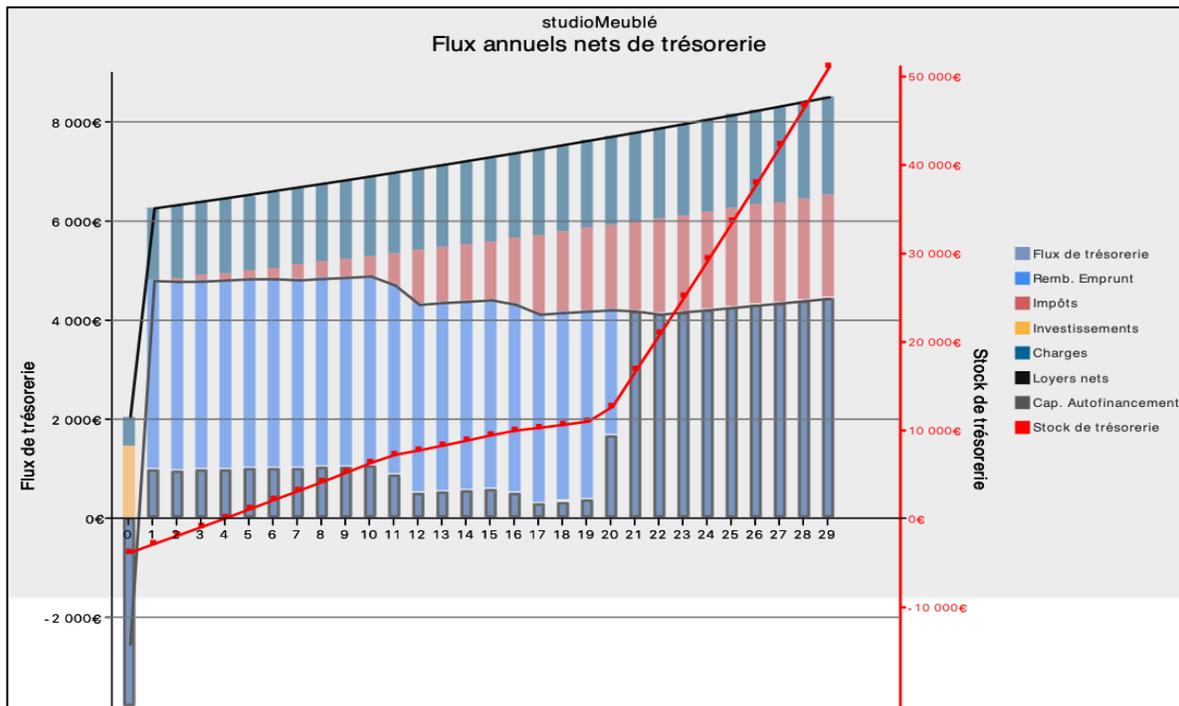
Remarques:

- *En location meublée, le régime BIC au réel présente plusieurs avantages. Tout d'abord, les charges déductibles sont les charges réelles. Ensuite, ce régime donne droit à la déduction des amortissements du bien dans le calcul du résultat imposable, ce qui permet de réduire très sensiblement l'imposition. Enfin, bien que déduits pendant la période d'exploitation, les amortissements ne sont pas repris dans le calcul de la plus-value à la revente.*
- *Pour le calcul des amortissements, le bien est « découpé » en compartiments (terrain, gros œuvre,*

façade, installations générales et techniques, aménagements, mobilier) selon une répartition que vous trouvez et que vous pouvez ajuster dans l'onglet « Paramètres » du panneau Projet. Chaque compartiment est amortissable (sauf le terrain qui n'est pas réglementairement amortissable) selon une durée spécifique. Le montant total des amortissements évolue donc dans la durée ;

- Noter que les amortissements ne peuvent pas créer de déficit et sont donc plafonnés par le résultat d'exploitation. Les amortissements non déduits sont en revanche reportables sur les années ultérieures. MIIMO intègre et applique ces règles spécifiques automatiquement.

La vue « flux nets de trésorerie » est automatiquement mise à jour et devient :



Le graphique montre désormais que :

- Sous l'effet des amortissements, la fiscalité a sensiblement évolué, et elle est quasiment négligeable pendant les 10 premières années ;
- Les flux nets de trésorerie annuels deviennent positifs, et le solde de trésorerie est positif au bout de 4 ans : l'opération est non seulement plus soutenable, mais génère qui plus est des compléments de revenu dès le départ (sauf aléas et travaux programmés)

Ceci est confirmé par l'analyse de MIIMO :

Note du projet: 17/20

Effort d'épargne: Votre projet dégage une capacité d'autofinancement suffisante et il génère des flux annuels nets de trésorerie positifs rapidement. C'est un projet soutenable. Hors mis l'apport initial, vous n'aurez pas à engager de fonds propre pour financer le projet pendant son exploitation.

Trésorerie: Ce projet permet d'atteindre un solde de trésorerie positif à compter de la 4ème année, c'est à dire 16 années avant la fin du prêt.

Revenu complémentaire: À terme, le projet dégagera un revenu annuel (net d'impôts) complémentaire

Remarques:

- L'évolution en « escalier » de la fiscalité appelle une explication. Comme indiqué précédemment, les amortissements sont calculés par compartiment dont la maturité est variable (50 ans pour le gros œuvre, 5 ans pour le mobilier dans cet exemple). En conséquence, au fil des ans, le potentiel d'amortissement des compartiments s'épuise progressivement. Au bout de 5 ans par exemple, le mobilier a été totalement amorti et on ne peut plus déduire d'amortissement pour le mobilier. En conséquence, le résultat imposable est moins minoré et la fiscalité croit. Le phénomène se propage de compartiment en compartiment au fil des années, ce qui explique une progression de la fiscalité par palier. En cliquant sur l'icône « Fiscalité », on peut vérifier les données (voir tableau ci bas)
- Les données détaillées sur le calcul des amortissements sont accessibles en cliquant sur l'icône « amortissements ». Vous y trouverez non seulement le détail des amortissements annuels, mais aussi, le cas échéant en cas de plafonnement, les amortissements déductibles ainsi que le suivi du stock d'amortissements reportables sur les années ultérieures.

Année	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Loyers charges comprises	6917€	6993€	7070€	7148€	7226€	7306€	7386€	7467€	7549€	7632€
Total des Charges	-1618€	-1635€	-1653€	-1672€	-1690€	-1709€	-1727€	-1746€	-1766€	-1785€
Charges Copro	-1116€	-1128€	-1140€	-1153€	-1166€	-1178€	-1191€	-1204€	-1218€	-1231€
PNO	-56€	-56€	-57€	-58€	-58€	-59€	-60€	-60€	-61€	-62€
Assur. Impayés	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Taxe foncière	-446€	-451€	-456€	-461€	-466€	-471€	-477€	-482€	-487€	-492€
Frais de gestion locative	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Charges Exceptionnelles	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Amortissements utilisés	-2805€	-1618€	-1618€	-1618€	-1618€	-1291€	-638€	-638€	-638€	-638€
Total amortissements	2805€	1618€	1618€	1618€	1618€	1291€	638€	638€	638€	638€
Limite des amortis. déductibles	4678€	4775€	4873€	4972€	5072€	5174€	5276€	5380€	5484€	5590€
Amortissements utilisés	2805€	1618€	1618€	1618€	1618€	1291€	638€	638€	638€	638€
Stock amortissements	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Intérêts et assurance Prêt	-621€	-582€	-543€	-504€	-464€	-424€	-383€	-341€	-299€	-257€
Résultat avant impôts	1873€	3157€	3255€	3354€	3454€	3882€	4639€	4742€	4847€	4953€
Impôts et Prélèv.Sociaux	-407€	-649€	-1095€	-1118€	-1152€	-1186€	-1336€	-1599€	-1628€	-1664€
Résultat Net fiscal	1466€	2508€	2160€	2236€	2302€	2696€	3302€	3143€	3219€	3289€

Extrait du plan fiscal du projet « StudioMeublé », Régime BIC réel

Notez que :

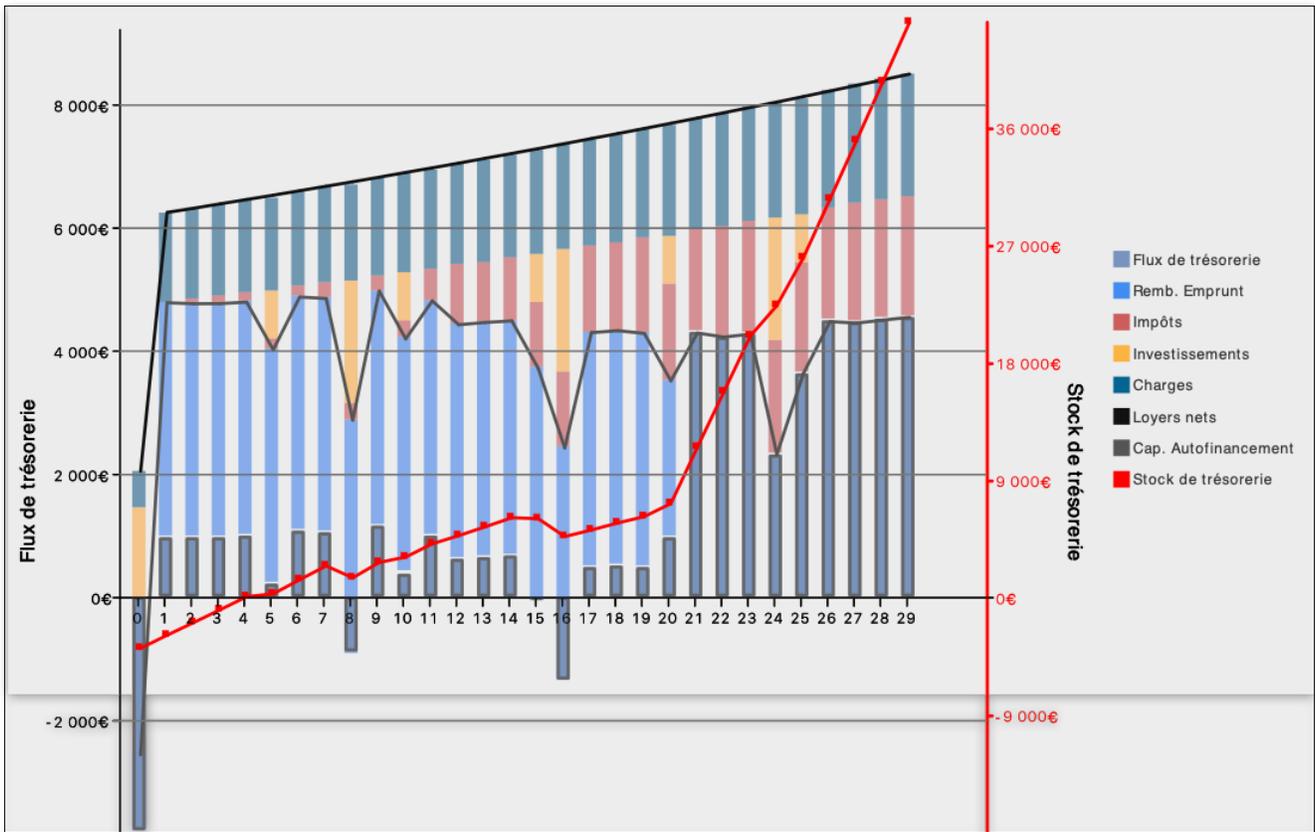
- Les charges sont comptées au réel et les frais d'emprunts sont déduits dans ce régime
- Les amortissements sont déduits et évoluent dans le temps (en 2030, les frais d'acquisition sont totalement amortis, et les amortissements déductibles chutent de 2805€ à 1618€, ce qui accroît le niveau de fiscalité)

Il ne manque plus qu'un élément à notre projet : la programmation de travaux récurrents. Partons de l'hypothèse que le mobilier sera remplacé tous les 5 ans (800€) et qu'on planifie 2000€ de travaux tous les 8 ans. Ces éléments sont injectés dans la page travaux accessible depuis l'onglet Gestion du panneau Projet.

Le graphique devient alors :

Notez que :

- Le graphique fait apparaître des segments jaunes permettant de distinguer les travaux (investissements) programmés, et que ces dépenses sont intégrées dans le calcul des flux nets ;

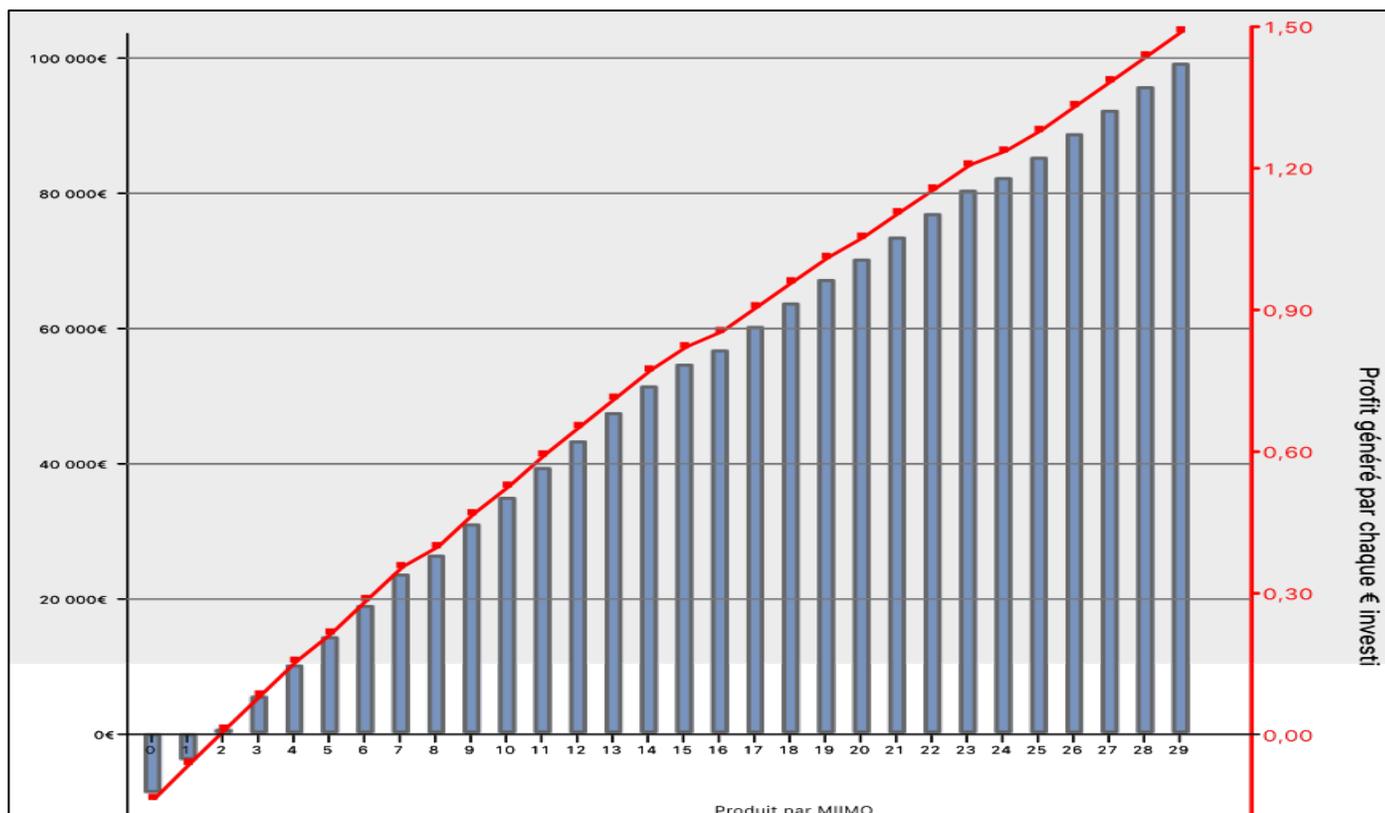


•L e

projet permet d'absorber ces dépenses supplémentaires sans grande difficulté.

Rentabilité de l'opération d'investissement.

Examinons maintenant le volet patrimonial de l'investissement en sélectionnant la vue « Exploitation-revente ». Un nouveau graphique apparaît. Il est intitulé : Valeur Créée- profitabilité ».



Cette vue présente l'évolution de valeur créée par le cycle complet d'investissement (achat-exploitation-revente) en fonction de la durée de détention.

Elle indique que la durée minimale d'exploitation est de deux ans. En deçà, l'investisseur perdrait de l'argent (courbe grise – création de valeur négative). 2 ans est une durée classique pour les bons projets. Si l'investisseur a dans l'idée de conserver le bien 10 années et de le revendre, ce graphique lui indique par ailleurs que l'opération est rentable et évalue son gain patrimonial à 35000€ pour les 10 années qu'il aura passé à exploiter, ce qui revient à un gain net de 53 cts (courbe rouge-échelle rouge) pour chacun des 68000€ qui ont été investis. C'est un très bon effet de levier, d'autant plus que dans cet exemple, l'investisseur n'a réellement injecté que 4000€ en fonds propres et qu'il les a, qui plus est, récupéré en 4 ans.

Imaginons le cas où l'investisseur dispose en fait des 68102€ sur un compte livret A (rémunération à 0,75%), et qu'il s'interroge sur l'intérêt de les investir plutôt dans le projet d'investissement locatif. MIIMO permet d'évaluer si cette décision est avantageuse et dans quelles conditions.

Pour cela, il suffit de changer le coût du capital dans l'onglet paramètre, en sélectionnant l'option « personnalisé » du coût du capital, et le taux à 0,75% :

ACHAT
PRET
FISCALITE
GESTION
PARAMETRES

Nom du projet:

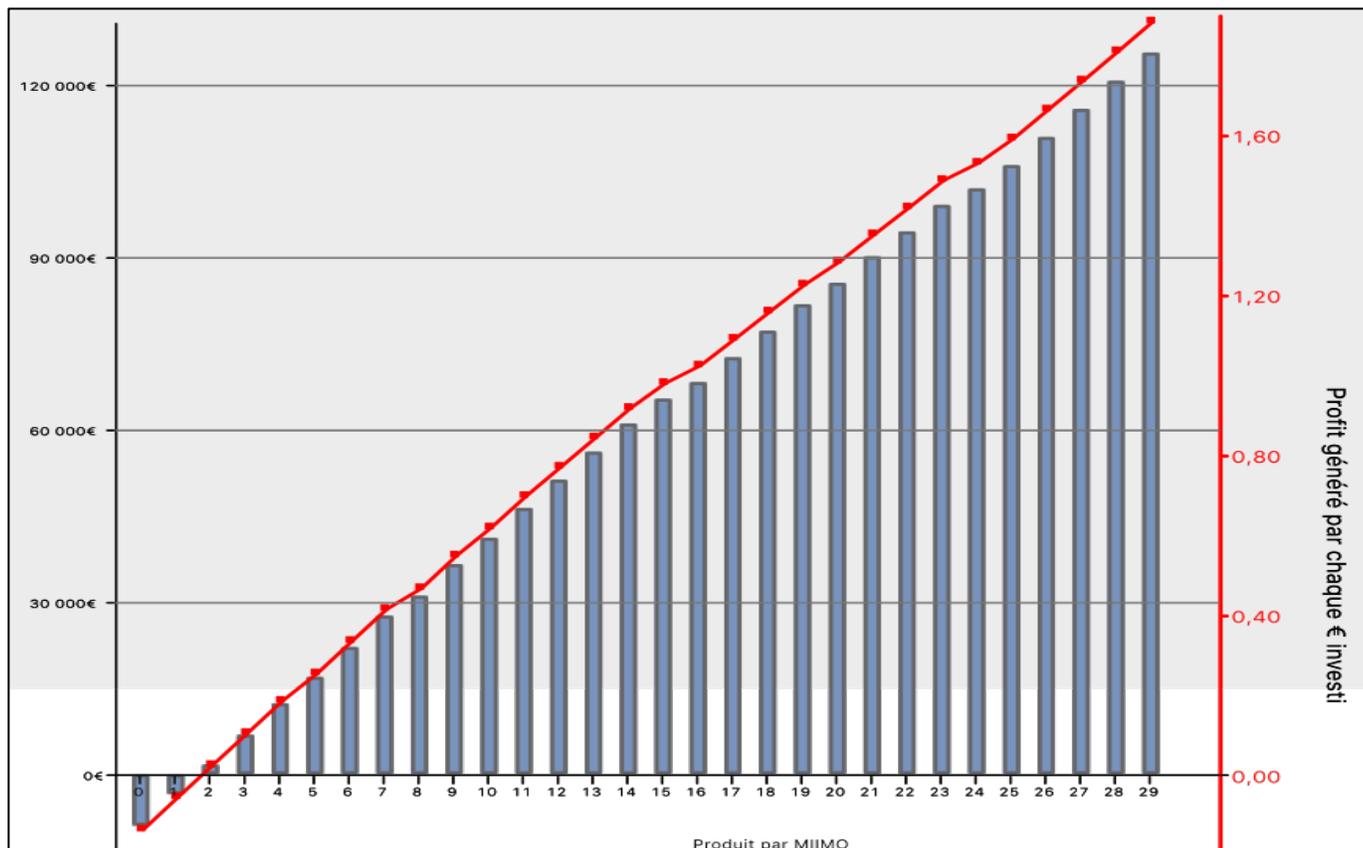
Coût du capital / rendement minimal attendu:

Lié au prêt
 Personnalisé

Taux annuels d'évolution des :

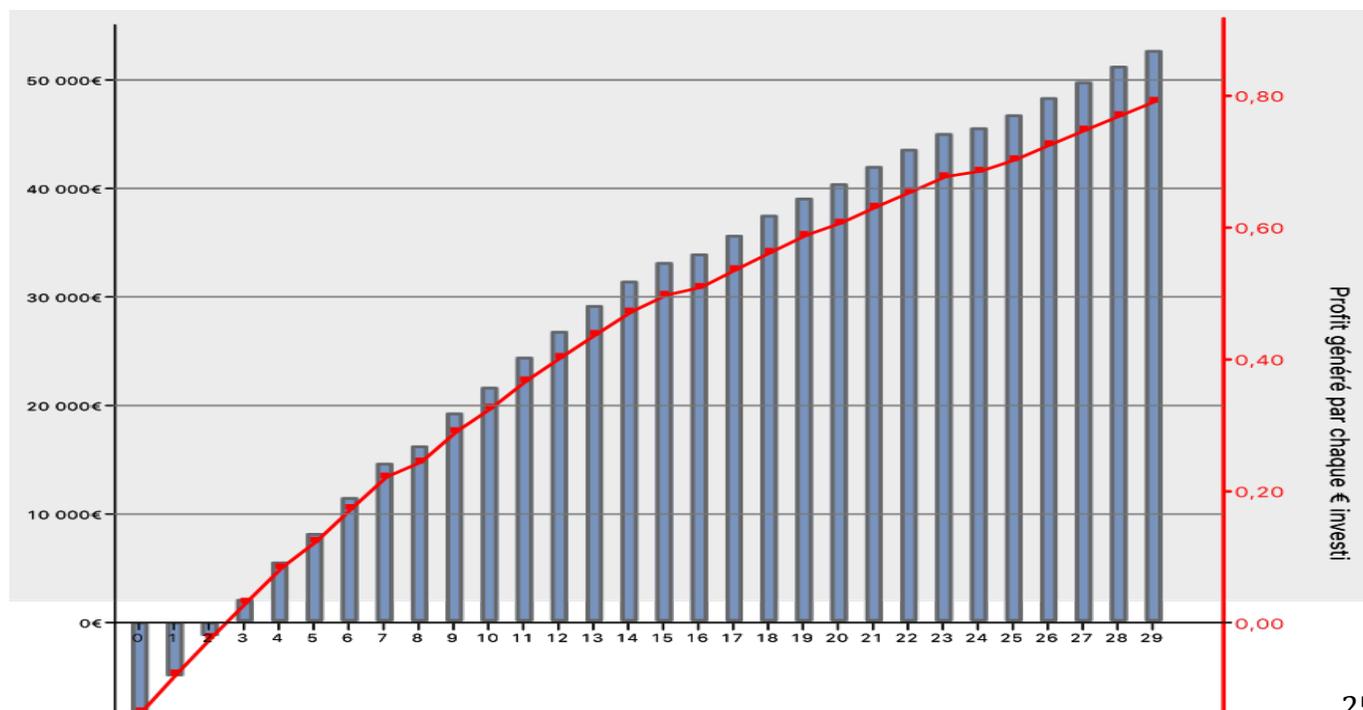
Noter l'apparition d'un rectangle rouge pour signaler qu'il ne s'agit pas de la configuration nominale.

La vue se met à jour automatiquement et devient :



Le changement de la figure n'est pas radical, toutefois le gain à 10 ans est passé à 41000€ ; 41000€ de plus que ce qui l'aurait gagné sur le Livret A. L'opération est rentable.

Imaginons maintenant que ces fonds étaient placés sur une SCPI qui délivre un rendement brut à 4,4%. La figure deviendrait avec ce coût du capital :



L'opération est rentable là encore, à condition de garder le bien pendant 3 ans. A une échéance de 10 ans, la création de valeur par l'investissement immobilier est supérieure de 21000€ à celle obtenue par la SCPI.

Au travers de cet exemple, nous avons démontré qu'il était possible d'ajuster un projet d'investissement locatif et de le rendre plus performant. Nous avons également parcouru l'essentiel des fonctionnalités proposées par MIIMO et illustré comment elles pouvaient être exploitées.

Les exemples suivants s'attacheront à présenter des particularités, étant entendu que les grands principes présentés dans cet exemple sont également applicables dans ceux qui suivent.

[Retour Sommaire](#)

4.2. Cas 2 : La location nue classique

Nous allons illustrer ici le cas des déficits fonciers.

Pour cela, on crée un projet intitulé « AppartNue » dont le scénario est le suivant : un couple marié, avec deux enfants, fait l'acquisition, en janvier 2019, d'un appartement ancien en mauvais état afin de le louer. Le prix d'acquisition est très inférieur au prix du marché (250 000€ contre 320 000€) et le couple prévoit d'effectuer 35000€ de travaux de rénovation avant de le louer. Pour financer cette acquisition, le couple compte apporter des fonds propres à hauteur de 25 000€, et de souscrire deux emprunts complémentaires, le premier étant dédié à l'acquisition (capital emprunté 256 389€), le second étant dédié aux travaux (capital emprunté 35000€). La première location est envisagée 6 mois plus tard, en juillet 2019, le loyer étant de 1500€ HC. Il s'agit d'une location nue et le régime fiscal envisagé est celui du régime réel.

Dans le détail, voici les caractéristiques principales du projet telles qu'insérées dans MIIMO :

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du Projet: <input type="text" value="appartNue"/>				
Date d'achat (mois/année): <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="2019"/>				
Montant de l'achat: <input type="text" value="250 000€"/>				
<input type="checkbox"/> Frais d'agence inclus				
Frais d'agence: <input type="text" value="10 000€"/>				
<input type="checkbox"/> Auto évaluation à 4%				
Valeur de marché du bien: <input type="text" value="320 000€"/>				
<input type="checkbox"/> Achat au prix du marché				
Frais de notaire: <input type="text" value="16688,73€"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> Auto évaluation				
<input type="checkbox"/> Logement neuf				
Investissements envisagés avant location:				
Choix du Type de location: <input type="text" value="Location nue"/>				
Travaux: <input type="text" value="35000"/>				



ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du Projet: <input type="text" value="appartNue"/>				
Montant de l'investissement: <input type="text" value="316 389€"/>				
Mensualités (assurance incluse): <input type="text" value="1082€ / 322€"/>				
TEG: <input type="text" value="2,07%"/>				
Apport personnel: <input type="text" value="25000,00€"/>				
Solutions de financement: <input type="radio"/> Un seul prêt				
<input checked="" type="radio"/> Deux prêts complémentaires				
<input type="radio"/> Prêts avec renégociation				
Prêt 1				
Montant du prêt: <input type="text" value="256 389€"/>				
Durée (en années): <input type="text" value="25"/>				
Taux du prêt: <input type="text" value="1,40%"/>				
Taux de l'assurance prêt: <input type="text" value="0,32%"/>				
sur le capital: <input checked="" type="radio"/> Emprunté				
<input type="radio"/> Restant dû				
Frais de dossier (banque): <input type="text" value="1000,00€"/>				
Frais d'hypothèque/cautionnement: <input type="text" value="2000,00€"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> Sté caution				
Prêt 2				
Montant du prêt: <input type="text" value="35 000€"/>				
Durée (en années): <input type="text" value="10"/>				
Taux du prêt: <input type="text" value="1,40%"/>				
Taux de l'assurance prêt: <input type="text" value="0,32%"/>				
sur le capital: <input checked="" type="radio"/> Emprunté				
<input type="radio"/> Restant dû				
Frais de dossier (banque): <input type="text" value="700,00€"/>				
Frais d'hypothèque/cautionnement: <input type="text" value="1000,00€"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> Sté caution				

ACHAT PRET **FISCALITE** GESTION PARAMETRES

Options fiscales de l'investissement immobilier: ?

Nom du Projet:

SCI

Type de location:

Régime de défiscalisation

Régime fiscal:

Caractéristiques

Surface du bien:

Zone du bien:

Durée de défisc. (an):

Loyer plafond:

Appliquer le loyer plafond

Fiscalité des Revenus: ?

Utiliser un taux marginal d'imposition:

Constant:

Calculé:

Revenu Brut Imposable:

Année de référence:

Situation familiale: Marié Célibataire

Nombre de parts:

Evolutions à prendre en compte:

Revenu brut imposable Parts fiscales

Année	Valeur	Année	Valeur
<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0€"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0€"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0€"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

ACHAT PRET FISCALITE **GESTION** PARAMETRES

Nom du projet:

Début de location (mois/année):

Loyers perçus:

Loyer mensuel(HC):

Nombre de loyers perçus par an:

Loyer annuel (HC):

Rentabilité brute:

Charges:

Charges récupérables:

Charges non récupérables:

Assurance Propriétaire (PNO):

Taxe foncière annuelle:

Assurance loyers impayés (GLI):

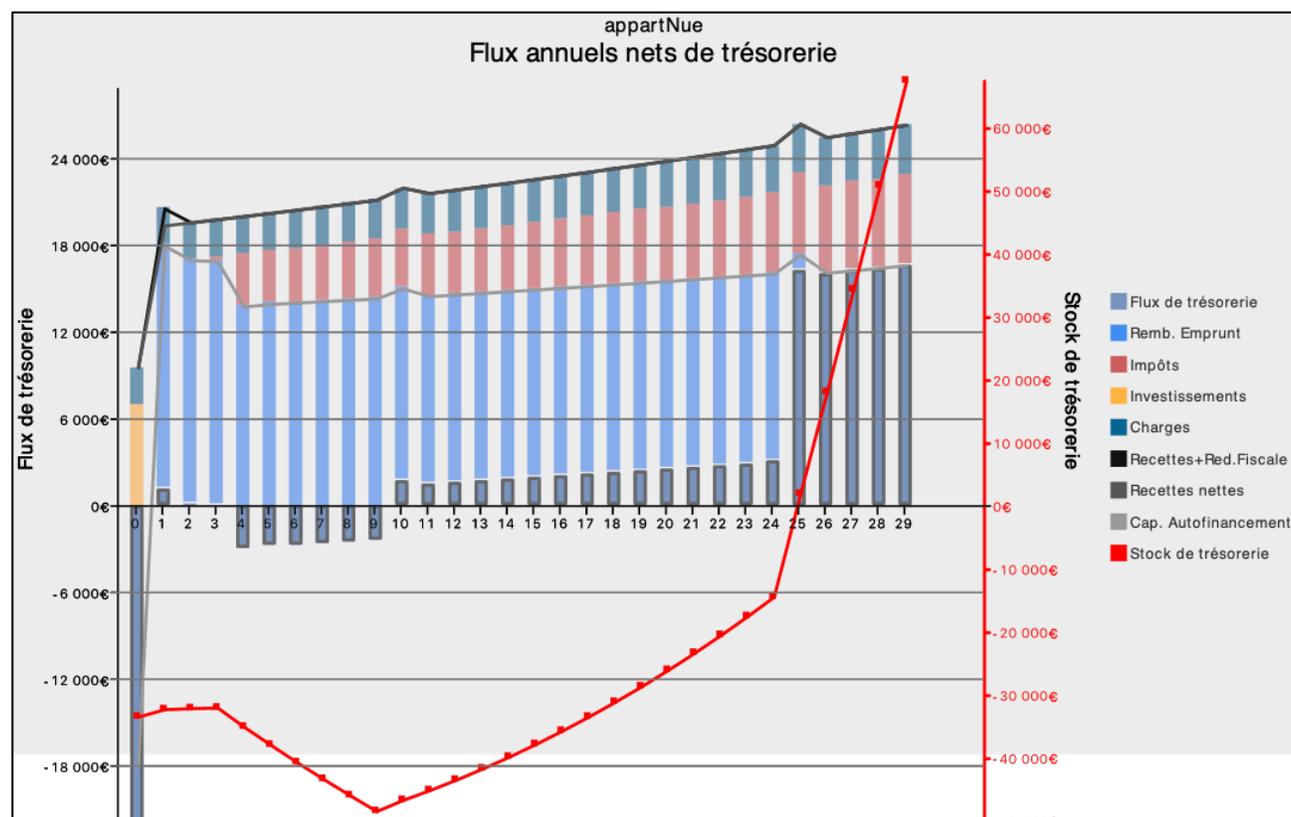
Taux gestion locative:

Comptable:

Travaux:

Exploiter les premiers résultats

La vue principale « Flux annuels nets de trésorerie » est la suivante :



On remarque d'emblée plusieurs éléments :

- Pendant les dix premières années, les flux nets de trésorerie sont négatifs, mais deviennent positifs par la suite ;
- En fin de première année (année 0), le solde de trésorerie est de l'ordre de -33000€ (en cliquant sur le petit marqueur de la courbe rouge, on lit exactement -33392€), alors que le couple avait envisagé d'investir 25000€ en fonds propres ;
- La fiscalité est quasi nulle pendant les 3 premières années ;
- On distingue 3 surcroits de recettes nettes, respectivement en année 1, 10 et 25.

Explications :

- Les flux nets : c'est le financement des travaux qui crée des flux négatifs. Pendant les 10 premières années, la capacité d'autofinancement est insuffisante pour faire face aux annuités des deux prêts. À partir de la 10ème année, en revanche, il ne reste plus qu'un seul emprunt à amortir, la capacité d'autofinancement est largement suffisante et dégage même des flux nets positifs. S'il souhaite ne pas creuser sa trésorerie, le couple devrait donc envisager l'allongement de la durée du second emprunt.
- Le solde de trésorerie initial à -33392€ contre les -25000€ envisagés: en 2019 (année 0), le bien n'est loué qu'à partir de juillet. Pendant les 6 premiers mois, le couple doit donc financer sur fonds propres les mensualités des emprunts. C'est ce phénomène qui creuse la trésorerie et le couple doit donc s'assurer avant de lancer le projet qu'il dispose de cette réserve de trésorerie.
- Fiscalité initiale nulle : c'est l'effet des déficits fonciers que l'on va examiner ci-après.
- Les surcroits de recettes nettes. Le premier en année 1 est lié aux déficits fonciers (voir ci-après), les deuxième et troisième sont liés aux emprunts : En effet, les emprunts ont été garantis en

recourant à une société de cautionnement (type Crédit Logement). Notez en effet que les cases « Sté caution. » sont cochées dans le volet « Prêt » du Panneau projet. L'avantage des sociétés de cautionnement est que, s'il n'y a pas eu d'incident de paiement, elles remboursent, une partie des frais de garantie à la fin de l'emprunt. Lorsque l'investisseur a achevé le remboursement de l'emprunt, il peut donc compter sur une rentrée de cash supplémentaire qui vient s'ajouter aux loyers perçus. MIIMO intègre cet élément et considère que la société de cautionnement restituera 60% des frais de garanties initialement versés. Dans cet exemple, les deux derniers surcroits de recettes correspondent à la fin du Prêt travaux (10ème année) et à la fin du prêt principal (année 25).

Les déficits fonciers :

Lorsqu'un propriétaire met son bien immobilier en location, il perçoit des loyers, qui constitueront son revenu brut foncier. Cependant, il doit également supporter des charges. Certaines sont liées à l'exploitation du bien (taxe foncière, frais d'agence éventuels, primes d'assurance), d'autres à l'emprunt bancaire, et d'autres encore à l'entretien du bien (travaux). Si, le propriétaire a opté pour le régime fiscal au réel, et si, au cours d'une année fiscale, ces charges se révèlent d'un montant supérieur aux loyers qu'il reçoit, le propriétaire se trouve dans une situation de déficit foncier.

Ce déficit foncier est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. Si le revenu global ne suffit pas à couvrir ce montant, l'excédent peut être appliqué sur le revenu global de l'année suivante et ce jusqu'à la sixième année incluse. Si les sommes à déduire dépassent le plafond de 10700, le montant excédentaire peut être reporté sur les revenus fonciers des années suivantes et ce jusqu'à la dixième année incluse, si nécessaire.

MIIMO intègre la gestion des déficits fonciers dans son calcul, Dans notre exemple, les travaux effectués en année 0 pour un montant de 35000€ sont déductibles, et génèrent un déficit foncier largement supérieur au plafond de 10700. Ceci a plusieurs conséquences :

- Pour l'année 0, le couple pourra déduire 10700€ de ses revenus d'activité, et paiera donc, en année 1, moins d'impôts sur les revenus que prévu. Il bénéficiera donc d'un gain fiscal. Ce gain est en fait directement lié à l'investissement locatif et doit lui être attribué. En effet, sur le plan financier, on doit considérer que le couple paiera normalement ses impôts sur les revenus d'activité et qu'il bénéficiera d'un remboursement dont le montant est égal à l'impôt dû au titre des 10700€. Ce gain est donc assimilable à une rentrée de cash supplémentaire pour le projet. Dans la figure précédente, cette rentrée de cash est représenté par le surcroit de recette en année 1.
- Les déficits au-delà des 10700€ étant stockés, ils seront imputés sur les revenus fonciers des années suivantes. Ils viendront donc minorer, voire annuler, le résultat fiscal des années ultérieures ; ce qui explique que l'imposition sera nul pendant 3 ans.

En cliquant sur l'icône fiscalité, on peut obtenir le détail du calcul et de la gestion des déficits fonciers :

Dans la figure suivante, on distingue en effet :

- En 2020 (année 1), le résultat avant impôt correspondant à l'année 0 est un déficit de 34201€. De ceux-ci, 10700€ sont déduits des revenus d'activités et génèrent un gain fiscal de 1177€ ($1177€ = \text{TMI de } 11\% * 10700€$) qui est assimilable à un afflux de trésorerie pour le projet. Les 23500€ de déficits restants sont stockés ;
- En 2021, le résultat avant impôt de 12031€ est neutralisé en imputant une partie du stock de déficit. La fiscalité du projet est nulle, et le stock de déficit est réduit à 11469€.
- En 2022, le résultat avant impôt de 12388€ est minoré des 11469€ de déficits restants. Le revenu locatif imposable est donc réduit à 918€ et conduit à une imposition globale de 259€ au titre des

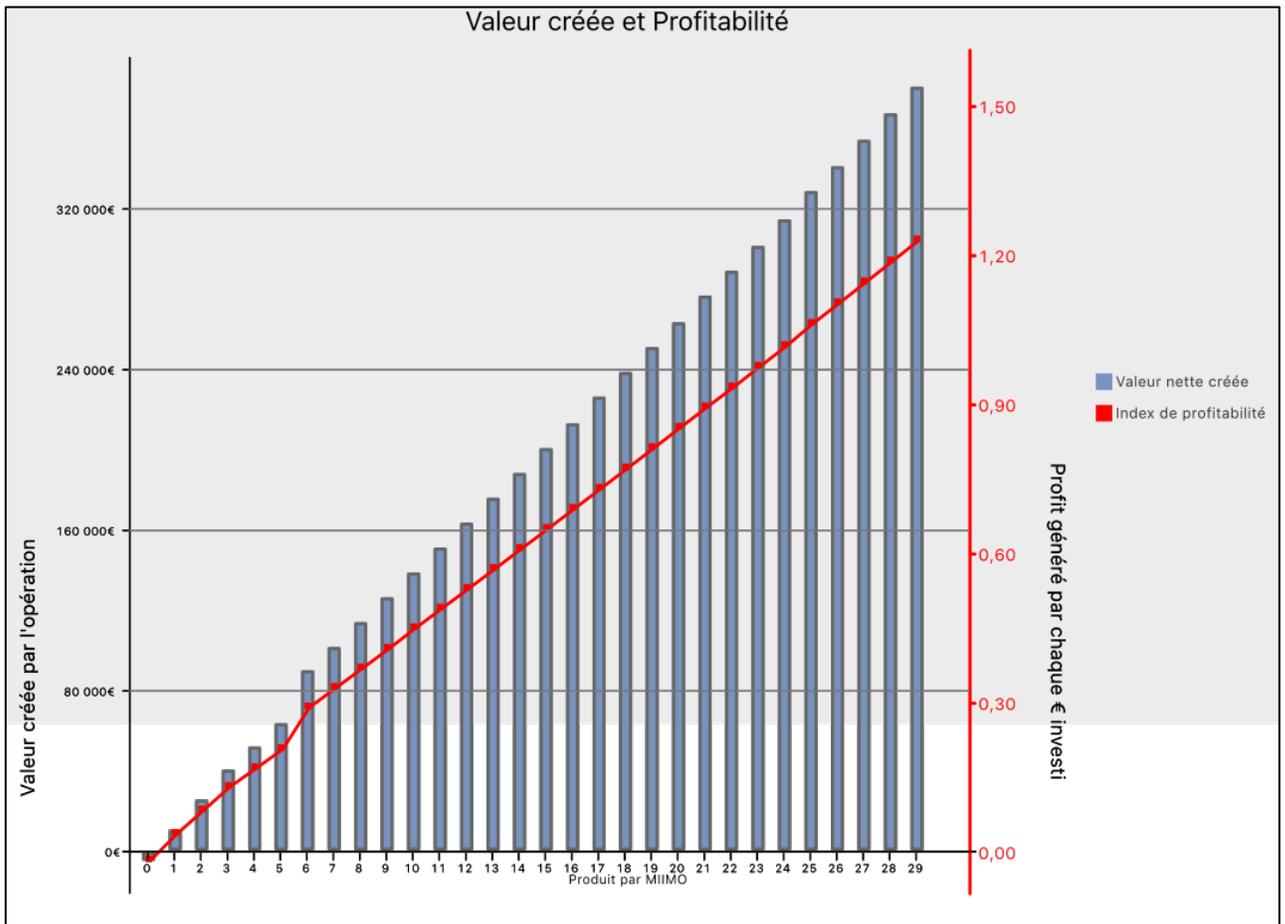
Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyers hors charges	9000€	18198€	18398€	18601€	18805€	19012€	19221€	19433€	19646€
Total des Charges	-36970€	-1385€	-1400€	-1415€	-1430€	-1446€	-1462€	-1477€	-1493€
Intérêts et assurance Prêt	-4531€	-4782€	-4612€	-4440€	-4265€	-4087€	-3908€	-3725€	-3541€
Résultat avant impôts	-34201€	12031€	12386€	12746€	13110€	13479€	13852€	14230€	14612€
Impôts et Prélèv.Sociaux	0€	0€	0€	-259€	-3587€	-3602€	-3703€	-3805€	-3909€
Résultat Net fiscal	-34201€	12031€	12386€	12487€	9523€	9877€	10149€	10424€	10703€
Résultat avant impôts année N-1	0€	-34201€	12031€	12386€	12746€	13110€	13479€	13852€	14230€
Déficit imputable sur revenu	0€	-10700€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Part de déficit annuel reporté	0€	-23500€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Reprise de déficits	0€	0€	12031€	11469€	0€	0€	0€	0€	0€
Stock de déficit	0€	-23500€	-11469€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Revenu locatif imposable	0€	-10700€	0€	918€	12746€	13110€	13479€	13852€	14230€
Gain fiscal lié aux déficits	0€	1177€	0€						

impôts sur les revenus fonciers et des prélèvements sociaux. Le stock de déficit est dès lors totalement consommé. En conséquence, la fiscalité augmente les années suivantes.

Examinons maintenant la vue « Valeur créée et profitabilité » :

Notez que malgré les travaux et grâce à un prix d'achat très inférieur au prix de marché, l'opération est rentable au bout d'un an de possession seulement. Par ailleurs, si le bien est exploité pendant 10 ans, l'opération dégage un gain patrimonial estimé à près de 139000€, ce qui revient à un profit net de 45 cts pour chaque euro d'investissement. Gardons ces valeurs en tête pour faire des comparaisons lorsqu'on examinera les cas suivants.

[Retour Sommaire](#)



4.3. Cas 3 : L'investissement PINEL

Nous allons par l'étude de ce cas examiner l'influence du régime Pinel sur les flux nets de trésorerie et sur la rentabilité de l'opération.

Pour cela, on crée un projet intitulé « Pinel » dont le scénario est le suivant : un couple marié, sans enfants, fait l'acquisition en Pinel, en janvier 2019, d'un appartement neuf afin de le louer. Le bien a une surface de 46M2 et se situe en Zone Abis (Paris/IdF). Le prix d'acquisition est de 250 000€. Pour financer cette acquisition, le couple compte apporter des fonds propres à hauteur de 25 000€, et de souscrire un seul emprunt. La première location est envisagée 6 mois plus tard, en juillet 2019 ; le loyer est au plafond prévu par la réglementation (879€). Il s'agit bien sûr d'une location nue et le régime fiscal envisagé est celui du régime réel. Le couple envisage de bénéficier au maximum du régime de défiscalisation en louant le bien pendant 12 ans. Le couple dispose initialement d'un revenu brut imposable de 65000€ en 2017.

On tient compte du fait que le prix du neuf est surévalué par rapport au prix de l'ancien. Dans cet exemple, on prend une surévaluation de 25%, étant entendu qu'elle est fonction de la région de France (la moyenne en France est de 33%, variant entre 4% et 80% selon les régions et villes)

Dans le détail, voici les caractéristiques principales du projet telles qu'insérées dans MIIMO :

Notez la surévaluation de 25% du prix du neuf par rapport à l'ancien, ainsi que les frais de notaire réduits liés à l'achat dans le neuf.

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du Projet:	Pinel			
Date d'achat (mois/année):	1	2019		
Montant de l'achat:	250 000€			
<input type="checkbox"/> Frais d'agence inclus				
Frais d'agence:	0€			
<input type="checkbox"/> Auto évaluation à 4%				
Valeur de marché du bien:	200 000€			
<input type="checkbox"/> Achat au prix du marché				
Frais de notaire:	5751,23€			
<input checked="" type="checkbox"/> Auto évaluation				

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du Projet:	Pinel			
Montant de l'investissement:	258 751€			
Mensualité (assurance incluse):	986€			
TEG:	2,06%			
Apport personnel:	25000,00€			
Solutions de financement:	<input checked="" type="radio"/> Un seul prêt <input type="radio"/> Deux prêts complémentaires <input type="radio"/> Prêts avec renégociation			
Prêt				
Montant du prêt:	233 751€			

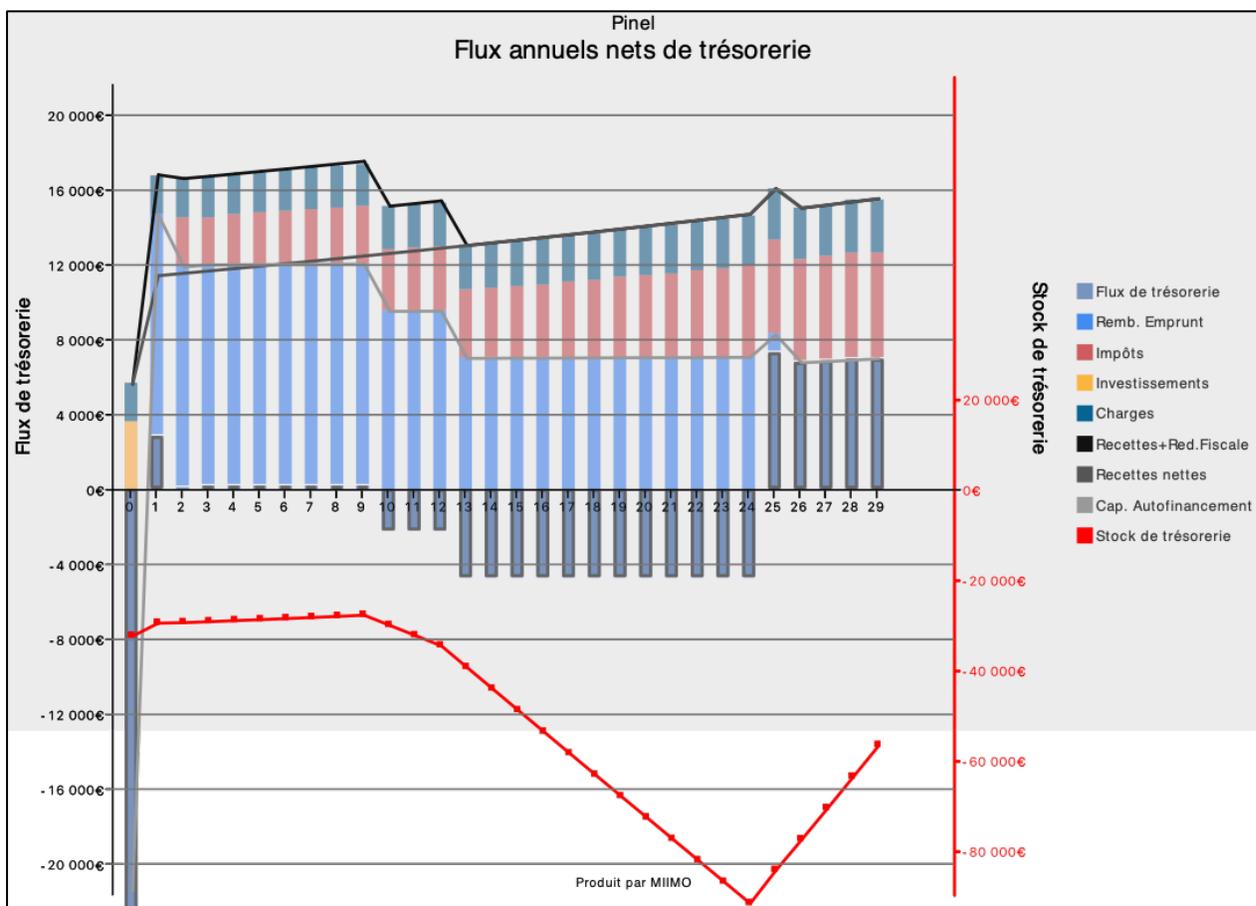
ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Options fiscales de l'investissement immobilier: ?				
Nom du Projet:	Pinel			
<input type="checkbox"/> SCI				
Type de location:	Location nue			
<input checked="" type="checkbox"/> Régime de défiscalisation	Pinel			
Régime fiscal:	Régime réel			
Caractéristiques				
Surface du bien:	46			
Zone du bien:	Zone Abis			
Durée de défisc. (an):	12			
Loyer plafond:	879€			
<input checked="" type="checkbox"/> Appliquer le loyer plafond				
Fiscalité des Revenus: ?				
Utiliser un taux marginal d'imposition:	<input type="radio"/> Constant: 0% <input checked="" type="radio"/> Calculé:			
Revenu Brut Imposable:	65 000€			
Année de référence:	2017			
Situation familiale:	<input checked="" type="radio"/> Marié <input type="radio"/> Célibataire			
Nombre de parts:	2			
Evolutions à prendre en compte:				

ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Nom du projet:	Pinel			
Début de location (mois/année):	7	2019		
Loyers perçus:				
Loyer mensuel(HC):	879,00€			
Nombre de loyers perçus par an:	12			
Loyer annuel (HC):	10 548€			
Rentabilité brute:	4,08%			
Charges:				
Charges récupérables:	800,00€			
Charges non récupérables:	200,00€			
Assurance Propriétaire (PNO):	100,00€			
Taxe foncière annuelle:	1000,00€			
Assurance loyers impayés (GLI):	<input type="checkbox"/>	3,0%	<input type="range"/>	
Taux gestion locative:	<input type="checkbox"/>	8,0%	<input type="range"/>	
Comptable:	<input type="checkbox"/>	0,00€		
Travaux:	Page travaux			

Notez qu'en cliquant sur la case « Régime de défiscalisation » et en choisissant l'option « Pinel », une boîte de dialogue permet d'insérer les caractéristiques du bien (surface, localisation, durée de défiscalisation) et de calculer/appliquer automatiquement le loyer plafond prévu par le règlementation.

Exploiter les premiers résultats

La vue principale « Flux annuels nets de trésorerie » est la suivante :



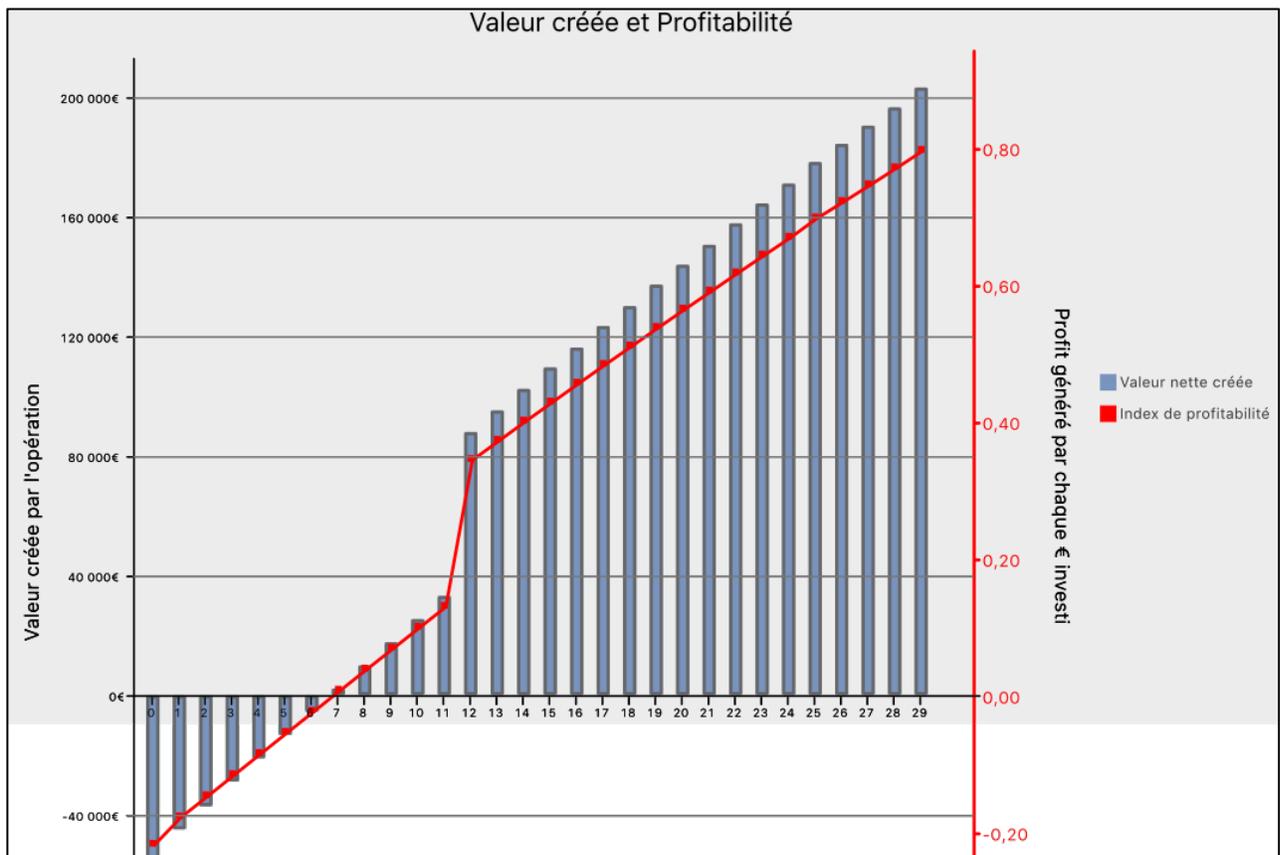
On remarque d'emblée plusieurs éléments :

- Pendant les neuf premières années, le bien est autofinancé avec des flux nets de trésorerie quasiment nuls voire légèrement positifs, mais que la situation se déséquilibre par la suite avec des flux nets très négatifs;
- Un booste de recettes pendant 12 ans, lié aux réductions fiscales (courbe Recettes + Red fiscales) ;
- Un solde de trésorerie qui, hors mis pendant la période de défiscalisation, plonge pendant toute la durée de l'emprunt.

Explications :

- Comme pour le cas des déficits fonciers, les réductions fiscales accordées pendant la durée de location (12 ans) sont assimilables à des rentrées de cash associées au projet. C'est pourquoi, la vue flux nets de trésorerie présente cette bosse initiale étalée sur 12 ans qui s'apparente à un booste de recettes. Notez cependant que ce booste est moindre entre la 9^{ème} et 12^{ème} année. En effet, la réduction fiscale est réglementairement réduite de moitié pendant ces trois dernières années (1% de l'investissement contre 2% pendant les 9 premières années).
- L'effet de ce booste de recette est de dégager une capacité d'autofinancement importante, ce qui permet de couvrir l'amortissement de l'emprunt et d'équilibrer recette et dépenses. Les flux nets de trésorerie sont nuls, voire légèrement positifs. À partir de la 9^{ème} année, le booste de recette est réduit puis s'annule à partir de 12 ans. La capacité d'autofinancement devient insuffisante. Les flux nets de trésorerie deviennent négatifs, ce qui signifie que le couple devra investir des fonds propres pour couvrir les dépenses. En conséquence, le solde de trésorerie se creuse, et il faut attendre la fin de l'emprunt pour voir la situation se redresser.
- Il est important de noter que c'est la modération des loyers- ils sont réglementairement plafonnés- qui crée les conditions de ce déséquilibre. Une fois la période de défiscalisation passée (12 ans dans ce cas), il est toujours possible de rehausser le prix des loyers ou de revendre le bien.

Regardons donc la rentabilité de l'opération dans une perspective d'achat-exploitation-revente en sélectionnant la vue « Profitabilité ».



On remarque d'emblée deux éléments :

- L'opération devient rentable à partir de la 8^{ème} année d'exploitation
- Il y a une nette amélioration de la rentabilité de l'opération à partir de la 12^{ème} année.

Explications :

- Cette vue tient compte du fait qu'en cas de revente avant la fin de la période de défiscalisation, le couple aura rompu le contrat qui le lie au fisc (réductions fiscales accordées en échange d'un engagement à louer pendant 12 ans à des niveaux de loyer plafonnés) et qu'il devra restituer les réductions fiscales dont il a bénéficié. Ceci explique le décrochement à partir de la 12^{ème} année.
- Si la vente intervient après la 12^{ème} année, il n'y a plus de pénalisation et malgré la surcote de 25%, l'opération est rentable et assure un gain minimal net de 35 cts pour chaque euro investi (rappel : l'investissement global est de 258000€).

4.4. Cas 4 : la SCI soumise à l'impôt sur les revenus

Pour l'étude de ce cas, nous allons reprendre le projet « Appart nue » et considérer qu'il est monté dans le cadre d'une SCI familiale. Le couple et l'un de ses enfants majeures s'associent donc pour faire l'acquisition du bien et l'exploiter. On va examiner la situation de l'enfant, jeune travailleur aux revenus annuels de 20000€. Il détient 35% des parts de la SCI.

Pour créer le projet, il suffit de sélectionner le projet « AppartNue », de cliquer sur « dupliquer », de lui donner le nouveau Nom « SCIFamiliale » dans la fenêtre qui apparait, puis de modifier les seuls paramètres qui nécessitent un changement, à savoir ceux qui se trouvent dans le volet « Fiscalité » du panneau projet.

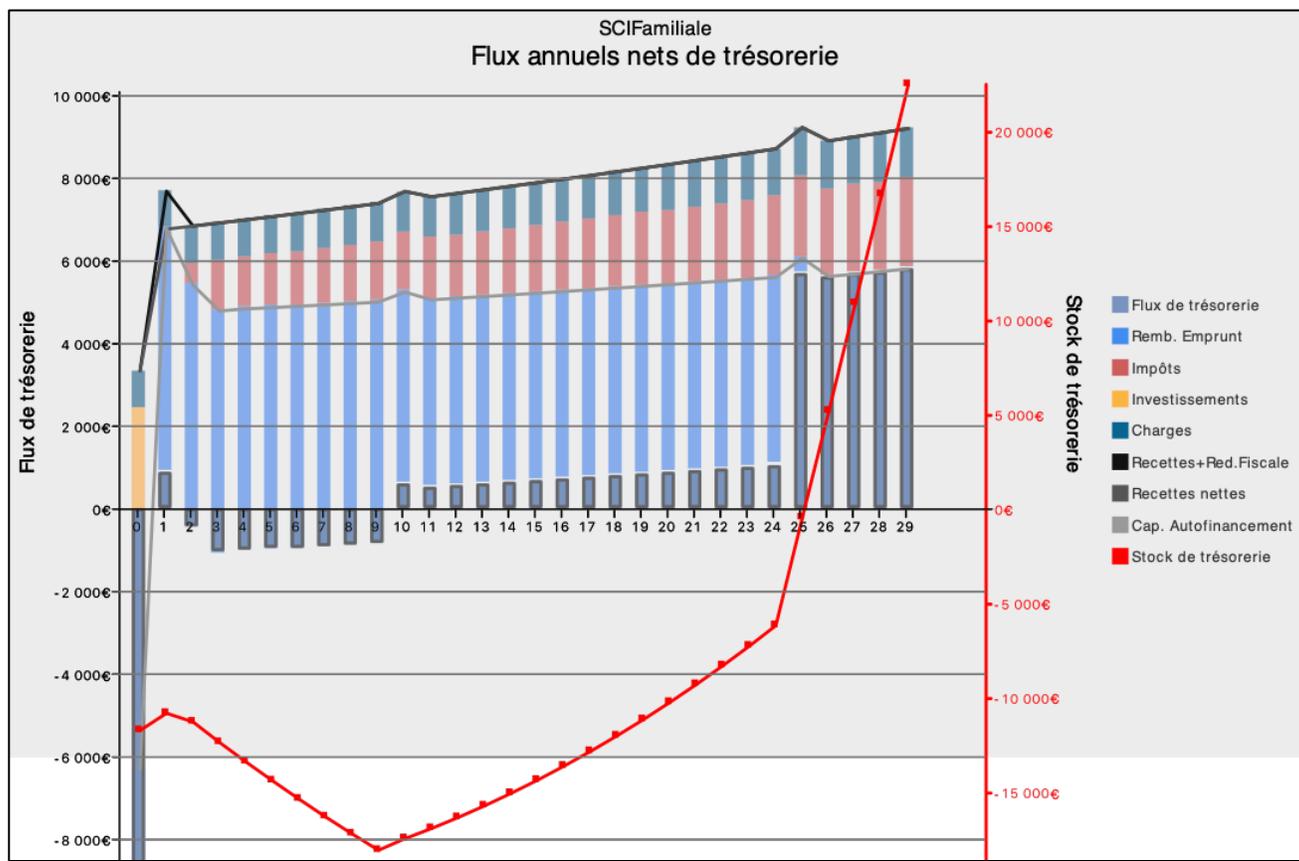
ACHAT	PRET	FISCALITE	GESTION	PARAMETRES
Options fiscales de l'investissement immobilier: ?				
Nom du Projet:		SCIFamiliale		
<input checked="" type="checkbox"/> SCI	Type:	SCI/IR	Parts:	35%
Type de location:		Location nue		
<input type="checkbox"/> Régime de défiscalisation				
Régime fiscal:		Régime réel		
Caractéristiques				
Surface du bien:		0		
Zone du bien:				
Durée de défisc. (an):		0		
Loyer plafond:		0€		
<input type="checkbox"/> Appliquer le loyer plafond				
Fiscalité des Revenus: ?				
Utiliser un taux marginal d'imposition:				
<input type="radio"/> Constant:		0%		
<input checked="" type="radio"/> Calculé:				
Revenu Brut Imposable:		20 000€		
Année de référence:		2018		
Situation familiale:		<input type="radio"/> Marié <input checked="" type="radio"/> Célibataire		
Nombre de parts:		1		
Evolutions à prendre en compte:				

Les modifications apportées au projet sont les suivantes :

- La case « SCI » a été cochée
- Le type de SCI a été sélectionné : SCI/IR pour SCI à l'impôt sur les revenus
- Les parts de l'enfant : 35%
- Les revenus de 2018 : 20000€
- La situation maritale et le nombre de part fiscale : célibataire/1 part

Exploiter les premiers résultats

La vue principale « Flux annuels nets de trésorerie » est la suivante :

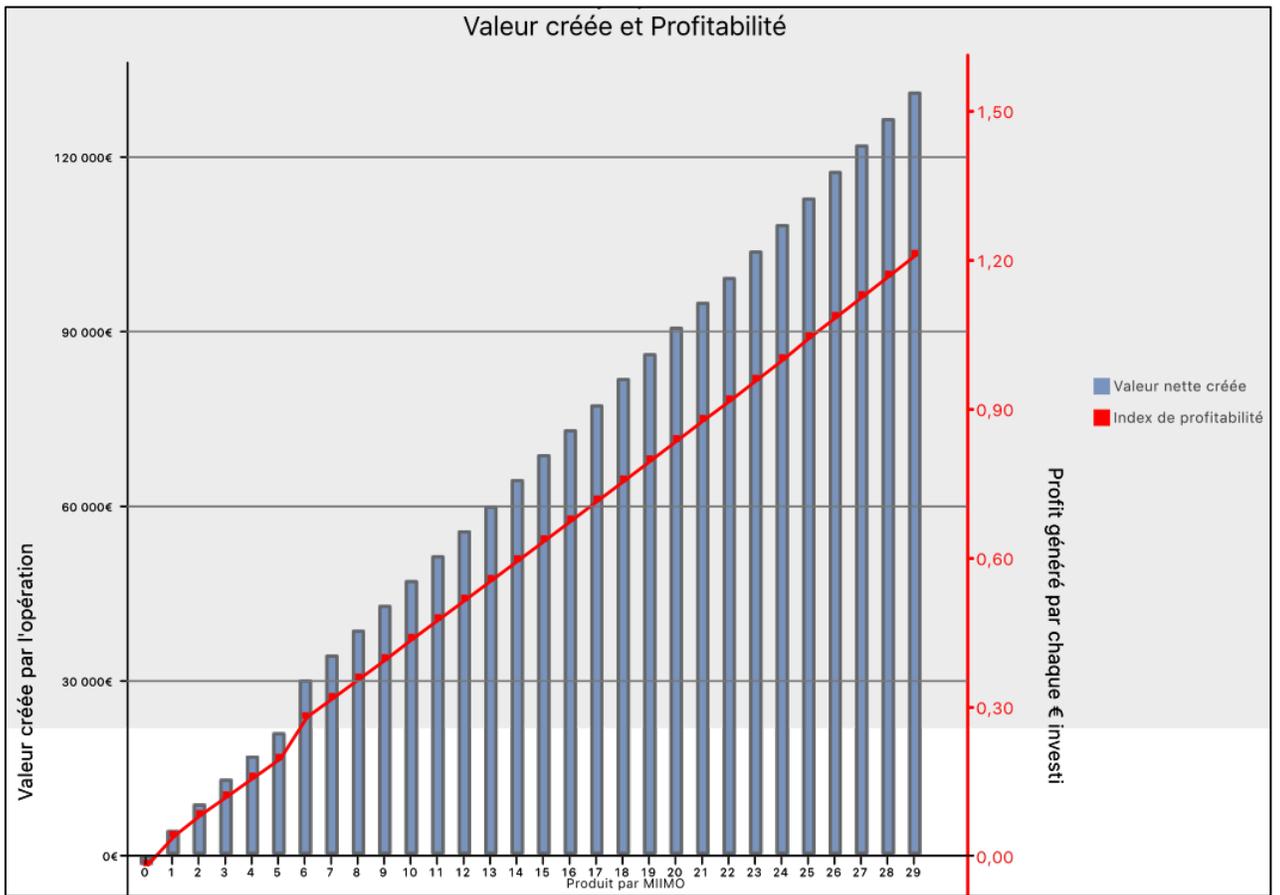


On retrouve l'allure générale du graphique du projet « AppartNue », avec notamment l'effet négatif sur les flux de trésorerie du prêt pour travaux (durée un peu courte) et l'effet du déficit foncier.

On remarquera toutefois que les flux de trésorerie sont ceux du compte de l'associé Enfant :

- Les volumes financiers sont globalement égaux au tiers de ceux du projet « Appart nue », en raison des parts de l'enfant dans la société (35%) ;
- La fiscalité est calculée en fonction du profil fiscal de l'associé-enfant.

De la même façon, la vue « Valeur crée-profitabilité » représente les perspectives de profitabilité du seul associé enfant et prend en compte son profit fiscal.



En s'engageant dans le projet au sein de la SCI familiale avec une perspective de revente au bout de 10 ans, l'enfant peut ainsi estimer son gain patrimonial financier à 47500€, ce qui revient à un profit net de 45 cts pour chaque euro investi. On notera que ces valeurs sont cohérentes avec celles obtenues pour le projet « AppartNue » dans lequel seuls les parents investissent ($47500 \approx 35\% \times 139000$). Il est à noter cependant que parents et enfant ont, compte tenu de leurs revenus imposables, un TMI identique de 11%. S'ils avaient eu des profils différents (eg : TMI des Parents à 30% et enfant à 11%), l'opération serait apparue proportionnellement plus profitable pour l'enfant en raison de sa fiscalité plus faible sur

sa part de revenus fonciers.

Notez enfin qu'en associant parents et enfants, la SCI a permis de rendre le projet plus soutenable pendant la phase où l'emprunt travaux devra être remboursé, car il est probable que ni les parents ni l'enfant n'auraient pu s'engager dans ce projet à 300K seuls. Accéder à des projets de plus grande envergure est aussi l'un des avantages de la SCI.

4.5. Cas 5 : la SCI soumise à l'impôt sur les sociétés.

Pour l'étude de ce cas, nous allons également reprendre le projet « Appart nue » et considérer qu'il est monté dans le cadre d'une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés. Comme dans l'exemple précédent, il suffit de dupliquer le projet « Appart nue », d'attribuer un nouveau nom au nouveau projet (« Appart SCI/IS ») et de modifier le volet « Fiscalité » du panneau projet. Pour cela, on sélectionne simplement les options « SCI » et « SCI/IS ».

La création d'une SCI/IS pour abriter un investissement locatif présente plusieurs avantages ; d'une part la SCI à l'IS permet, contrairement à la SCI IR, de faire de la location meublée comme de la location nue ; d'autre part, le régime fiscal de la SCI/IS est avantageux avec la possibilité d'amortir fiscalement l'investissement et de bénéficier d'un barème fiscal intéressant (absence de prélèvement sociaux, taux de fiscalité à 15% jusqu'à 38120 euros de chiffre d'affaire, 28% au delà).

Cela étant dit, la SCI/IS comporte en contrepartie des inconvénients : outre la production d'un compte de résultat et d'un bilan annuel (recours à un comptable), la gestion de la SCI/IS s'apparente à celle d'une société. Elle distribue (ou pas) annuellement des dividendes à ses actionnaires, en fonction de sa politique de redistribution, et elle est soumise au régime des plus-values professionnelles, ce qui signifie que les amortissements déduits en cours d'exploitation sont réintégrés pour le calcul de la plus-value et conduisent à une plus forte fiscalité à la revente du bien. Enfin, les dividendes versés aux associés & actionnaires, après paiement par la société des impôts sur résultats, donnent lieu à une taxation sur capitaux mobiliers dont les actionnaires devront s'acquitter.

NB : En raison de ces spécificités, MIIMO examine la situation financière de la société et non pas celles des associés, et considère qu'aucun dividende n'est versé pendant la phase d'exploitation.

De façon générale, comparée à la SCI/IR ou à l'investissement en nom propre, une SCI à l'IS dégage de meilleurs flux annuels de trésorerie (en raison du faible niveau de fiscalité), mais conduit à une plus forte fiscalité dès que du cash sort de la société sous forme de dividendes ou lorsque le bien est cédé.

La SCI/IS est particulièrement appréciée dans le cadre d'une stratégie d'expansion patrimoniale lorsqu'il n'est pas envisagé de revendre le bien à terme mais d'en acquérir d'autres.

Examinons le cas de notre couple qui fait l'acquisition de l'appartement au travers d'une SCI/IS.

Exploiter les premiers résultats

La vue principale « Flux annuels nets de trésorerie » est la suivante :

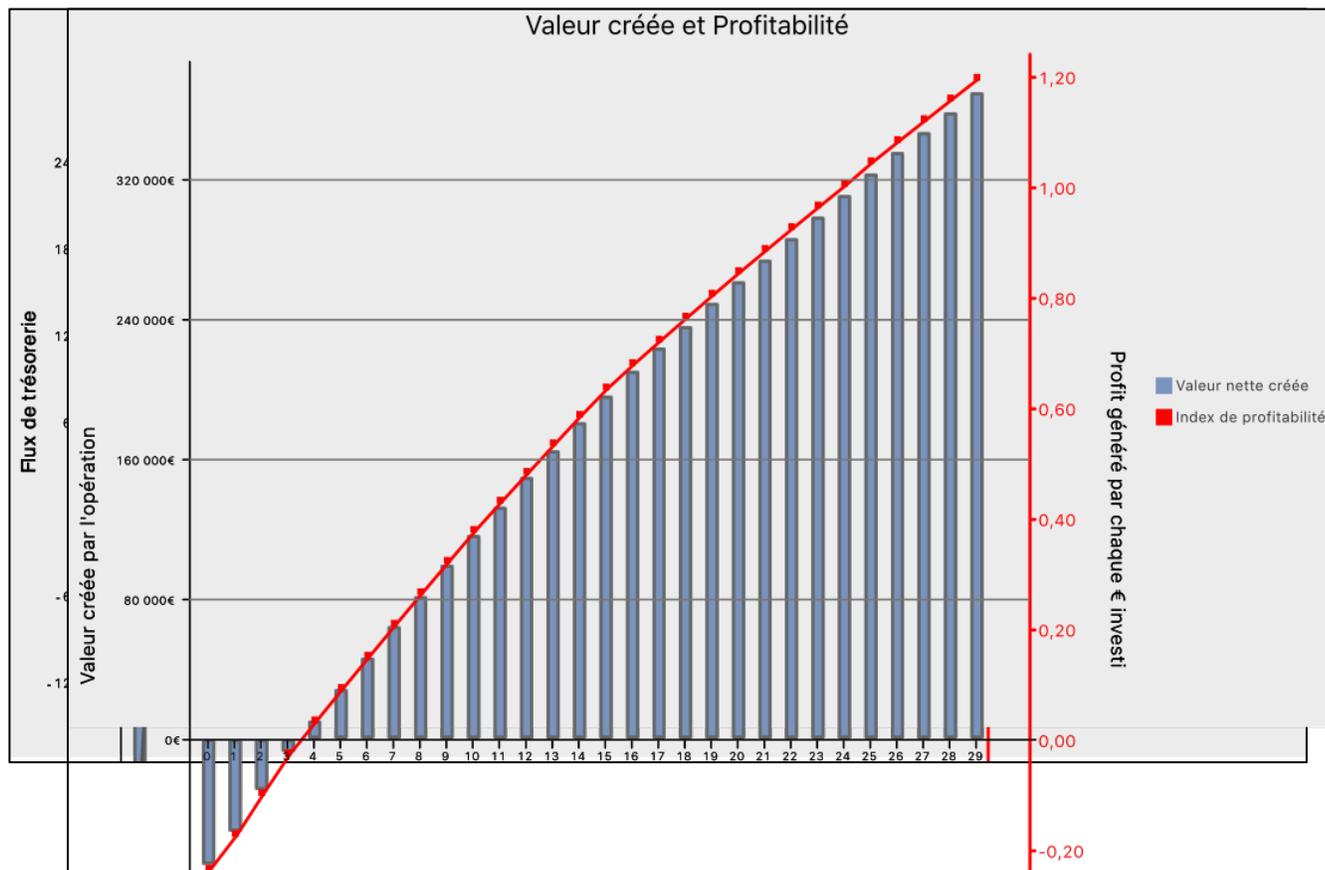
On remarque :

- Le projet est autofinancé : l'opération dégage en effet des flux de trésorerie positifs dès le départ, et le stock de trésorerie de la société devient positif au bout de 14 ans alors qu'il fallait plus de 25 années pour le même investissement en nom propre ou en SCI/IR.
- Les flux de trésorerie sont supérieurs comparés à ceux obtenus dans le cas d'un investissement en nom propre ou en SCI/IR. (19000€ à terme contre 16000€ en nom propre)

Explication :

- Le niveau de fiscalité est globalement plus faible : en raison des amortissements, les premiers impôts sont payés au bout de 16 années d'exploitation.

Examinons maintenant la vue « Valeur créée et profitabilité » :



Pour une opération avec revente au bout de 10 ans, le gain patrimonial est estimé à 121000€ contre 139000€ pour un investissement en nom propre.

Explication :

A la revente du bien, la fiscalité des SCI/IS est bien moins avantageuse que pour les investissements en nom propre or en SCI/IR, en raison notamment du calcul de la plus-value taxable.

Au bilan, le passage en SCI/IS améliore très sensiblement la soutenabilité du projet mais détériore la rentabilité de l'opération. En revanche, si le bien n'est pas vendu, la SCI/IS dégagera un volume important de cash au bout de 10 ans et cette trésorerie peut être exploitée pour faire d'autres acquisitions.

[Retour Sommaire](#)

5. Guide par rubrique

5.1. Fenêtre principale

La fenêtre principale de MIIMO est composée de 5 zones :

Au centre, la vue de synthèse, principal outil de visualisation du projet actif.

À droite, le panneau projet qui est la principale interface de l'utilisateur. Ce panneau permet d'entrer et de modifier les caractéristiques du projet actif, qui sont classées en 5 catégories (Achat, Prêt, Fiscalité, Gestion, Paramètres).

En partie supérieur, le catalogue de projets enregistrés. Il permet de créer un nouveau projet, ou d'activer, supprimer ou dupliquer un projet existant.

En haut, la barre d'outils permettant d'accéder à des tableaux de données chiffrées sur le projet actif.

En Bas, la fenêtre d'analyse et de conseils sur le projet actif.

Tout en haut, le menu « préférences » qui permet de sélectionner la palette de couleur pour les vues, l'emplacement de stockage de la base de données projets et d'activer l'accès à des tableaux de données supplémentaires.

The screenshot displays the MIIMO software interface. At the top, there is a menu bar with 'Préférences' and 'MENU PREFERENCES'. Below it is a toolbar with icons for 'Business Plan', 'Flux trésor.', 'Fiscalité', 'Amortiss.', 'Prêt', 'Revente', 'Perfor.', 'Graph', and 'FiscCalc'. The main window is titled 'MIIMO: Planifier et suivre son Invest Locatif' and features a 'BARRE D'OUTILS' at the top.

The interface is divided into several sections:

- CATALOGUE DE PROJETS:** A table listing projects with columns for 'Projet', 'Date d'achat', 'Valeur d'achat', 'SCI', 'Type de location', and 'Régime fiscal'. The table includes projects like BTY, BTY203, stMichel, BTY203SCI, Bratigny, and La Hite.
- VUES DE SYNTHESE:** A financial chart titled 'Flux annuels nets de trésorerie' showing 'Flux de trésorerie' (left axis) and 'Stock de trésorerie' (right axis) over 29 periods. The chart includes a legend with categories: Flux de trésorerie, Remb. Emprunt, Impôts, Investissements, Charges, Loyers nets, Cap. Autofinancement, and Stock de trésorerie.
- PANNEAU PROJET:** A configuration panel on the right with tabs for 'ACHAT', 'PRET', 'FISCALITE', 'GESTION', and 'PARAMETRES'. It contains fields for 'Nom du Projet', 'Date d'achat', 'Montant de l'achat', 'Frais d'agence', 'Valeur de marché du bien', 'Frais de notaire', and 'Investissements envisagés avant location'.
- ANALYSES & CONSEILS:** A section at the bottom with 'Analyse' and 'Conseils' tabs.

5.2. Catalogue de projets.

Situé dans la partie supérieure de la fenêtre principale, le catalogue de projets liste l'ensemble des projets déjà créés et sauvegardés dans la base de données de l'utilisateur. Chaque projet est identifié par un nom et est accompagné d'un bref descriptif (date, montant de l'achat, type de location, régime fiscal).

Remarque : La base de donnée est sauvegardée sur le disque dur de l'ordinateur de l'utilisateur. Il est possible de la déplacer ou de la copier, en cliquant dans le menu « Préférences ».

- **Gérer le catalogue de projets.**

Vous pouvez créer, supprimer ou dupliquer un projet.

Pour créer un projet, cliquez sur le bouton « nouveau projet » ou cliquez sur le bouton « nouveau » de la barre d'outil.

Pour supprimer un projet, sélectionnez le dans le catalogue (simple clic) puis cliquez sur le bouton supprimer de la barre d'outil.

Pour dupliquer un projet et créer une variante, sélectionnez le dans le catalogue (simple clic) puis cliquez sur le bouton Dupliquer de la barre d'outil. N'oubliez pas de changer son nom à l'issue.

- **Activer un projet :**

Pour activer et afficher un projet, double cliquez sur sa ligne.

Chaque fois qu'un projet est créé ou activé, MIIMO affiche le « panneau projet » sur la partie droite de la fenêtre principale. Ce panneau permet d'afficher et modifier les différentes caractéristiques du projet, réparties en cinq catégories. À chaque changement de caractéristiques, le projet est sauvegardé, la base de donnée mise à jour, et l'affichage du graphique de synthèse rafraîchi.

Vous pouvez cliquer sur le bouton « Afficher/cacher » de la barre d'outil pour faire apparaître/disparaître le panneau. Cela permet une meilleure lecture des graphiques de synthèse en agrandissant leur surface d'affichage.

[Retour Sommaire](#)

5.3. Volet achat.

Ce volet regroupe les caractéristiques liées à l'achat (date, montant, frais d'agence et de notaire, travaux initiaux...)

Afin de vous assister, des bulles infos apparaissent lorsque le pointeur de la souris est placé à proximité de l'intitulé de la caractéristique.

Pour les frais d'agence, si vous ne les connaissez pas, cliquez la case « auto évaluation ». Les frais d'agence seront alors estimés (4% du prix d'achat).

MIIMO peut également calculer les frais de notaire, y compris les frais réduits dans le cas d'un achat dans le neuf. Cochez les cases correspondantes.

Valeur de marché : si vous avez acheté le bien à une valeur différente de sa valeur de marché, indiquez le montant de la valeur de marché. C'est cette valeur qui sera prise en compte dans l'estimation du prix de revente à la fin de la période d'exploitation. Elle influe donc directement sur la rentabilité de l'investissement.

Exemple : vous avez acheté le bien à une valeur inférieure au prix du marché. Si vous indiquez la valeur de marché, MIIMO prendra en compte cette valeur, la rentabilité du projet sera sensiblement meilleure et le gain patrimonial plus élevé.

Si vous avez acheté dans le neuf, il est préconisé de tenir compte que le prix d'achat est supérieur d'au moins 20 à 30% au prix du marché.

Concernant les travaux, vous avez la possibilité d'indiquer le montant des travaux effectués avant la location (ainsi que le montant du mobilier s'il s'agit d'une location meublée). Ces montants seront intégrés dans le montant total de l'investissement et le calcul du montant du prêt. Lorsque vous indiquez ces montants, MIIMO vous proposera de ventiler ces travaux selon leur catégorie dans la page « travaux ». Vous pouvez le faire immédiatement ou le faire ultérieurement. Mais n'oubliez pas de le faire afin que la planification soit précise.

Vous avez toutefois la possibilité de ne pas indiquer de travaux, et d'inscrire ces travaux ultérieurement dans la page travaux. La seule différence est qu'ils ne seront pas comptabilisés dans le calcul de l'investissement global. Utiliser la formule la plus adaptée à votre situation.

[Retour Sommaire](#)

5.4. Volet prêt

Sur la base des informations contenues dans le volet achat, le montant global de l'investissement est indiqué dans la partie supérieure du volet Prêt.

Indiquez :

- Le montant de l'apport personnel (ou fonds propres investis initialement) ;
- La solution de financement choisie (1 seul emprunt, 2 emprunts complémentaire, 1 seul emprunt renégocié à terme)
- Le taux nominal du ou des emprunts ;
- La durée des emprunts ;
- Les taux d'assurance et le type d'assurance (sur capital emprunté ou sur capital restant dû);
- Les frais de dossier demandés par la banque (généralement entre 500 et 1000€);
- Le montant des frais de garantie du prêt (si vous optez pour une société de cautionnement-type crédit logement- cocher la case « Ste caution »)

MIIMO calcule et affiche le montant total du prêt ainsi que le montant de la mensualité, assurance incluse.

MIIMO calcule également le taux effectif global du prêt, en fonction du taux nominal, du taux d'assurance, des frais de dossier et des frais de garantie. Ce taux sera utilisé pour calculer le coût du capital et estimer la valeur globale créée par l'opération d'investissement.

Concernant l'assurance des emprunts, vous devez indiquer le type de taux d'assurance (sur capital emprunté ou sur capital restant dû). Le deuxième type, apparu avec les délégations d'assurance, est de plus en plus répandu. Son taux est généralement plus important mais le montant de la prime décroît au cours de l'emprunt. Son coût global est généralement inférieur aux assurances sur capital emprunté. En revanche, si l'emprunt est remboursé par anticipation, l'investisseur aura payé les primes les plus élevées et n'aura donc pas bénéficié de la dégressivité. Il est donc probable que dans ce cas, ce choix ne soit pas le plus judicieux.

[Retour Sommaire](#)

5.5. Volet fiscal.

Ce volet comporte deux parties, la première portant sur le régime fiscal appliqué à l'investissement locatif, la seconde portant sur la fiscalité des revenus.

La fiscalité joue un rôle important dans la rentabilité d'un projet immobilier. Vous trouverez ci-après un guide permettant de sélectionner les options disponibles dans MIIMO.

5.5.1.Options fiscales

1. SCI : Société Civile immobilière :

Si le bien est placé dans une Société Civile Immobilière, cocher cette case, puis indiquer le type de fiscalité appliqué à la SCI: Impôt sur les revenus (SCI/IR) ou Impôt sur les Sociétés (SCI/IS).

- Si l'option SCI/IR est choisie, la SCI est dite fiscalement transparente, c'est à dire que vous serez personnellement imposé annuellement sur la base de votre quote-part de résultat de la société et de votre taux marginal d'imposition. Dans cette option, vous devez donc indiquer le pourcentage de parts de la SCI que vous détenez.
- Si l'option SCI/IS est choisie : en SCI/IS, c'est la société qui paie l'impôt sur les résultats au barème de l'impôt sur les sociétés. La SCI définit par ailleurs sa politique sur les dividendes, et choisit chaque année si elle distribue ou pas des dividendes à ses actionnaires, lesquels seront ensuite taxés au titre des revenus sur capitaux mobiliers. Compte tenu de ces particularités, lorsque cette option est choisie, MIIMO étudie la situation financière de la SCI en considérant qu'elle ne distribue aucun dividende. Dans cette option, il ne vous est donc pas demandé d'indiquer le montant de vos parts, ni de fournir d'information sur vos autres revenus d'activité.

2. Type de location :

Choisissez Location nue ou location meublée. En SCI/IR, la location meublée n'est réglementairement pas autorisée.

3. Défisicalisation :

Cocher la case défiscalisation si vous voulez bénéficier d'un régime tel que le Pinel ou le Denormandie (MIIMO gère également les anciens investissements Duflot)

4. Régime fiscal :

En fonction du type de location, MIIMO vous propose différents régimes fiscaux.

- Les régimes dits Micro (Micro BIC ou Micro foncier) présentent l'avantage de la simplicité des déclarations fiscales (il suffit de déclarer les revenus tirés de la location). En revanche, ce ne sont pas forcément les régimes les plus avantageux sur le plan fiscal. Par exemple, vous paierez systématiquement des impôts sur vos revenus tirés de la location, là où d'autres régimes permettent d'y échapper, au moins temporairement.
- Les régimes au Réel : ils permettent en général de déduire les dépenses réelles (charges, travaux, intérêts d'emprunt, assurance) voire des amortissements. Plus avantageux, ils permettent également de créer des déficits reportables sur les années suivantes. En revanche, les démarches de déclaration fiscale sont plus complexes et détaillées, nécessitant la tenue d'une comptabilité.
- Les régimes de défiscalisation, ils sont accessibles en location nue uniquement.

5. Régimes de défiscalisation :

Si vous avez coché la case « Défisicalisation », vous pouvez désormais spécifier le régime de défiscalisation. Choisissez parmi les différents régimes créés depuis 2013 : Duflot, Pinel ou Denormandie.

Préciser ensuite la surface et la zone fiscale du bien, MIIMO calculera le loyer maximum que vous pouvez appliquer. Il est conseillé de cocher la case « appliquer le loyer plafond » pour que MIIMO fasse une simulation précise et dans les limites favorables de la réglementation.

Si vous louez le bien à un loyer inférieur, décochez la case et indiquez le loyer appliqué dans l'onglet « Gestion ».

Indiquez également la durée de défiscalisation choisie.

[Retour Sommaire](#)

5.5.2. Fiscalité des Revenus

Sauf cas particulier de la SCI/IS, vous êtes systématiquement imposé dans le cadre des impôts sur le revenu; que ce soit en location nue ou location meublée d'ailleurs. Les revenus imposables tirés de la location sont rajoutés à vos autres revenus d'activité (salaire imposable par exemple) et sont soumis à votre TMI : taux marginal d'imposition, communément appelé tranche d'imposition (0%, 14%, 30%, 41%, 45% jusqu'en 2019, et 0%, 11%, 30%, 41% et 45% à compter de 2020)

NB : dans le cas de la SCI/IS, MIIMO utilise le barème relatif à l'impôt sur les sociétés.

Pour le calcul des impôts sur les revenus de la location, MIIMO vous offre deux possibilités:

- Soit utiliser un TMI fixe que vous choisirez. Dans ce cas, MIIMO utilise ce TMI sur les 30 années de simulation.
- Soit confier à MIIMO le soin de calculer le TMI et de tenir compte d'évolutions possibles de votre situation fiscale. Dans ce cas, vous devez indiquer au moins un revenu brut imposable ainsi que son année de référence (l'année où ces revenus sont perçus). Pour les évolutions, vous pouvez indiquer un changement de rémunération (départ à la retraite par exemple) ou un changement familial (évolution des parts fiscales liée à une naissance ou au départ d'un enfant du foyer fiscal par exemple).

Important : ces informations personnelles sont stockées dans un fichier enregistré dans votre ordinateur et ne sont jamais exportées par MIIMO.

Note importantes sur la simulation fiscale :

- *MIIMO dispose d'une base de donnée sur les barèmes fiscaux depuis 2010 jusqu'à la date d'achat de MIIMO. Il utilise ces barèmes fiscaux pour tous les calculs qui portent sur les années antérieures à la date d'achat.*
- *Pour les barèmes postérieurs à la date d'achat, MIIMO évalue les barèmes fiscaux en utilisant le barème le plus récent et en appliquant un facteur de correction lié directement au taux d'inflation.*
- *Lorsque vous avez indiqué un revenu brut imposable, MIIMO considère que ce revenu brut imposable évolue ensuite au rythme de l'inflation sur les années postérieures, sauf si vous avez indiqué des évolutions.*

[Retour Sommaire](#)

5.6. Volet gestion

Ce volet regroupe les caractéristiques liées à la location du bien :

- Le loyer; le montant des loyers est indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL). Vous pouvez régler cet indice dans le volet paramètre de MIIMO ;

NB : si vous avez opté pour un régime de défiscalisation dans le volet fiscal et si vous avez coché la case « appliquer le loyer plafond », le loyer est calculé automatiquement.

- Le nombre de loyers perçus par an : il s'agit d'un paramètre de sécurité qui vous permet de tenir compte de vacances potentielles, notamment en cas de changement fréquent de locataires (petite surface, location meublée) ;
- Le montant annuel des charges récupérables et non récupérables ; elles sont indexées sur le taux d'évolution des charges locatives que vous pouvez régler dans le volet paramètre de MIIMO;
- Le montant annuel de la prime d'assurance « propriétaire non occupant ». Comptez en moyenne 1,5% du loyer annuel hors charges. L'assurance PNO est indexée sur le paramètre « prime d'assurance » que vous pouvez régler dans le volet paramètre de MIIMO;
- Le montant annuel de la taxe foncière dont vous devrez vous acquitter en tant que propriétaire ;
- Le taux d'assurance loyers impayés. Cette assurance n'est pas obligatoire. Si vous décidez d'y souscrire, elle vous coûtera entre 4 et 5% du loyer annuel, charges comprises;
- Les frais de gestion locative si vous confiez la gestion du bien à un administrateur de biens. Très variables selon les options que vous souscrivez, les honoraires de gestion locative sont compris entre 6 et 9% hors taxe du loyer annuel hors charges ;
- Les frais annuels de comptabilité si vous faites appel à un expert-comptable ou à un organisme de comptabilité ;
- Les frais annuels pour centre de gestion agréé (CGA) si vous y avez recours pour les revenus BIC (location meublée).

Remarque : Un Centre de Gestion Agréé est un organisme indépendant qui vérifie les liasses fiscales (cerfa 2031-2033) de ses adhérents. L'établissement des liasses fiscales est fait en comptabilité en faisant appel, si nécessaire, à un expert-comptable.

Les titulaires de bénéfices industriels et commerciaux (BIC) non professionnels peuvent adhérer à un CGA. Tel est le cas par exemple d'un loueur en meublé non professionnel.

L'adhésion à un organisme de gestion agréé n'est pas obligatoire. Cependant l'adhésion ouvre droit à certains avantages fiscaux.

1. *Le montant des revenus imposés dans les catégories des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) est majoré de 25 % avant d'être soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Cette majoration n'est cependant pas appliquée aux adhérents à un organisme de gestion agréé.*
2. *De même, les contribuables qui font appel aux services d'un expert-comptable, d'une société d'expertise comptable ou d'une association de gestion et de comptabilité, autorisé à ce titre par l'administration fiscale et ayant signé avec celle-ci une convention, sont dispensés de cette majoration.*
3. *Pour en bénéficier, il faut répondre aux trois conditions suivantes :*
 - *Être imposable à l'impôt sur le revenu ;*
 - *Relever d'un régime réel d'imposition ;*
 - *Avoir adhéré pendant la durée totale de l'exercice comptable dont provient le bénéfice déclaré (la première année, vous devez adhérer dans les cinq mois de l'ouverture de votre exercice comptable ou du début de votre activité) ;*
4. *Par ailleurs, les adhérents relevant normalement du régime micro BIC, et qui ont opté pour un régime réel d'imposition, ont droit à une réduction d'impôt. Cette réduction est accordée pour leur frais de comptabilité et d'adhésion à l'organisme de gestion. La réduction est égale aux deux tiers des dépenses exposées pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier*

2016. La réduction est limitée à 915 € et ne peut jamais être supérieure au montant dû de l'impôt sur le revenu.

Ainsi, en la location meublée avec des recettes en dessous du plafond micro BIC à 70000€, et en choisissant l'option « régime réel », il est possible

- Soit de passer intégralement les frais de comptabilité et de CGA en charges sur l'activité,
- Soit de bénéficier d'une réduction d'impôt des 2/3 de la totalité de ces frais en cas d'adhésion à un CGA ; le dernier tiers pouvant être passé en charges sur l'activité.

Dans ce type de configuration, MIIMO sélectionne d'office la deuxième option avec réduction d'impôts, qui est plus avantageuse.

[Retour Sommaire](#)

5.7. Page travaux

Elle est accessible depuis le volet gestion et vous permet de programmer des travaux et des charges exceptionnelles.

MIIMO vous permet de planifier des travaux et des charges exceptionnelles sur une dizaine d'années. Ces années ne sont pas nécessairement consécutives. Il est recommandé de prévoir des travaux récurrents afin d'obtenir une planification financière la plus robuste possible.

En fonction du type de location (nue ou meublée), cette page affiche les catégories pertinentes de travaux. Vous devez indiquer le montant des travaux dans les catégories correspondantes. MIIMO tient compte de ces catégories pour le calcul des charges (cas de la location nue où les travaux d'amélioration, réparation et d'entretien sont déductibles) ou des amortissements (cas de la location meublée ou des SCI soumises à l'IS).

Si, lors de l'achat, vous avez effectué des travaux ou équipé votre location meublée et que vous avez indiqué les montants correspondants dans le volet « Achat », MIIMO affiche directement ces montants dans la page travaux en les classant dans une catégorie par défaut (la plus probable). Vérifiez la ventilation proposée par MIIMO et corrigez-la éventuellement. Validez la page afin que MIIMO sauvegarde ces informations.

La rubrique « charges exceptionnelles » vous permet d'inclure des charges déductibles qui ne sont pas courantes ou récurrentes.

[Retour Sommaire](#)

5.8. Volet paramètres

Tout plan repose sur des hypothèses de planification. Les plans financiers élaborés par MIIMO reposent également sur des hypothèses. Celles-ci se présentent sous la forme de paramètres et sont regroupées dans cet onglet.

Ces paramètres sont sauvegardés avec les caractéristiques de chacun des projets d'investissement, ce qui signifie qu'il est possible de planifier chaque projet avec des paramètres propres, ou dupliquer un projet en lui associant, toute chose étant égale par ailleurs, des paramètres de planification différents.

Passage en revue de ces différents paramètres et de leur rôle :

5.8.1. Coût du capital-Rendement minimum attendu

Ce paramètre influe directement sur le calcul de la valeur créée et la rentabilité de l'investissement locatif. Il est donc important.

Comme son nom l'indique, il représente le taux annuel du coût du capital utilisé pour financer l'opération. Par défaut, MIIMO calcule ce taux à partir des caractéristiques du prêt indiqué dans l'onglet « Prêt ». Pour cela, il intègre au taux nominal, le coût de l'assurance emprunteur, les frais de dossier et les frais de garantie de l'emprunt pour recalculer le taux annuel effectif global (TAEG). C'est la valeur indiquée par défaut dans cet onglet. À partir de ce TAEG, et comme les intérêts d'emprunt sont

déductibles des revenus locatifs, MIIMO utilise votre TMI pour évaluer le coût réel du capital et calculer ensuite la valeur créée et la rentabilité de l'investissement locatif.

La configuration nominale de MIIMO active l'option « lié au prêt » (pour en savoir plus, voir le chapitre Notion financières utiles)

Vous pouvez toutefois utiliser un autre taux en cliquant sur l'option « personnalisé » et en indiquant le taux choisi. Cela permet notamment de comparer l'investissement locatif avec un autre placement dont le rendement brut est celui que vous sélectionnez. Le graphique « valeur créée –profitabilité » vous indiquera SI et QUAND l'investissement locatif est plus rentable, ainsi que la valeur additionnelle (en €) qu'il vous rapportera par rapport à l'autre placement.

5.8.2. Les paramètres d'évolution des prix

- **L'inflation – évolution générale des prix.**

L'inflation devrait logiquement affecter l'évolution de l'ensemble des prix. La réalité est cependant bien différente : l'évolution des charges ou des primes d'assurance par exemple est souvent déconnectée de l'inflation. C'est pourquoi MIIMO utilisent des paramètres spécifiques (voir plus bas). En fait, MIIMO n'utilise l'inflation que pour évaluer l'évolution de vos revenus et le taux marginal d'imposition. Lorsque vous déclarez un revenu imposable pour une année donnée, MIIMO considère que vos revenus ultérieurs évoluent en suivant ce paramètre.

Ajuster ce paramètre en fonction de votre situation personnelle et l'évolution de vos revenus d'activités.

- **L'évolution des prix de l'immobilier.**

Paramètre important, il est utilisé essentiellement pour évaluer le prix de revente du bien et la valeur créée par l'investissement locatif au fil des années. Ce taux est appliqué sur toute la durée de planification, il s'agit donc d'un taux moyen. Il est prudent en planification d'utiliser avec modération les taux courants d'évolution des prix immobiliers, qu'ils soient à la hausse ou à la baisse d'ailleurs. Vous devriez cependant utiliser un taux adapté à votre zone géographique d'investissement, car le dynamisme immobilier évolue d'une région à l'autre.

- **L'évolution des loyers.**

Paramètre important qui influe directement sur les recettes annuelles, ce taux moyen s'appliquera sur toute la durée de planification. Évitez de prendre un taux lié à la conjoncture du moment. Utilisez en revanche un taux adapté à la zone géographique d'investissement, car d'une région à l'autre, le dynamisme locatif peut être différent.

Ce taux est également utilisé pour le calcul des loyers plafond des investissements locatifs type Pinel, Duflot ou Denormandie. De façon générale, ces loyers plafond évoluent moins vite que les loyers. Il est recommandé de prendre en compte ce facteur.

- **L'évolution des charges locative et des primes d'assurance Propriétaire non occupant.**

Comme leur nom l'indique, ces taux permettent de spécifier l'évolution des charges et des primes d'assurance, notamment avec la possibilité de les adapter à chaque projet d'investissement locatif.

[Retour Sommaire](#)

5.8.3. Les paramètres liés à la fiscalité

- **Évolution du barème fiscal.**

MIIMO utilise les barèmes fiscaux officiels de 2010 à 2020. Pour calculer les impôts au-delà de ces années, il utilise ce taux pour faire évoluer les différents seuils du barème. De façon générale, ces barèmes évoluent moins vite que l'inflation ; ce qui, au demeurant, assurent des rentrées fiscales plus importantes pour l'administration française...

Ce taux ne devrait pas dépasser celui de l'inflation.

- **Prélèvements sociaux, taux de CSG déductible et imposition de la plus-value de revente.**

MIIMO utilise les taux réglementaires publiés depuis 2010. Ceux qui sont présentés dans cet onglet sont les taux en vigueur. Sauf changement de la réglementation, vous ne devriez pas les changer.

5.8.4. Les paramètres liés aux amortissements

Ce panneau n'est accessible et actif que pour les locations meublées au régime réel ou les locations en SCI imposée sous le régime de l'impôt sur les sociétés.

L'amortissement des biens locatifs est un des atouts, si ce n'est le principal, de la location meublée lorsqu'elle s'inscrit dans le cadre du régime fiscal au réel (et non au micro BIC). C'est également un des atouts de la SCI/IS.

En comptabilité, l'amortissement correspond à la perte de valeur d'un objet utilisé dans le cadre de l'activité d'une entreprise. Cette perte de valeur est imputée comme une charge alors qu'elle ne fait l'objet d'aucun décaissement réel. Elle vient baisser le résultat imposable et réduire le niveau d'imposition. Ce mécanisme permet à la plupart des loueurs en meublé de payer peu d'impôt et aux SCI/IS d'afficher un bilan de trésorerie très avantageux.

En revanche, l'amortissement du bien exige l'application de règles strictes. En effet, l'administration exige que l'amortissement soit calculé par composants, comme le définit l'article 311-2 du Plan Comptable Général.

L'amortissement par composant consiste à décomposer la valeur du bien sur plusieurs éléments principaux qui sont appelés les composants, tels que le terrain, le gros œuvre, les façades & couvertures et menuiseries extérieures, les installations générales et techniques (électricité, plomberies, chauffage, ascenseurs...), l'aménagement. Les frais financiers et le mobilier sont également amortissables en location meublée.

Chaque composant va correspondre à un pourcentage de la valeur du bien. Chaque amortissement fait également l'objet d'une durée d'amortissement propre. Lors de la décomposition et la fixation des durées d'amortissement, il est conseillé de respecter les durées d'utilisation normale de chaque composant, ainsi que leur proportion dans la valeur totale du bien, voire de se faire accompagner par un professionnel expert. À noter par exemple que le composant « terrain » doit représenter au moins 10% du bien et n'est pas amortissable (c'est un composant qui ne s'use pas).

MIIMO propose une répartition par défaut, qui correspond à une répartition type pour un appartement sans terrasse ni jardin. Ces paramètres peuvent et doivent être adaptés à la nature du bien qui fera l'objet de l'investissement locatif :

- Commencez par fixer la part terrain ;
- Puis répartissez le reliquat en composants, le total de ces parts devant faire 100% ;
- Attribuez à chaque composant une durée d'amortissement ;
- Attribuez également une durée d'amortissement pour le mobilier et les frais d'acquisition.

5.9. Paramètres par défaut.

En cliquant sur ce bouton, MIIMO affichera et utilisera des paramètres par défaut, établis selon les tendances du moment.

[Retour Sommaire](#)

5.10. Vue Flux nets de trésorerie

Votre projet est-il soutenable dans la durée? S'autofinance-t-il ? Devrez-vous rajouter au pot pour faire face aux différents frais ? Combien ? Combien d'année? Quand récupérez-vous votre mise initiale ? Quel revenu net supplémentaire ce projet générera-t-il à terme ? Telles sont les questions auxquelles ce graphique doit vous permettre de répondre en un seul coup d'œil.

5.10.1. Les Informations essentielles disponibles :

Ce graphique vous livre 3 informations essentielles:

- Le flux annuel net de trésorerie, représenté par la partie GRISE de chaque barre annuelle. Les valeurs se lisent sur l'échelle de gauche.

Il vous indique si le projet vous génère du cash sur l'année (partie grise au-dessus de l'axe horizontale) ou si vous devrez investir votre argent personnel (fonds propres) pour faire face aux frais (partie grise en dessous de l'axe horizontal). En un seul coup d'œil, vous savez si le projet s'autofinance ; et dans le cas contraire, vous visualisez l'effort financier que vous devrez consentir. À vous d'estimer si vous voulez ou si vous êtes capable de le supporter...

Attention, il s'agit bien d'un flux net c'est à dire net de charges, taxes, impôts, travaux, remboursements d'emprunt et autres frais déduits... on parle bien de ce qui, au bilan, rentre ou sort de votre poche dans l'année.

- L'origine du flux de trésorerie annuel.

Chaque barre annuelle vous permet de visualiser le montant des recettes annuelles (hauteur totale de la barre), et comment ces recettes seront dépensées, en commençant par les charges (partie vert foncé de la barre), suivies des investissements-travaux (partie jaune), puis des impôts (partie rouge) et enfin du remboursement de l'emprunt (capital, intérêts et assurance) représenté par la partie bleu-clair. Chacune de ces parties représente un poste de dépense, qui est déduit des recettes disponibles. Visuellement, elle vient donc réduire la hauteur de la barre annuelle, permettant de visualiser ce qu'il restera des recettes lorsque cette dépense aura été réglée. En progressant de haut en bas, on visualise l'impact de chaque poste de dépense sur les recettes. Lorsque l'on arrive au poste « remboursement d'emprunts », deux cas se présentent:

- Le reliquat de recettes permet d'absorber le remboursement de l'emprunt : la partie grise (flux net) sera au-dessus de l'axe horizontal. Le projet génère cette année-là du cash positif.
- Le reliquat de recettes ne le permet pas. La partie bleu-clair change de couleur lorsqu'elle franchit l'axe horizontal et devient grise. Vous devrez donc investir votre argent personnel dans le projet pour couvrir les frais cette année-là.

Au bilan, vous visualisez comment est généré le flux annuel net de trésorerie.

- L'évolution de la trésorerie nette.

La courbe rouge représente l'évolution de votre solde net de trésorerie et les valeurs se lisent sur l'échelle de droite. Le solde de trésorerie est le cumul des flux annuels nets. Lorsque cette courbe franchit l'axe horizontal vers le haut, cela signifie que votre projet vous a non seulement permis de récupérer votre mise initiale, mais aussi que vous commencez à gagner globalement de l'argent à partir de l'année de franchissement.

[Retour Sommaire](#)

5.10.2. Les autres informations

- La capacité d'autofinancement, représentée par la courbe grise. Elle est égale au reliquat des recettes après paiement des charges, des impôts (incluant les prélèvements sociaux) et des investissements-travaux programmés dans la page « travaux » du projet. Elle représente la capacité du projet à faire face aux remboursements de l'emprunt et aux dépenses d'investissements non programmés.
- Le revenu net supplémentaire à terme : généralement, lorsque l'emprunt est totalement remboursé, la partie grise des barres est au-dessus de l'axe horizontale et devient consécutive. C'est le revenu annuel net d'impôt, tiré de la location.
- L'année à partir de laquelle vous commencez à payer des impôts sur les revenus de la location. Pour cela, il suffit de regarder à partir de quelle année la partie rouge (impôts dont prélèvements sociaux) des barres annuelles apparaît. Selon la nature du projet et le régime fiscal choisi, les premières années peuvent en effet être exemptes d'impôt.
- Le montant des recettes annuelles : outre la hauteur des barres qui vous donnent une indication, vous pouvez également faire un clic droit n'importe où sur le graphique, puis sélectionner « Afficher valeurs », le montant des recettes annuelles s'affichera alors sur le graphique.
- La réduction d'impôts pour les régimes de défiscalisation (Pinel, Duflot, Denormandie) : si un régime de défiscalisation a été choisi, les recettes annuelles sont « boostées » par la réduction fiscale pendant toute la durée de la période de défiscalisation. Eh oui, sur le plan financier, la réduction fiscale est assimilable à un complément de revenu de location !
- Le montant des postes de dépense. Pour cela, un clic gauche sur n'importe quelle partie des barres vous donnera le montant de la dépense.
- La valeur annuelle du solde net de trésorerie. Cliquez gauche sur l'un des nœuds de la courbe rouge, et le montant correspondant du solde de trésorerie apparaîtra.
- Le détail des postes de dépenses : pour cela, cliquer sur l'icône adéquate en haut de la fenêtre.

[Retour Sommaire](#)

5.11. Vue Valeur créée et profitabilité

Votre projet achat-location-revente est-il rentable? Crée-t-il de la valeur? Au bout de combien d'années est-il réellement rentable ? Et s'il l'est, peut-on évaluer le gain? Cela en va-t-il la peine? Telles sont les questions auxquelles ce graphique pourra vous aider à répondre ?

Le graphique présente la valeur créée en fonction du nombre d'année de détention-location. Il vous livre 3 informations essentielles:

5.11.1. La valeur créée

Elle est représentée par les barres GRISE. Elle varie en fonction de la durée de détention-location et son montant se lit sur l'échelle de gauche.

Si cette valeur est négative, le projet n'est pas rentable, il faut prolonger la durée de détention location. Il s'agit d'une valeur actuelle nette:

Valeur nette: elle tient compte de tout type de frais; ceux liés à l'achat (frais de notaire, d'agence, frais d'emprunt), ceux liés à la location (charges, travaux et taxes, intérêts et assurance liée à l'emprunt) et ceux liés à la revente (impôts sur la plus-value potentielle).

Valeur actuelle: cette valeur est exprimée en € à la date d'aujourd'hui, permettant d'avoir une appréciation plus juste de la valeur réelle du gain.

Par un clic gauche sur une barre, vous obtiendrez une lecture directe de la valeur qu'elle représente. Vous pouvez également faire un clic droit n'importe où sur le graphique, puis

sélectionnez « Afficher valeurs », le montant des valeurs actuelles nettes s'affichera alors sur le graphique.

5.11.2. La durée minimale de détention.

Pour cela, il suffit de regarder le nombre d'années à partir duquel la valeur créée devient positive (barre grise au-dessus de l'axe horizontal).

5.11.3. L'index de profitabilité.

L'index de profitabilité est très étroitement lié à la valeur créée, et la présente de façon certainement plus parlante. L'index est présenté par la courbe rouge et se lit sur l'échelle de droite. L'index est le rapport entre la valeur créée et le montant total de l'investissement (ce montant est affiché en haut de l'onglet « prêt » ; il regroupe le prix d'achat, les frais d'agence, les frais de notaire, les travaux effectués à l'achat, ...).

Lorsque l'index vaut 0,5, cela signifie que chaque euro investi dans le projet vous rapportera un profit net de 50 cts d'euro; net signifiant net de tous frais et de remboursements de l'emprunt.

Imaginons un investissement de 100 000 € dans un immeuble qui sera loué pendant 15 ans. Imaginons que MIIMO vous indique que la valeur créée par cet investissement sera, tout compte fait, de 60 000€ après revente. Cela peut paraître dérisoire pour 15 ans de gestion. Cela étant dit, l'index est donc de 0,6 soit 60 cts de profit pour chaque euro investi, ce qui est finalement intéressant, notamment si vous avez fait un financement complet par emprunt (emprunt dit à 110%) et que vous avez gagné 60 cts sur chaque euro emprunté!

Lorsque l'index vaut 0, l'opération est neutre pour vous.

Cliquez gauche sur l'un des nœuds de la courbe rouge, et la valeur correspondante de l'index de profit apparaîtra.

[Retour Sommaire](#)

5.12. Analyse et conseils

MIIMO effectue une pré-analyse du projet pour vous et vous conseille. Cliquez sur les boutons « Analyse » et « Conseils » pour les afficher.

5.12.1. Analyse -Note:

Elle porte sur les deux vues exploitation et « bilan financier » de l'opération d'investissement. Elle passe en revue les deux graphiques et en fait une synthèse pour vous.

Sont notamment examinés :

- Les flux nets de trésorerie et le solde de trésorerie afin d'apprécier la soutenabilité financière de l'opération, quantifier le cas échéant l'effort d'épargne qui devra être consenti, faire ressortir la durée minimale d'exploitation permettant de dégager des revenus réels réguliers ;
- Le gain patrimonial lié à l'opération afin de déterminer la durée minimale de détention permettant d'atteindre une profitabilité de 50 cts par euro investi
- En fonction de l'analyse, MIIMO attribue une note au projet. Dans sa notation, MIIMO privilégie les projets d'investissement à forte rentabilité et qui utilisent au maximum l'effet de levier du prêt : ceux qui dégagent rapidement des flux de trésorerie positifs et n'entament pas votre capacité à faire d'autres investissements locatifs ultérieurs. **La notation repose ainsi sur quatre critères, chacun note sur 5 :**
 - L'effort d'épargne : la note maximale est réservée aux projets qui dégagent d'emblée des flux nets de trésorerie positifs et décroît avec l'effort d'épargne moyen. Lorsque l'effort d'épargne moyen dépasse 40% de la valeur des recettes annuelles brutes, la note minimale est attribuée ;

- La durée d'exploitation permettant d'atteindre un solde positif de trésorerie. Elle est comparée à la durée du prêt. Note minimale pour les projets qui ne dégagent pas un solde positif de trésorerie avant la fin du prêt, note croissante pour ceux qui dégagent un solde positif très en amont. Ce critère favorise évidemment les projets pour lequel l'apport personnel est faible.
- La durée minimale de possession qui rend l'opération blanche : note maximale pour les projets qui sont immédiatement rentables (généralement les biens sont achetés en dessous de la valeur du marché), et dégressive avec la durée minimale. Note minimale pour les projets dont la durée minimale est supérieure à 10 ans.
- La durée minimale de détention pour atteindre une rentabilité de 50cts pour chaque euro investi. En dessous de 5 ans, la note maximale est attribuée, au-dessus de 20, la note minimale est attribuée.

5.12.2. Conseils :

Les conseils portent pour l'essentiel sur les techniques pour améliorer la soutenabilité du projet et sur le choix du régime fiscal

[Retour Sommaire](#)

5.13. Tableaux de données

Bien que MIIMO privilégie une vision opérationnelle et synthétique de la finance au travers des deux vues principales, il fournit pour autant des tableaux de données à ceux qui souhaitent disposer de données chiffrées précises.

Ainsi, la barre d'outils dispose de neuf icônes spécifiques, dont trois sont optionnelles et accessibles par le menu « préférences/barre d'outils ». En cliquant sur ces icônes, vous ouvrez des fenêtres qui présentent des tableaux de données :

1. Prêt : affiche le tableau d'amortissement du prêt
2. Flux de trésorerie : affiche le tableau des flux nets de trésorerie sur 30 ans.
3. Fiscalité : affiche le tableau des résultats fiscaux sur 30 ans.
4. Amortissements : affiche le tableau de suivi des immobilisations et des amortissements. Il n'est actif que pour les régimes fiscaux qui autorisent la déduction d'amortissements.
5. Revente : affiche le tableau du prix de revente net sur 30 ans, après déduction des impôts sur plus-value et remboursement du capital restant dû.
6. Rentabilité : présente le tableau de la valeur créée et de l'effet de levier, en fonction de la durée de possession.
7. En option,
 1. Le comptes de résultat annuel : présente les comptes de résultat annuel sur 30 années pour les régimes fiscaux (LMNP, SCI) qui exigent de fournir ce type de documents à l'administration fiscale.
 2. Le bilan annuel : présente les bilans annuels sur 30 années pour les régimes fiscaux (LMNP, SCI) qui exigent de fournir ce type de documents à l'administration fiscale.
 3. Le tableau d'amortissement mensuel des emprunts : présente le tableau d'amortissement fourni par la banque.

Nous allons passer en revue les tableaux de données qui nécessitent quelques commentaires explicatifs.

5.13.1. Flux de trésorerie.

Ce tableau présente dans le détail les données associées à la vue « Flux nets de trésorerie ».

Reprenons l'exemple du « studio meublé ». Le tableau « Flux trésor.» est le suivant :

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
▶ Loyers charges comprises	6200€	6268€	6337€	6407€	6477€	6549€	6621€	6693€	6765€
▼ Total des Charges	-1450€	-1466€	-1482€	-1498€	-1515€	-1532€	-1548€	-1565€	-1582€
Charges Copro	-1000€	-1011€	-1022€	-1033€	-1045€	-1056€	-1068€	-1080€	-1092€
PNO	-50€	-51€	-51€	-52€	-52€	-53€	-53€	-54€	-54€
Assur. Impayés	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Taxe foncière	-400€	-404€	-409€	-413€	-418€	-422€	-427€	-432€	-437€
Frais de gestion locative	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Charges Exceptionnelles	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
▶ Impôts et Prév.Sociaux	0€	-53€	-82€	-113€	-143€	-174€	-177€	-209€	-239€
Flux de Trés. issu de l'exploitation	4750€	4749€	4773€	4796€	4819€	4843€	4896€	4919€	4942€
▼ Flux d'investissements-travaux	-68102€	0€	0€	0€	0€	-800€	0€	0€	-200€
Investissement global hors travaux	-67102€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Flux de travaux	-1000€	0€	0€	0€	0€	-800€	0€	0€	-200€
Restitution partielle crédit Log.	-67102€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Capa. d'autofinancement résiduelle	-63352€	4749€	4773€	4796€	4819€	4043€	4896€	4919€	2942€
▶ Flux liés à l'emprunt	60290€	-3812€	-3812€	-3812€	-3812€	-3812€	-3812€	-3812€	-3812€
Variation an. de trésorerie	-3062€	937€	961€	984€	1008€	231€	1084€	1107€	-870€
Stock de trésorerie	-3062€	-2125€	-1164€	-180€	828€	1059€	2143€	3250€	2380€

On retrouve dans le tableau les catégories de données qui sont présentées dans la vue principale : recette (loyers), charges, impôts, investissements, capacité d'autofinancement, variation, flux de trésorerie (variation annuelle de trésorerie), stock de trésorerie.

Il appelle quatre remarques :

- Des petits triangles cliquables sur la gauche du tableau permettent d'avoir des précisions sur le contenu exact du poste de dépense (illustré sur la figure précédente pour les charges et les investissements)
- Différence entre charges et investissements : dans ce tableau, les charges regroupent les dépenses qui relèvent de l'exploitation opérationnelle du bien (charges de copropriété, gestion locative, assurance, frais de comptabilité,...), alors que les investissements regroupent les dépenses qui permettent d'acquérir et de maintenir le potentiel du bien. Ainsi à titre d'exemple, les travaux programmés dans la page travaux figurent dans ce tableau dans la

catégorie investissements. Vous noterez ainsi des différences substantielles entre le poste « charges » présenté dans ce tableau et celui présenté dans le tableau « Fiscalité » : en effet, en matière de fiscalité, certains travaux sont déductibles au titre de charges. C'est le cas notamment des travaux de réparation et d'entretien pour un bien mis en location nue.

- Impôts et prélèvements sociaux : le détail du calcul de ce poste de dépense fait l'objet du tableau « fiscalité » (cf infra) qui détermine le revenu imposable et le montant des impôts.
- Restitution partielle du crédit logement: Cette ligne apparaît si vous avez eu recours au Crédit logement pour garantir votre emprunt, et permet de tenir compte de la restitution de 60% des frais de crédit logement à l'issue du remboursement de l'emprunt.

5.13.2.Fiscalité

Reprenons ici l'exemple de la « SCI familiale » (SCI soumise à l'impôt sur le revenu).

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Situation de la SCI									
► Loyers hors charges	18000€	18198€	18398€	18601€	18805€	19012€	19221€	19433€	19646€
► Total des Charges	-36370€	-11385€	-1400€	-1415€	-1430€	-1446€	-1462€	-1477€	-1493€
► Intérêts et assurance Prêt	-7851€	-4675€	-4496€	-4315€	-4131€	-3944€	-3755€	-3564€	-3373€
Résultat avant impôts	-26221€	2138€	12502€	12871€	13244€	13622€	14004€	14391€	14778€
Situation de l'associé:									
Quote-part: 35%									
Résultat avt impôts	-9177€	748€	4376€	4505€	4635€	4768€	4901€	5037€	5174€
▼ Impôts et Prélèv.Sociaux	0€	0€	-211€	-1228€	-1238€	-1273€	-1310€	-1347€	-1384€
Revenus d'activité bruts	20000€	20220€	20442€	20667€	20895€	21124€	21357€	21592€	21826€
Résultat foncier	0€	-9177€	748€	4376€	4505€	4635€	4768€	4901€	5037€
Revenu Brut global	18000€	9021€	19147€	22976€	23310€	23647€	23989€	24334€	24679€
CSG Déductibles	0€	0€	0€	-51€	-298€	-306€	-315€	-324€	-333€
TMI	11,00%	0,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Impôts sur résultats locatifs	0€	0€	-82€	-476€	-463€	-476€	-490€	-503€	-517€
Prélèv.Sociaux	0€	0€	-129€	-753€	-775€	-797€	-820€	-843€	-866€
Impôts Locatifs et Prélèv.sociaux	0€	0€	-211€	-1228€	-1238€	-1273€	-1310€	-1347€	-1384€
Résultat Net fiscal	-9177€	748€	4165€	3276€	3398€	3494€	3592€	3690€	3788€
Gestion des Déficits fonciers									
Résultat avant impôts	-9177€	748€	4376€	4505€	4635€	4768€	4901€	5037€	5174€
Déficit imputable sur revenu	-9177€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Part de déficit annuel reporté	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Reprise de déficits	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Stock de déficit	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Revenu locatif imposable	-9177€	748€	4376€	4505€	4635€	4768€	4901€	5037€	5174€
Gain fiscal lié aux déficits	0€	894€	0€						

Ce tableau présente 4 grandes catégories d'information :

- Tout d'abord, la situation fiscale au niveau de la société SCI. Il s'agit de déterminer le résultat imposable de la SCI en tenant compte des recettes (loyers bruts), de l'ensemble des charges déductibles fiscalement, et des frais liés à l'emprunt (intérêts, assurance, frais de dossier). Ce résultat (déficit de 26221€ en première année par exemple) est ensuite redistribué aux associés au prorata de leurs parts.
- Ensuite, la situation fiscale de l'associé. A ce stade, le tableau présente le revenu imposable au niveau de l'enfant qui détient 35% des parts, et le détail du calcul de l'impôt dont il devra s'acquitter (MIIMO ajoute les bénéfices issus de la SCI aux revenus d'activité pour déterminer

le revenu brut global. Après déduction de la CSG déductible, MIIMO calcule les prélèvements sociaux ainsi que les impôts dus au titre de la SCI)

- Exemple : en 2019, année de l'investissement, l'enfant subit un déficit de 9177€ (35% de 26221) qu'il peut intégrer à ses revenus d'activité. En 2020, lors de la déclaration d'impôts sur les revenus 2019, il intégrera ce déficit dans ces revenus et paiera l'impôt en conséquence. Comme il s'agit d'une location nue, le déficit foncier est imputable sur ces revenus d'activité (dans la limite de 10700€) et lui permet de faire une économie d'impôt de 894€ (comme il s'agit d'un déficit foncier en 2019, non seulement l'enfant ne paiera pas d'impôt foncier en 2020, mais il fera également une économie d'impôt sur ses revenus d'activités)
- Enfin, le cas échéant, la gestion des déficits. Cette partie du tableau n'apparaît que si l'exploitation du bien fait apparaître des déficits en cours d'exploitation. En l'occurrence, pour notre exemple, cette partie apparaît en raison des déficits de la 1ère année. On distingue notamment que les 9177€ de déficit sont intégralement imputés sur les revenus et qu'il n'y a donc aucun stock de déficit reportables sur les exercices suivants. Si le déficit avait été de 12700€, le tableau aurait fait apparaître : 10700€ de déficit imputable sur les revenus, 2000€ dans la catégorie « part de déficit annuel reporté » et 2000€ dans la catégorie « stock de déficit ». En 2020, une partie du stock de déficit aurait été consommé (748€) et aurait annulé le résultat locatif imposable.
- Gain fiscal lié aux déficits. Cette ligne n'apparaît que si des déficits fonciers permettent de dégager une économie d'impôt. Dans notre exemple, cette ligne apparaît car les 9177€ de déficit liés à la SCI permettent de réduire le revenu global imposable et dégagent une économie d'impôts de 894€.

Reprenons maintenant l'exemple du « studio meublé ».

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
▶ Loyers charges comprises	6200€	6268€	6337€	6407€	6477€	6549€	6621€	6693€	6765€
▶ Total des Charges	-1450€	-1466€	-1482€	-1498€	-1515€	-1532€	-1548€	-1565€	-1581€
▼ Amortissements déduits	-3640€	-3640€	-3640€	-3640€	-3640€	-3720€	-3720€	-3720€	-3720€
Total amortissements	3640€	3640€	3640€	3640€	3640€	3720€	3720€	3720€	3720€
Limite des amortis. déductibles	3791€	3878€	3966€	4054€	4144€	4235€	4326€	4419€	4511€
Amortissements utilisés	3640€	3640€	3640€	3640€	3640€	3720€	3720€	3720€	3720€
Stock amortissements	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
▶ Intérêts et assurance Prêt	-959€	-924€	-889€	-854€	-818€	-782€	-746€	-709€	-673€
Résultat avant impôts	151€	238€	326€	414€	504€	515€	606€	699€	791€
▼ Impôts et Prélev.Sociaux	0€	-53€	-82€	-113€	-143€	-174€	-177€	-209€	-238€
Revenus d'activité bruts	35385€	35774€	36168€	36566€	36968€	37374€	37786€	38201€	38613€
Résultat BIC +25%	0€	189€	298€	407€	518€	630€	643€	758€	871€
Revenu Brut global	31846€	32386€	32849€	33316€	33789€	34267€	34650€	35139€	35629€
CSG Déductibles	0€	0€	-13€	-20€	-28€	-35€	-43€	-44€	-51€
TMI	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Impots sur résultats locatifs	0€	-21€	-31€	-43€	-54€	-65€	-66€	-79€	-91€
Prélev.Sociaux	0€	-33€	-51€	-70€	-89€	-108€	-111€	-130€	-150€
Impots Locatifs et Prélev.sociaux	0€	-53€	-82€	-113€	-143€	-174€	-177€	-209€	-238€
Résultat Net fiscal	151€	185€	243€	302€	361€	341€	430€	490€	551€

Ce tableau présente le détail du revenu imposable et des impôts. Il prend en compte les spécificités de la fiscalité sur les bénéficiaires industriels et commerciaux.

On note notamment :

- La prise en compte des amortissements : MIIMO calcule automatiquement les amortissements qui sont fiscalement déductibles en tenant compte des limitations réglementaires (l'amortissement ne peut créer de déficit). Il calcule et gère le cas échéant le stock d'amortissements reportables sur les exercices ultérieurs.
- La majoration de 25% du bénéfice imposable lorsque l'investisseur ne fait pas appel au service d'un centre de gestion agréé. C'est le cas dans notre exemple : Remarquez qu'en 2020, les impôts sont calculés sur un résultat BIC de 189€, ce qui correspond aux revenus BIC de 2019 majorés de 25% (189€ = 151€ + 25% de 51€)

5.13.3. Amortissements

Ce tableau permet d'avoir, lorsque le régime fiscal y donne droit, une vision détaillée des immobilisations et des amortissements qui sont pris en compte dans le calcul de la fiscalité et pour établir le bilan.

Reprenons l'exemple du « studio meublé » :

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
▶ Amortissements comptables	3640€	3640€	3640€	3640€	3640€	3720€	3720€	3720€	3720€
▶ Amortissements déduits fiscalement	3640€	3640€	3640€	3640€	3640€	3720€	3720€	3720€	3720€
Stock amortissements différés	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Suivi des immobilisations									
Total immobilisations brutes	68102€	68102€	68102€	68102€	68102€	68902€	68902€	68902€	70002€
▶ Immobilisations corporelles	58692€	58692€	58692€	58692€	58692€	59492€	59492€	59492€	61002€
▶ Immobilisations incorporelles	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€
Amortissements comptables									
Total cumulé des amortiss.	3640€	7280€	10920€	14560€	18200€	21920€	25640€	29360€	33080€
▶ Pour immobilisations corporelles	2699€	5398€	8097€	10796€	13495€	16274€	19053€	21832€	24611€
▶ Pour immobilisations incorporelles	941€	1882€	2823€	3764€	4705€	5646€	6586€	7527€	8467€

5.13.4.Revente

Ce tableau permet de détailler le calcul de la taxe sur la plus value, en fonction de la durée de possession, et déterminer le capital net dégagé après la vente et le remboursement de l'emprunt.

Reprenons l'exemple de la SCI familiale :

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Valeur de revente brute	320000€	325120€	330322€	335607€	340977€	346432€	351975€	357607€	363327€
▼ Taxes de revente	-15679€	-17532€	-20170€	-22453€	-24558€	-26642€	-13141€	-14481€	-15969€
Plus value brute	43311€	48431€	53633€	58918€	64288€	69744€	37787€	43418€	49159€
% abattement pour IR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	12,00%	18,00%
Plus-value soumise à IR	43311€	48431€	53633€	58918€	64288€	69744€	35519€	38208€	40159€
IR sur plus-value	8229€	9202€	10190€	11194€	12215€	13251€	6749€	7260€	7615€
Surtaxe	0€	0€	754€	1124€	1286€	1395€	0€	0€	0€
% abattement pour Prel. Sociaux	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,65%	3,30%	4,95%
Plus-value soumise à PS	43311€	48431€	53633€	58918€	64288€	69744€	37163€	41985€	46159€
PS sur plus-value	7450€	8330€	9225€	10134€	11058€	11996€	6392€	7221€	8015€
Montant total impôt plus-value	15679€	17532€	20170€	22453€	24558€	26642€	13141€	14481€	15969€
Valeur de revente nette	304321€	307588€	310152€	313154€	316419€	319790€	338835€	343126€	347358€
Capital restant dû	-95963€	-91523€	-87020€	-82454€	-77824€	-73128€	-68366€	-63538€	-58669€
Capital après vente	30142€	46094€	61523€	77571€	94065€	110853€	143502€	161590€	180689€

Le tableau présente quatre informations essentielles :

- La valeur de revente brute en fonction de l'année de revente. Le prix de vente est calculé à partir du prix de marché indiqué dans la page « Achat » du panneau projet et en tenant compte de l'évolution du prix de l'immobilier (volet paramètres)
- La taxe sur la plus value, ainsi que le détail sur ses composants.
- La valeur de revente nette (prix de vente – taxes sur plus value)
- le capital net après vente et après remboursement anticipé de l'emprunt (MIIMO considère qu'il n'y a pas de pénalité pour remboursement anticipé)

5.13.5.Rentabilité :

Ce tableau présente dans le détail les données associées à la vue « Exploitation-revente » de la fenêtre principale. Voici le tableau pour le projet "studio meublé"

Il établit le bilan de l'opération d'investissement dans son ensemble, depuis l'achat jusqu'à l'année de revente du bien, en y intégrant tous les éléments de la phase de location (loyers, charges, travaux, imposition, remboursement de l'emprunt).

Le bilan de l'opération est évalué sous deux angles très différents:

- Au travers de la valeur actuelle nette, donc évaluée à la date de la décision

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bilan de l'opération (date de l'invest):									
▼ Valeur Actuelle Nette	-7557€	-7000€	-2564€	1830€	6184€	10497€	14770€	19003€	23116€
Flux de trésorerie (Cap. autofinancement)	-63113€	802€	4855€	4908€	4962€	5017€	5072€	5128€	5183€
Capital dégagé par la vente (net d'impôt)	55556€	56445€	57348€	58266€	59198€	60145€	61107€	62085€	63066€
Coût du capital utilisé	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%
Effet de levier (profit €/€ investi)	-0,12	-0,11	-0,04	0,03	0,10	0,17	0,23	0,30	0,37
Taux de Rentabilité Interne	0,00%	-9,29%	-0,09%	3,03%	4,59%	5,52%	6,13%	6,57%	6,96%
Bilan de l'opération (date de revente):									
▼ Patrimoine global généré:	-8488€	-7695€	-2800€	2196€	7296€	12500€	17810€	23228€	28116€
Stock de trésorerie disponible	-4552€	-7453€	-6300€	-5094€	-3834€	-2519€	-1149€	276€	1711€
Capital net après vente	-3936€	-242€	3500€	7290€	11130€	15019€	18960€	22951€	26999€

d'investissement

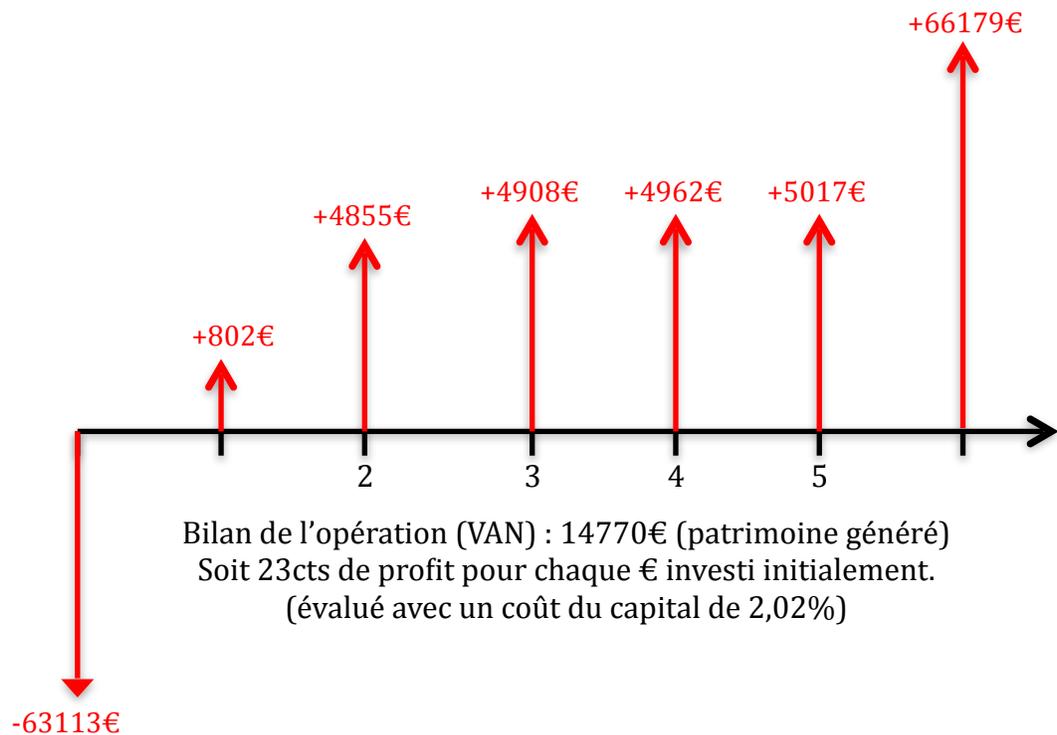
- À la date de revente, en évaluant le total de la trésorerie générée pendant toute la phase de possession: il s'agit du stock de trésorerie nette constitué pendant la location, auquel a été ajouté le capital net dégagé par la vente (net d'impôts et, si la vente a lieu avant la fin de l'emprunt, net du reliquat de l'emprunt).

Ce qui est important pour un investisseur, c'est d'évaluer la rentabilité d'une opération avant de prendre la décision. C'est l'intérêt de la valeur actuelle nette, et c'est la raison pour laquelle elle est présentée dans la vue principale de MIIMO et en tête de ce tableau. Le bilan de l'opération à la date de revente est présenté dans ce tableau à titre indicatif seulement, étant entendu qu'il est difficile d'apprécier ce que représente réellement un capital-quelqu'en soit le montant d'ailleurs- qui sera disponible dans 10, 15 ou 30 ans au moment où la revente aura été effectuée.

Concernant la valeur actuelle nette, le tableau présente:

- les flux de trésorerie annuels qui génèrent la valeur actuelle nette: il s'agit de la capacité d'autofinancement annuelle (Loyers- charges- Investissement/travaux – impôts).
- le capital net dégagé à la revente du bien. À l'année de revente, il s'agit d'un flux de trésorerie supplémentaire qui vient s'ajouter au flux de la ligne précédente.
- Le coût moyen du capital: il est évalué à partir des éléments de l'emprunt (TAEG). Ce taux permet d'actualiser les flux annuels des lignes précédentes, d'intégrer la charge de l'emprunt (intérêt, assurance, amortissement) et de calculer ainsi la Valeur actuelle nette.
- L'effet de levier de l'opération (profit en euro pour chaque euro investi)
- Le taux de rentabilité interne (TRI) de l'opération. Il est donnée à titre indicatif, son utilisation pratique étant peu évidente. (Il représente le coût du capital pour lequel l'opération dégagerait une VAN nulle. Plus l'écart entre le coût du capital et le TRI est important, plus l'opération est rentable pour l'investisseur).

Exemple pratique: on vend le studio au bout de 6 ans (2025). Sur le plan financier, l'opération peut être représentée par le schéma suivant (les valeurs viennent du tableau précédent)



5.13.6.Compte de résultat et Bilan

Pour certains investissements, l'administration fiscale demande la production de documents comptables, comme le compte de résultat et le bilan. C'est le cas des montages en SCI ou des investissements dans la location meublée. Pour ce type d'investissement, MIIMO calcule et présente les éléments qui devront figurer dans les liasses fiscales, en respectant leur canevas.

*Exemple : le prévisionnel de compte de résultat et de Bilan pour le projet « studio meublé » :
 Il est établi en conformité avec la liasse fiscale 2033.*

Nom du projet:		studioMeublé							
Référence Liasse fiscale:		2033							
Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Actif	65400€	62750€	60154€	57610€	55121€	52606€	50147€	47743€	45298€
Disponibilité-Cash	938€	1929€	2972€	4069€	5219€	625€	6885€	8201€	7500€
▼ Immobilisations non corporelles	8468€	7527€	6586€	5646€	4705€	3764€	2823€	1882€	941€
Immo financières brutes	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€	9409€
Cumul Amortiss. frais d'acquisition	-941€	-1882€	-2823€	-3764€	-4705€	-5646€	-6586€	-7527€	-8468€
▼ Immobilisations corporelles	55993€	53294€	50595€	47896€	45197€	43218€	40439€	37660€	36157€
Immo corporelles brutes	58692€	58692€	58692€	58692€	58692€	59492€	59492€	59492€	61152€
Cumul Amortiss. immo. corporelles	-2699€	-5398€	-8097€	-10796€	-13495€	-16274€	-19053€	-21832€	-24095€
Passif	65400€	62750€	60154€	57610€	55121€	52606€	50147€	47743€	45298€
▼ Capitaux Propres	4151€	4389€	4715€	5129€	5633€	6148€	6755€	7454€	8069€
Capital social	4000€	4000€	4000€	4000€	4000€	4000€	4000€	4000€	4000€
Report à nouveau	0€	151€	389€	715€	1129€	1633€	2148€	2755€	3469€
Résultat de l'exercice	151€	238€	326€	414€	504€	515€	606€	699€	511€
▼ Dettes	61248€	58361€	55439€	52481€	49488€	46458€	43392€	40289€	37729€
Dettes initiale	64102€	64102€	64102€	64102€	64102€	64102€	64102€	64102€	64102€
Cumul capital remboursé	2853€	5741€	8663€	11621€	14614€	17643€	20709€	23812€	26914€

Nom du projet:

studioMeublé

Référence Liasse fiscale:

2033

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A-RESULTAT COMPTABLE									
Produits d'exploitation									
▶ Production vendue (services)	6200€	6268€	6337€	6407€	6477€	6549€	6621€	6693€	6765€
Charges d'exploitation									
▶ Total des charges d'exploitation	5090€	5106€	5122€	5138€	5155€	5251€	5268€	5285€	5302€
Résultat d'exploitation	1110€	1162€	1215€	1269€	1323€	1297€	1352€	1408€	1463€
Produits et charges diverses									
▶ Charges financières	959€	924€	889€	854€	818€	782€	746€	709€	673€
Résultat comptable	151€	238€	326€	414€	504€	515€	606€	699€	792€
B-RESULTAT FISCAL									
▶ Réintégration	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
▶ Déduction	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
Résultat Fiscal	151€	238€	326€	414€	504€	515€	606€	699€	792€

[Retour Sommaire](#)

6. Régimes fiscaux

La rentabilité d'un investissement dépend avant tout des données financières de l'opération, et notamment des perspectives futures en cas de cession du bien. La fiscalité entre naturellement en ligne de compte même si elle ne doit pas être déterminante dans le choix de l'investissement. Toutefois, elle a un impact non négligeable sur la rentabilité de l'opération, d'où l'intérêt de bien choisir le régime fiscal.

6.1. Les catégories d'imposition

Les revenus locatifs peuvent être soumis à différents régimes d'imposition suivant la nature de la location et le montant des recettes locatives.

– Location nue

Les revenus tirés de la location nue de locaux d'habitation ou de locaux professionnels ou industriels relèvent de la catégorie des revenus fonciers.

En deçà d'un certain plafond (15000€), le propriétaire-bailleur relève du régime forfaitaire du micro-foncier.

Au-delà de ce plafond ou sur option, il relève du régime réel des revenus fonciers.

– Location meublée de locaux d'habitation

Les revenus tirés de la location meublée relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

En deçà d'un certain plafond (70000€), le propriétaire-bailleur relève du régime forfaitaire de la microentreprise.

Au-delà de ce plafond ou sur option, il relève du régime réel des BIC dans le cadre du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Remarque : S'il remplit les conditions exigées, l'investisseur peut relever du statut de loueur en meublé

professionnel (cas non pris en compte par MIIMO)

6.2. Revenus fonciers

Les plus-values sont toujours soumises au régime des plus-values immobilières privées.

– Micro-foncier

Ce système ultra-simplifié de déclaration s'applique automatiquement, sauf option contraire, aux bailleurs qui perçoivent des revenus fonciers inférieurs à un certain plafond. Le plafond est fixé à 15000€ et correspond au total annuel des revenus bruts fonciers encaissés par le foyer fiscal (hors TVA).

Le propriétaire porte le montant brut annuel de ses revenus fonciers sur la case prévue à cet effet sur la déclaration de revenus, et l'administration applique un abattement forfaitaire de 30% pour frais et charges et soumet au barème progressif 70% de ce revenu foncier brut.

Les charges sont donc évaluées forfaitairement à 30% des recettes brutes.

Les propriétaires peuvent toutefois opter pour le régime réel, au moment de la déclaration de revenus. Cette option est renouvelable tacitement chaque année

– Régime réel

Le régime réel s'applique de plein droit si les recettes annuelles sont supérieures à 15.000€.

Cependant, il est possible de bénéficier, sur demande, du régime réel même si les recettes sont inférieures à ce montant

Le propriétaire-bailleur déduit de ses recettes brutes l'ensemble des charges liées à la location:

- Le coût des travaux d'amélioration, d'entretien et de réparation,
- Les primes d'assurance,
- Les impôts et taxes,
- Les frais de gestion,
- Les intérêts de l'éventuel emprunt souscrit pour acquérir le bien (ou pour payer les droits de mutation pour un bien reçu en héritage ou par donation).

Le bénéfice est soumis au barème progressif ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux prévu pour les revenus du patrimoine.

L'éventuel déficit est imputé sur le revenu global du propriétaire bailleur à hauteur de 10 700 € hors intérêts d'emprunt, l'excédent étant imputé sur les bénéfices des dix années suivantes.

6.3. Bénéfices industriels et commerciaux

– Microentreprise (Micro-BIC)

Le régime micro BIC est un dispositif d'imposition qui est déterminé en fonction des revenus annuels. Sur le plan fiscal, la location meublée est considérée comme une activité commerciale, contrairement à la location nue qui est considérée comme une activité civile.

Le principal atout de ce régime est de pouvoir bénéficier de simplifications comptables et fiscales. On ne peut déduire ni les charges ni les amortissements.

Le plafond est révisable tous les 3 ans, et a été fixé à 70 000€ lors de la dernière révision de janvier 2018. Tant que les recettes locatives annuelles n'excèdent pas ce plafond, le régime micro BIC est applicable de plein droit. Il s'agit d'un abattement forfaitaire de 50% pour les recettes inférieures ou égales à 70 000€. Cet abattement permet ainsi de déterminer la fraction du revenu imposable (et soumis au barème progressif) et est censé couvrir l'ensemble des charges, à savoir :

- Les charges de copropriété,
- La taxe foncière,
- Les frais de gestion,
- Les travaux effectués,

Si l'ensemble de ces charges représente plus de 50%, le régime micro BIC ne s'avère plus du tout pertinent. Dans ce cas il faut procéder à la levée de l'option fiscale au profit du régime réel simplifié.

Les plus-values de cession du bien relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers (art. 151 septies VII du CGI).

- **Régime réel**

Le régime réel simplifié s'applique de plein droit si les recettes annuelles sont supérieures à 70.000€.

Cependant, il est possible de bénéficier, sur demande, du régime réel même si les recettes sont inférieures à ce montant.

Le propriétaire-bailleur déduit l'ensemble des charges liées à la location :

- Les intérêts d'emprunt (majorés des frais de dossiers la première année suivant l'investissement),
- La taxe foncière,
- La CET (Contribution Économique et Territoriale),
- Les primes d'assurance,
- Les honoraires versés à des tiers pour la gestion du bien loué : agence location, administrateur de biens, comptable
- Les achats : petits matériels d'une valeur inférieure à 500€, fournitures,
- Les dépenses d'entretien et de réparation : nettoyage, entretien des espaces verts, petits travaux,
- Les dépenses de personnels : salaires et charges sociales,
- Les frais de gestion courante : frais postaux, téléphone, internet,
- Les frais de procédure : honoraires d'avocat en cas de litige avec un locataire par exemple,

- Les cotisations sociales payées par les loueurs professionnels (LMP),
- Les frais liés à la consommation d'énergie : eau, électricité, gaz,
- Les amortissements (immeuble hors terrain, mobilier et matériel) à condition que le bien loué soit inscrit à l'actif du bilan,
- Les provisions pour risques (ex : risque d'impayés) à condition que le bien loué soit inscrit à l'actif du bilan,
- Les frais d'acquisition (notaire, ingénierie, droits d'enregistrement, honoraires d'agence...) peuvent être soit déductibles soit amortissables.

Il déduit également les amortissements suivants :

- L'amortissement des locaux,
- L'amortissement du matériel et du mobilier,
- L'amortissement des travaux de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration.

Le bénéfice, qui sera soumis à l'impôt sur le revenu dans la tranche d'imposition du propriétaire-bailleur et aux prélèvements sociaux, correspond donc à la différence entre le montant des loyers (encaissés ou non) et les charges et amortissements déductibles. La déduction de l'ensemble de ces charges et amortissement sur les recettes locatives permet de réduire singulièrement la fiscalité.

Si un déficit est généré, il est imputé sur les bénéfices des dix années suivantes (attention, les amortissements ne peuvent pas générer de déficit. En revanche, les amortissements non déduits sont reportables sur les années suivantes sans limitation de durée)

Enfin, les plus-values de cession de locaux d'habitation réalisées par les loueurs en meublé non professionnels relèvent des plus-values des particuliers (art. 151 septies VII du CGI). La plus-value est donc calculée comme si le bien avait été loué nu, sans tenir compte des amortissements pratiqués sur le bien.

[Retour Sommaire](#)

6.4. Les régimes de défiscalisation

- **Loi Pinel**

MIIMO prend en compte les projets Pinel.

Le dispositif Pinel remplace le dispositif Duflot dans le but de l'améliorer. Le but du gouvernement est de développer le financement des particuliers dans le secteur de l'immobilier afin de relancer le secteur tout en augmentant l'offre de logements à louer sur le marché.

Pour bénéficier de la réduction d'impôts, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est, dès lors, proportionnelle à la durée d'engagement : 12, 18 ou 21 %.

Le dispositif Pinel met en place différentes conditions d'éligibilité relatives au logement, à la location et à l'investissement qu'il est nécessaire de respecter pour pouvoir prétendre aux avantages fiscaux

annoncés par la loi.

– Le logement :

Le logement, pour être éligible au dispositif Pinel, doit respecter les conditions suivantes :

- Être neuf ou rénové (voir loi Pinel ancien)
- Être acquis en l'état futur d'achèvement
- Bénéficier du label BBC 2005 ou respecter la réglementation thermique (RT 2012)
- Être achevé dans les 30 mois suivant la Déclaration d'Ouverture de Chantier
- Être loué dans les 12 mois suivant la remise des clés

– La location :

Le bien acquis à travers le dispositif Pinel doit être loué en respectant les conditions suivantes :

- Location Pinel du bien sur la période d'engagement : 6, 9 ou 12 ans
- Location en qualité de résidence principale
- Location non meublée
- Définition du loyer en raison des plafonds de loyers établis selon les zones Pinel

– L'Investissement :

Les conditions financières propres au dispositif Pinel pour investir dans le neuf sont les suivantes :

- L'investissement ne doit pas dépasser la somme de 300 000 €
- L'investissement doit être de 5 500 € par m² maximum
- Les investissements sont limités à 2 par an, dans la limite des 300 000€
- La réduction d'impôts est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 € par an et par foyer
- La réduction d'impôts ne peut être reportée d'une année à l'autre

– Les zones Pinel

Les zones Pinel sont les zones qui déterminent l'éligibilité d'un programme à la réduction fiscale. Ces zones, encore valables jusqu'en 2021, sont divisées en catégories :

- Zone A Bis : Paris et sa proche banlieue
- Zone A : reste de la banlieue Parisienne
- Zone B1 : grandes agglomérations françaises, supérieures à 250 000 habitants, certaines

villes du littoral et de la Corse

- Zone B2 : communes allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants
- Zone C : le reste du territoire

– **Loi Duflot**

Précédant la loi Pinel, le dispositif d'investissement locatif intermédiaire, dit « Duflot » vise les opérations réalisées entre le 1er janvier 2013 et le 31 août 2014.

Les conditions d'éligibilité sont similaires à celles du Pinel, si ce n'est que le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 %. Elle est répartie sur neuf ans qui est la durée de location minimale.

MIIMO prend en compte les projets Duflot.

– **Loi Denormandie**

MIIMO prend en compte les projets Denormandie.

La loi Denormandie est issue de l'extension de la réduction d'impôt Pinel pour favoriser la revitalisation des villes.

L'investissement en Denormandie s'opère dans le cadre de l'acquisition de logements anciens nécessitant d'importants travaux de rénovation avant leur mise en location. Des réductions d'impôts sont accordées pour la réalisation des travaux et selon la durée de location des biens.

L'objectif de la loi est d'améliorer la qualité du parc immobilier Français et de répondre à la demande locative dans les centres villes.

- Acquisition d'un logement ancien (1er Janvier 2019 – 31 décembre 2021)
- Réalisation de travaux de rénovation représentant au moins 25% du coût total de l'opération (limite de 300 000 €)
- Les travaux devront être réalisés et facturés par une entreprise
- Le logement doit se situer dans l'une des 245 villes Françaises bénéficiaires du Plan Action Cœur de Ville ou ayant signé une Opération de Revitalisation de leur Territoire (ORT).
- Les réductions d'impôts sont identiques à celles du Pinel, avec les mêmes durées de location associées (6, 9 et 12 ans)

[Retour Sommaire](#)