

SMARTIMMO

Outil de gestion de patrimoine

Dossier de simulation fiscale personnalisée - Exercice 2025

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Résultat de votre simulation fiscale

7 150,62 €

Bénéfice immobilier net après impôts

Revenus fonciers nets	13 542,83 €
Cash-flow brut	13 542,83 €
Taux effectif d'imposition	17,54%

Total impôts	11 783,04 €
IR total	9 453,67 €
Prélèvements sociaux	2 329,37 €

DONNÉES D'ENTRÉE

Informations personnelles

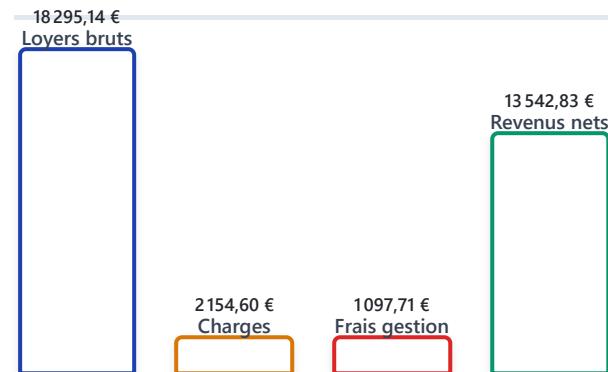
Salaire brut annuel	48 000,00 €
Parts de quotient familial	1
Autres revenus imposables	0,00 €
Versement PER déductible	2 850,00 €

Informations immobilières

Loyers perçus total	18 295,14 €
Charges déductibles	2 154,60 €
Frais de gestion	1 097,71 €
Régime fiscal	Régime réel

CALCUL DÉTAILLÉ DU REVENU FONCIER

Répartition des charges et revenus



Revenus et produits

Loyers bruts perçus	18 295,14 €
Sous-total revenus	18 295,14 €

Charges et déductions

Charges foncières	2 154,60 €
Frais de gestion	1 097,71 €
Travaux déductibles	1 500,00 €
Sous-total charges	4 752,31 €

RÉSULTAT FONCIER

13 542,83 €

Bénéfice foncier imposable

CALCUL DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Revenus salariaux

Base imposable	40 350,00 €
IR calculé	5 390,82 €

Revenus fonciers

Base imposable	13 542,83 €
IR supplémentaire	4 062,85 €
Prélèvements sociaux	2 329,37 €

TOTAL IMPÔTS ET CONTRIBUTIONS

11 783,04 €

Taux effectif: 17.54%

ANNEXE 1 : DÉTAIL DES CALCULS D'IMPÔT

Assiette imposable totale

Salaire imposable	40 350,00 €
Revenus fonciers imposables	13 542,83 €
Assiette totale	53 892,83 €

Calcul de l'IR par tranches (Barème 2025)

Tranche d'imposition	Base imposable	Taux	IR de la tranche
0% (0-11 294€)	11 294,00 €	0%	0,00 €
11% (11 294-28 797€)	17 503,00 €	11%	1 925,33 €
30% (28 797-82 341€)	25 095,83 €	30%	7 528,75 €
Total IR:			9 453,67 €

Prélèvements sociaux (17,2%)

Revenus fonciers imposables	13 542,83 €
Taux des prélèvements sociaux	17,2%
Total PS	2 329,37 €

RÉSUMÉ TOTAL

Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
9 453,67 €	2 329,37 €

Total impôts: 11 783,04 €

Taux effectif: 17.54%

RECOMMANDATIONS PERSONNALISEES (DONNEES WEB)

RECOMMANDATION PERSONNALISEE PER

Votre tranche marginale est de :**30%**

Plafond PER avec 3 reports :**18 547,20 €**

Au lieu de (1 annee) :**4 636,80 €**

L'economie est limitee au plafond legal

Si vous investissez 2 137,00 € de plus, vous économiserez 641,00 € d'impôts

C'est ce que ça économise si on met de l'argent dans le PER jusqu'au 1er seuil de 4 637 €

CALCUL DETAILLE PER

Tranche marginale :**30%**

PER annee en cours :**4 637,00 €**

Reports années precedentes :**3 années**

PER maximum avec reports :**18 547,00 €**

Plafond maximum (10% de 8 PASS) :**37 094,00 €**

Plafond minimum (10% PASS) :**4 637,00 €**

Economie d'impot :**641,00 €**

Rapport cout/benefice :**0.3:1**

TRAVAUX DEDUCTIBLES

Optimisation recommandee :**9 200,00 €**

Economie d'impot (30%) :**2 760,00 €**

Rapport cout/benefice :**3:1**

ECONOMIE FISCALE TOTALE

3 401,00 €

Investissement total recommandé: **11 337,00 €**

ANNEXE 2 : TABLEAU DÉTAILLÉ DES CALCULS IMMOBILIERS (DONNÉES AUTO-COMPLÉTÉES)

INFORMATIONS SUR LE BIEN IMMOBILIER

Caractéristiques du bien

Valeur du bien estimée	200 000,00 €
Loyers annuels perçus	18 295,14 €
Charges annuelles	2 154,60 €
Frais de gestion	1 097,71 €

Indicateurs de performance

Rendement brut	9.1%
Rendement net	3.6%
Cash-flow mensuel	595,88 €
Fiscalité effective	17.54%

Poste de revenus/charges	Montant annuel	Impact fiscal	Commentaire
 REVENUS			
Loyers bruts perçus	18 295,14 €	Revenus imposables	Base de calcul des impôts
 CHARGES DÉDUCTIBLES			
• Charges foncières (taxe foncière, assurance, etc.)	2 154,60 €	- 2 154,60 €	Déductibles à 100%
• Frais de gestion (agence, syndic)	1 097,71 €	- 1 097,71 €	Déductibles à 100%
• Travaux déjà déduits	1 500,00 €	- 1 500,00 €	Déductibles selon régime
 RÉSULTAT FONCIER			
	13 542,83 €	Bénéfice imposable	À ajouter aux revenus
 IMPACT FISCAL			
• Supplément d'IR du foncier	4 062,85 €	+ 4 062,85 €	Impôt supplémentaire généré
• Prélèvements sociaux (17,2%)	2 329,37 €	+ 2 329,37 €	Sur revenus fonciers positifs
 CASH-FLOW NET APRÈS IMPÔTS			
	7 150,62 €	7 150,62 € / mois	Revenu net réellement perçu

 ANALYSE ET RECOMMANDATIONS Points positifs

- Cash-flow positif
- Rendement net satisfaisant
- Optimisation fiscale recommandée

 Points d'amélioration

- Déficit foncier à créer
- Bon rendement maintenu
- Charge fiscale élevée

 STRATÉGIE RECOMMANDÉE

Créez un déficit foncier de -2 842,83 € maximum

Envisagez PER (4035,00 € max) + Travaux (10 700,00 € max)

Document généré automatiquement le 01/10/2025

Simulation fiscale à usage professionnel uniquement

Signature électronique - Application de simulation fiscale v2.0