

Simuler avec Topinvest internet 2013

Ce post-it vous présente le mode opératoire général pour réaliser une simulation avec Topinvest internet 2013.

Je crée une nouvelle simulation

A partir du nœud « Simulations Topinvest » de la fiche client (cf. Post-it La fiche client Topinvest internet 2013), je clique sur le lien :

- [Nouvelle simulation](#) pour une simulation foncière ou BIC
- [Nouvelle simulation SCPI](#) pour une simulation avec une SCPI
- [Nouvelle multi-simulations](#) pour une simulation qui cumule plusieurs investissements Foncier/SCPI ou BIC

Dossier de simulation

Foyer fiscal M. CHUARD Benoit / Mme CHUARD Sandrine ✉ 🖨

| | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| Statut : Actif - Prospect Situation familiale : Marié(e) Adresse : 33000 BORDEAUX | ☎ 05 56 56 56 56 ☎ 06 60 60 60 66 | Revenus 2013 : 145000 € 3,00 parts fiscales Revenus net imposables après abattement : 100 000,00 € | Propriétaire RP : Oui IR (TMI) : 8 139,85 € (30,00 %) RAV (%RAV) : 137 800 € par mois(95 %) % endettement : 4,97% |
|--|--------------------------------------|--|--|

Etat civil et coordonnées

Découverte client : [En-tête](#) [Situation fiscale](#) [Les financements](#) [Le patrimoine immobilier](#)
[Liste des simulations](#)

[Nouvelle découverte client](#) [Nouvelle simulation](#)

Couple intéressé par une réduction d'impôt - Revenus de 100 000 € par an 👤

Le Client

- └ Etat civil
- └ Famille
- └ Portefeuille et gestion

Découverte Client en cours

- └ En-tête
- └ Situation fiscale
- └ Financements
- └ Patrimoine immobilier
- └ Placements
- └ Simulations Topinvest

Les simulations

[Nouvelle Simulation](#) [Nouvelle Simulation SCPI](#) [Nouvelle multi-simulations](#)

Simulation du 15/01/2013 14:26:29 🔍 🖨 🗑

Simulation selon le dispositif Duflot.
 En Zone A pendant une durée de 9 ans.
 Le bien est acquis le 15/01/2013 pour une livraison le 15/01/2013.
 Le bien fait une surface pondérée de 66m².
 Le montant de l'opération est de 182 250 € dont , 4 250 € de frais.
 Le bien est conservé durant toute la simulation.

Le loyer est de 801 €, à partir du 15/01/2013.
 La revalorisation locative est de 1,00 % par an applicable à la date du bail.
 Les charges sont de 9,50 % du loyer.
 Les charges sont revalorisées de 1,00 % par an.
 La taxe foncière est estimée à 500 €, et est prise en compte à partir de la date de livraison.

Le plan de financement comprend :
 Un prêt amortissable de 152 250,00 € (180 mois, mensualité AC : 1 054,35 €).

Nouvelle simulation

Les principes sont identiques en foncier et BIC.

Foyer fiscal M. CHUARD Benoit / Mme CHUARD Sandrine

Statut : Actif - Prospect Revenu 2013 : 145000 € Propriétaire RP : Oui
Situation familiale : Marié(e) 05 55 55 55 55 3,00 parts fiscales IR (TMI) : 9 139,85 € (30,00 %)
Adresse : 33000 BORDEAUX 00 80 80 80 80 Revenu net imposable après abattement : 100 000,00 € RAV (%RAV) : 137 800 € par mois(95 %)
% endettement : 4,97%

Etat civil et coordonnées
Découverte client : En-tête Situation fiscale Les financements Le patrimoine immobilier Affecté au portefeuille Portefeuille Stéphane Giauque
Nouvelle découverte client Liste des simulations
Nouvelle découverte client Nouvelle simulation

Couple intéressé par une réduction d'impôt - Revenu de 100 000 € par an

Nouvelle simulation

Contexte de simulation

Nom : Simulation du 29/01/2013 14.44.00 Description

Fiscalités *

- Duflo
- Duflo réhabilitation
- Scellier
- Scellier réhabilitation
- Monument historique
- Malraux
- Régime commun
- Loi Girardin
- Loi Girardin intermédiaire
- Démembrement : Nus Propriétaire
- Démembrement : Usufruitier
- Loueur Meublé Professionnel - LMP
- Loueur Meublé Non Professionnel - LMP
- Loueur Meublé Non Professionnel - Amendement Bouvard
- Location de locaux équipés

Autres fiscalités

Foyer fiscal M. CHUARD Benoit / Mme CHUARD Sandrine

Statut : Actif - Prospect Revenu 2013 : 145000 € Propriétaire RP : Oui
Situation familiale : Marié(e) 05 55 55 55 55 3,00 parts fiscales IR (TMI) : 9 139,85 € (30,00 %)
Adresse : 33000 BORDEAUX 00 80 80 80 80 Revenu net imposable après abattement : 100 000,00 € RAV (%RAV) : 137 800 € par mois(95 %)
% endettement : 4,97%

Etat civil et coordonnées
Découverte client : En-tête Situation fiscale Les financements Le patrimoine immobilier Affecté au portefeuille Portefeuille Stéphane Giauque
Nouvelle découverte client Liste des simulations
Nouvelle découverte client Nouvelle simulation

Couple intéressé par une réduction d'impôt - Revenu de 100 000 € par an

Opération et exploitation

Contexte de simulation

Nom : Simulation du 15/01/2013 14.28.29 Description

Fiscalités * Duflo

Informations complémentaires à la fiscalité choisie

Outre-mer

Durée du régime : 9 ans

Zone géographique : Zone A

Déclaration selon le régime micro-foncier

Exploitation

Location

Date initiée des locations * 15/01/2013

Périodicité locative An

Loyer en Duflo 801,72 € [Evaluer le loyer](#)

Loyer mensuel en régime commun 0,00 €

Valeur locative totale 801,72 €

La revalorisation locative est de 1,00 % par an applicable à la date du bail. ✓✗

Charges

Assurance 0,50 % du loyer ✗

Frais de gestion 7,00 % du loyer ✗

Charges de copropriété 2,00 % du loyer ✗

Autres charges déductibles € - [Ajouter une nouvelle charge](#)

Les charges sont revalorisées de 1,00 % par an. ✓✗

La taxe foncière est estimée à 500 €, et est prise en compte à partir de la date de livraison. ✓✗

Vente

Le bien est conservé durant toute la simulation. ✓✗

Choisissez votre fiscalité. Les fiscalités en vigueur apparaissent directement en l'écran. Les fiscalités obsolètes sont disponibles dans la rubrique « Autres fiscalités » (pour reconstituer des investissements)

Saisissez ensuite les caractéristiques de l'opération (montant, loyer, charges, ...) selon la fiscalité choisie

Foyer fiscal M. CHUARD Benoit / Mme CHUARD Sandrine

Statut : Actif - Prospect Revenu 2013 : 145000 € Propriétaire RP : Oui
Situation familiale : Marié(e) 05 55 55 55 55 3,00 parts fiscales IR (TMI) : 9 139,85 € (30,00 %)
Adresse : 33000 BORDEAUX 00 80 80 80 80 Revenu net imposable après abattement : 100 000,00 € RAV (%RAV) : 137 800 € par mois(95 %)
% endettement : 4,97%

Etat civil et coordonnées
Découverte client : En-tête Situation fiscale Les financements Le patrimoine immobilier Affecté au portefeuille Portefeuille Stéphane Giauque
Nouvelle découverte client Liste des simulations
Nouvelle découverte client Nouvelle simulation

Couple intéressé par une réduction d'impôt - Revenu de 100 000 € par an

Plan de financement

Montant à financer 182 250,00 €

Total financé 182 250,00 €

Reste à financer 30 300,00 € [Ajouter une ligne de financement](#)

| Montant | Précisions |
|---|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Prêt amortissable | 182 250,00 € |

Saisie détaillée [Utiliser un prêt du catalogue](#) [Utiliser une ADI du catalogue](#)

Prêt

Taux : 3,00 % Durée : 15 an(s) 180 mois Frais dossier : 500,00 €

Date de déblocage des fonds : 15/01/2013

Ditréré d'amortissement d'une durée

Ditréré partiel - sont remboursés les intérêts et l'assurance

Si vous souhaitez définir plusieurs déblocages de fonds, cliquer ici ✓

Franchise totale - est remboursée l'assurance

Assurance Décès Invalidité ADI

ADI

Valeur : 0,28 En % mensualité : Frais souscription : 50,00 €

Calculs et résultats

Montant emprunté : 182 250,00 € [Calculer la mensualité](#) [Ajouter au tableau d'amortissement](#)

Mensualité (HA) : 1 054,35 € [Calculer le montant emprunté](#)

Mensualité (AC) : [Calculer le montant emprunté](#)

[Afficher les informations descriptives du prêt](#)

Détaillez votre plan de financement (apports multiples, prêts amortissables et in fine, adossement, différé, multi-déblocages, remboursement anticipé)

Foyer fiscal M. CHUARD Benoit / Mme CHUARD Sandrine

Statut : Actif - Prospect Revenu 2013 : 145000 € Propriétaire RP : Oui
Situation familiale : Marié(e) 05 55 55 55 55 3,00 parts fiscales IR (TMI) : 9 139,85 € (30,00 %)
Adresse : 33000 BORDEAUX 00 80 80 80 80 Revenu net imposable après abattement : 100 000,00 € RAV (%RAV) : 137 800 € par mois(95 %)
% endettement : 4,97%

Etat civil et coordonnées
Découverte client : En-tête Situation fiscale Les financements Le patrimoine immobilier Affecté au portefeuille Portefeuille Stéphane Giauque
Nouvelle découverte client Liste des simulations
Nouvelle découverte client Nouvelle simulation

Couple intéressé par une réduction d'impôt - Revenu de 100 000 € par an

Foncier : Opération et exploitation

Simulation selon le dispositif Duflo.

En Zone A pendant une durée de 9 ans

Le bien est acquis le 15/01/2013 pour une livraison le 15/01/2013.

Le bien fait une surface pondérée de 66m².

Le montant de l'opération est de 182 250 € dont : 4 250 € de frais.

Le bien est conservé durant toute la simulation.

Le loyer est de 801 €, à partir du 15/01/2013.

La revalorisation locative est de 1,00 % par an applicable à la date du bail.

Les charges sont de 9,50 % du loyer.

Les charges sont revalorisées de 1,00 % par an.

La taxe foncière est estimée à 500 €, et est prise en compte à partir de la date de livraison.

Cohérence

La durée de votre simulation est de 30 ans [Cliquez ici pour la modifier](#)

Financement et adossement

Le plan de financement comprend : Un prêt amortissable de 182 250,00 € (180 mois, mensualité AC : 1 054,35 €).

Résultats

Optimisation

[Consulter](#) [Transformation Foncier vers BIC](#)

Synthèse de la simulation : vous pouvez accéder à toutes les rubriques, notamment la modification de la durée de simulation, les résultats et le cas échéant la transformation d'une opération foncière en BIC.

Nouvelle simulation SCPI

Il faut d'abord sélectionner une SCPI dans le catalogue de SCPI en cliquant sur le lien [cliquez ici pour changer de SCPI](#)

SCPI et Souscription

Cliquez [ici](#) pour changer de SCPI

ALLIANZ PIERRE
proposé par IMMOVALOR GESTION
SCPI de rendement Régime commun
Prix de la part : 320,00 € au 15/01/2013 (date la plus récente)
Commission de souscription : 11,96% du prix de la part

Souscription

| | | | |
|--|--|----------------------------|-------------|
| Nom de la simulation | Simulation SCPI 1 - 15/01/2013 17:02 | Montant de la souscription | 16 000,00 € |
| Date de souscription | 15/01/2013 | Nombre de parts souscrites | 50 |
| Les revenus financier seront soumis | Au Prélèvement Forfaitaire Libératoire | | |
| <input type="checkbox"/> Déclaration selon le régime micro-foncier | | | |

Vente

Les parts de SCPI sont conservées jusqu'à la liquidation de la SCPI. ❌

Par la suite, le fonctionnement est identique à une simulation foncière.

Nouvelle multi-simulations

La première étape consiste à sélectionner les simulations à cumuler. Selon le type de la première simulation (Foncier, SCPI, BIC), les autres simulations sont sélectionnables ou non.

Multi simulations

Foyer fiscal M. CHUARD Benoit / Mme CHUARD Sandrine
Statut : Aatif - Prospect
Situation familiale : Mariée
Adresse : 33000 BORDEAUX
Revenu 2013 : 145000 €
3,00 parts Fiscales
Revenus net imposables après abattement : 100 000,00 €
Propriétaire RP : Oui
R (TM) : 8 139,85 € (30,00 %)
RAN (NRAV) : 123 500 € par mois (95 %)
% endettement : 4,87%

Etat civil et coordonnées
Découvert client : En-tête Situation fiscale Les financements Le patrimoine immobilier
Affecté au portefeuille Portefeuille Stéphane Glaque

Contexte de simulation

| Simulation | Simulation utilisée | Vente |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Simulation du 15/01/2013 14:26:29 Simulation selon le dispositif Duflot. En Zone A pendant une durée de 9 ans. Le bien est acquis le 15/01/2013 pour une livraison le 15/01/2013. Le bien fait une surface pondérée de 60m². Le montant de l'opération est de 182 250 € dont : 4 250 € de frais. Le bien est conservé durant toute la simulation. Le plan de financement comprend : Un prêt amortissable de 162 250,00 € (180 mois, mensualité AC : 1 054,36 €). Simulation SCPI 1 - 15/01/2013 17:02. La SCPI est une SCPI de rendement. Les revenus distribués sont de 0 €. La liquidation de la SCPI est prévue le 04/01/1984. La souscription est de 10 parts pour un montant de 3 200,00 € le 15/01/2013. Les parts de SCPI sont conservées jusqu'à la liquidation de la SCPI. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Les résultats de simulation

Les résultats sont accessibles à partir du lien **Consulter** du bloc Résultats dans la synthèse de la simulation.

Foyer fiscal M. CHUARD Benoît / Mme CHUARD Sandrine

Statut : Actif - Prospect | Revenu 2013 : 145000 € | Propriétaire RP : Oui
Situation familiale : Marié(e) | 05 55 55 55 55 | 3,00 parts fiscales | IR (TMI) : 8 139,85 € (30,00 %)
Adresse : 33000 BORDEAUX | 06 80 60 60 66 | Revenus net imposables après abattement : 100 000,00 € | RAV (%RAV) : 137 800 € par mois(95 %)
% endettement : 4,97%

Etat civil et coordonnées

Découverte client : En-tête | Situation fiscale | Les financements | Le patrimoine immobilier | Affecté au portefeuille Portefeuille Stéphane Giauque

Nouvelle découverte client | Nouvelle simulation

Couple intéressé par une réduction d'impôt - Revenus de 100 000 € par an

Foncier : Opération et exploitation

Simulation selon le dispositif Dufflot.
En Zone A pendant une durée de 9 ans.
Le bien est acquis le 15/01/2013 pour une livraison le 15/01/2013.
Le bien fait une surface pondérée de 66m².
Le montant de l'opération est de 182 250 € dont , 4 250 € de frais.
Le bien est conservé durant toute la simulation.

Le loyer est de 801 €, à partir du 15/01/2013.
La revalorisation locative est de 1,00 % par an applicable à la date du bail.
Les charges sont de 9,50 % du loyer.
Les charges sont revalorisées de 1,00 % par an.
La taxe foncière est estimée à 500 €, et est prise en compte à partir de la date de livraison.

Financement et adossement

Le plan de financement comprend :
Un prêt amortissable de 152 250,00 € (180 mois, mensualité AC : 1 054,35 €).

Cohérence

La durée de votre simulation est de 30 ans Cliquez ici pour le modifier

Résultats | Consulter | Optimisation | Transformation Foncier vers BIC

Ou depuis la liste des simulations avec l'icône

Les simulations

Nouvelle Simulation | Nouvelle Simulation SCPI | Nouvelle multi-simulations

Simulation du 15/01/2013 14:26:29

Simulation selon le dispositif Dufflot.
En Zone A pendant une durée de 9 ans.
Le bien est acquis le 15/01/2013 pour une livraison le 15/01/2013.
Le bien fait une surface pondérée de 66m².
Le montant de l'opération est de 182 250 € dont , 4 250 € de frais.
Le bien est conservé durant toute la simulation.

Le loyer est de 801 €, à partir du 15/01/2013.
La revalorisation locative est de 1,00 % par an applicable à la date du bail.
Les charges sont de 9,50 % du loyer.
Les charges sont revalorisées de 1,00 % par an.
La taxe foncière est estimée à 500 €, et est prise en compte à partir de la date de livraison.

Le plan de financement comprend :
Un prêt amortissable de 152 250,00 € (180 mois, mensualité AC : 1 054,35 €).

Les résultats sont organisés en rubriques (qui dépendent du type de simulations) :

Foyer fiscal M. CHUARD Benoît / Mme CHUARD Sandrine

Statut : Actif - Prospect | Revenu 2013 : 145000 € | Propriétaire RP : Oui
Situation familiale : Marié(e) | 05 55 55 55 55 | 3,00 parts fiscales | IR (TMI) : 8 139,85 € (30,00 %)
Adresse : 33000 BORDEAUX | 06 80 60 60 66 | Revenus net imposables après abattement : 100 000,00 € | RAV (%RAV) : 137 800 € par mois(95 %)
% endettement : 4,97%

Etat civil et coordonnées

Découverte client : En-tête | Situation fiscale | Les financements | Le patrimoine immobilier | Affecté au portefeuille Portefeuille Stéphane Giauque

Nouvelle découverte client | Nouvelle simulation

Couple intéressé par une réduction d'impôt - Revenus de 100 000 € par an

L'opération

Retrouvez ici le détail de votre opération et de son financement.

Les moments clés

Consultez le calendrier des dates clés de votre investissement.

Les chiffres clés

Ici, vous trouverez les résultats de la simulation organisés par catégorie et par période de votre investissement.

La trésorerie

Le tableau présente année par année l'évolution de votre trésorerie. Survolez l'étoile pour afficher les moments clés de l'année.

La fiscalité foncière

Retrouver ici année par année le détail de la fiscalité foncière. Survolez l'étoile pour afficher les moments clés de l'année. Les colonnes non disponibles (ND) seront des nouveautés 2013.

Le tableau d'amortissement

Vous trouverez ici le tableau d'amortissement global de votre financement ainsi que des liens vers le tableau d'amortissement de chacune des lignes du financement. Survolez l'étoile pour afficher les moments clés de l'année.

La fiscalité IR

Année par année, le tableau vous présente l'évolution de votre fiscalité IR. Survolez l'étoile pour afficher les moments clés de l'année. Cliquez sur l'année pour obtenir les informations détaillées.

Le bilan patrimonial

A la fin de la simulation, retrouvez l'évolution du patrimoine de votre investisseur.

En cliquant sur la loupe , vous pouvez ouvrir la rubrique, par exemple :

Le bilan patrimonial

A la fin de la simulation, retrouvez l'évolution du patrimoine de votre investisseur.

| Emplois | Ressources |
|---|--|
| L'épargne investie est de 0 € Les charges d'exploitation sont de 19 374 € Les charges financières sont de 38 083 € Le remboursement de capital est de 152 250 € Total : 209 708 € | Le patrimoine au terme est de 182 250 € Les revenus locatifs sont de 27 887 € L'économies fiscales et sociales sont de 39 514 € Total : 249 651 € |
| Gain net | |
| Le gain net est de 39 943 € | |

La bulle grise et les bulles jaunes vous permettent de saisir votre analyse et commentaires. La bulle grise est réservée à l'analyse interne, les bulles jaunes sont les éléments à destination du client. Les commentaires saisis pourront par la suite être imprimés en même temps que les résultats.

La fiscalité foncière

Retrouver ici année par année le détail de la fiscalité foncière. Surveillez l'étoile pour afficher les moments clés de l'année. Les colonnes non disponibles (ND) seront des nouveautés 2013.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Commentaire interne : | Commentaire client : |
|-----------------------|----------------------|

| Année | Revenus | Charges, | Intérêts, | Revenu / déficit de opération | Revenu / déficit antérieur | Revenu / déficit total | Déficit déductible de l'année | Déficits reportés de l'année | Déficits reportés devenus déductibles | Réserve de déficit pour l'année |
|------------------------------|----------|----------|------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| - Date d'acquisition | | | | | | | | | | |
| - Date de livraison | | | | | | | | | | |
| - Date de location | | | | 315,68 € | -2 728,98 € | -7 044,65 € | 1 601,18 € | 5 443,48 € | 0,00 € | ND |
| - Date de déblocage de fonds | | | | 010,18 € | -2 385,24 € | -8 395,42 € | 2 117,18 € | 4 278,25 € | 0,00 € | ND |
| - Début du dispositif fiscal | | | | 752,08 € | -2 028,42 € | -5 780,50 € | 2 138,35 € | 3 642,16 € | 0,00 € | ND |
| 2016 | 826,01 € | 588,52 € | 3 723,66 € | -3 486,17 € | -1 657,99 € | -5 144,16 € | 2 159,73 € | 2 984,43 € | 0,00 € | ND |
| 2017 | 834,27 € | 594,41 € | 3 452,09 € | -3 212,23 € | -1 273,38 € | -4 485,60 € | 2 181,33 € | 2 304,27 € | 0,00 € | ND |
| 2018 | 842,62 € | 600,35 € | 3 172,26 € | -2 929,99 € | -873,99 € | -3 803,98 € | 2 203,14 € | 1 600,84 € | 0,00 € | ND |
| 2019 | 851,04 € | 606,35 € | 2 883,92 € | -2 839,23 € | -459,21 € | -3 098,44 € | 2 225,17 € | 873,27 € | 0,00 € | ND |
| 2020 | 859,55 € | 612,42 € | 2 586,80 € | -2 339,67 € | -28,40 € | -2 368,07 € | 2 247,42 € | 120,65 € | 0,00 € | ND |
| ★ 2021 | 868,15 € | 618,54 € | 2 280,65 € | -2 031,05 € | 419,11 € | -1 611,94 € | 1 611,94 € | 0,00 € | 0,00 € | ND |
| 2022 | 876,83 € | 624,73 € | 1 985,19 € | -1 713,09 € | 884,01 € | -829,08 € | 829,08 € | 0,00 € | 0,00 € | ND |
| 2023 | 885,60 € | 630,97 € | 1 640,13 € | -1 385,51 € | 1 367,04 € | -18,47 € | 18,47 € | 0,00 € | 0,00 € | ND |
| 2024 | 894,45 € | 637,28 € | 1 305,19 € | -1 048,02 € | 1 868,96 € | 820,94 € | 0,00 € | 0,00 € | 820,94 € | ND |
| 2025 | 903,40 € | 643,66 € | 960,06 € | -700,32 € | 2 390,54 € | 1 690,23 € | 0,00 € | 0,00 € | 1 690,23 € | ND |
| ★ 2027 | 912,43 € | 650,09 € | 604,43 € | -342,09 € | 2 932,63 € | 2 590,54 € | 0,00 € | 0,00 € | 2 590,54 € | ND |