

Le cas de M et Mme R

4 – M et Mme R ont besoin d'un peu d'aide.

Ils étaient propriétaires d'une petite maison, payée depuis longtemps, avec un petit loyer de 350 €.

Sur les conseils de leur comptable, ils utilisaient le micro-foncier, c'est-à-dire un abattement sur les loyers de 30%, la différence - soit 70% du loyer - étant imposé selon le principe de la tranche marginale d'imposition.

A 45 et 44 ans, M et Mme gagnent respectivement 36 000 et 32 000 et leurs fils jumeaux partent faire des études l'année suivante.

Anticipant le coût des études, M et Mme R vendent leur petite maison et placent les 80 000 € récoltés sur un contrat d'assurance-vie, pour financer les études, et décident d'acheter 2 petits appartements neufs à Toulouse, où leurs fils iront faire leurs études.

Les 2 appartements sont achetés pour 324 000 € dont 24 000 de frais d'agence, et un prêt de 300 000 euros financé sur 20 ans à 3.48% avec une assurance 100% sur 2 têtes pour un coût de 120 € par mois.

Le comptable leur conseille de rester un micro foncier, bien plus simple à gérer, surtout que l'un des appartements sera réservé à leurs fils.

Les 2 fils s'engagent dans l'armée et renoncent aux études.

En 2024 les 2 appartement sont achetés le 2 janvier et loués toute l'année pour 650 € chacun, mis en gestion dans un agence locale.

Avec leurs revenus et le micro foncier déclaré d'un montant (après abattement) de 12 000 €, leur fiscalité sera de 7 454 €.

Alertés par un ami, ils me demandent mon avis.

Après avoir regardé de près leur situation, je leur conseille d'abandonner le micro-foncier et de passer au régime réel.

Certes, c'est plus compliqué, mais grâce à la déduction des frais auxquels ils ont droits vous arrivons la première année à une imposition de 3 015 €

	impots en micro foncier	Impots au régime réel	Economie
2024	7 454	3 015	4 439
2025	7454	4 932	2 522
2026	7454	4 932	2 522
2027	7454	4 932	2 522
2028	7454	4 932	2 522
2029	7454	4 932	2 522
	Economie totale		17 049

La première année nous avons travaillé plusieurs heures pour arriver à ce montage, mais les années suivantes il ne faudra que 2 petites heures.

M et Mme R ont pris rendez-vous pour leur déclaration d'impôts de 2025 dès le 2 février...

**Le document suivant présente la fiscalité de M et Mme R avec leurs
fils, et leur petite maison**

Avant la vente.

Je ne peux évidemment pas présenter les documents des clients, j'ai donc refait tous les documents à l'aide du site impots.gouv.fr

⊙ CALCUL DE L'IMPOT 2024 SUR LES REVENUS 2023

(Simulation réalisée sur le site www.impots.gouv.fr)

Le présent document constitue une évaluation du montant de l'impôt sur le revenu calculé, pour l'année indiquée, à partir des informations que vous avez saisies et qui sont reproduites ci-dessous. Il ne saurait engager l'administration sur le montant définitif de l'impôt à acquitter par le demandeur. Ce document ne peut en aucun cas constituer un avis d'impôt. Dès lors il ne doit pas être présenté à des organismes pour bénéficier d'un paiement ou d'un avantage quelconque.

⊙ RÉCAPITULATIF SITUATION DE FAMILLE

Situation de famille M

⊙ RÉCAPITULATIF DE VOS REVENUS

Traitements et salaires

1AJ 36000

1BJ 32000

Revenus fonciers

4BE 6000

⊙ RÉCAPITULATIF DE VOS CHARGES

➤ Charges et imputations diverses

➤ Charges ouvrant droit à réduction d'impôt ou crédit d'impôt

Frais de garde et Etudes

7EF 2

⊙ RESULTAT

Nombre de personnes à charge 2

Nombre de parts 3

Revenu fiscal de référence 65400

⊙ Impôt sur le revenu

Revenu brut global ou déficit 65400

Revenu net imposable ou déficit à reporter 65400

Droits simples 3467

Total des réductions d'impôt 366

Impôt avant crédits d'impôts 3101

⊙ **Impôt sur le revenu net** **3101**

⊙ Prélèvements sociaux

Base CSG - CRDS 4200

Base prélèvement de solidarité à 7,5% 4200

Montant CSG - CRDS	407
Montant prélèvement de solidarité à 7,5%	315
<input checked="" type="radio"/> Montant net des prélèvements sociaux (sur revenus du patrimoine et revenus d'activité et de remplacement de source étrangère)	722
MONTANT RESTANT À PAYER AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 *	3823
MONTANT QUI VOUS SERA REMBOURSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 *	0

* Ce montant tient compte des retenues à la source et des acomptes renseignés à l'écran précédent. Il n'influe pas sur votre prélèvement à la source actuel (taux et, si vous avez, acomptes). En effet la **retenue à la source effectuée** sur vos salaires, pensions, allocations chômage en 2023, ou les **acomptes** prélevés sur votre compte bancaire **servent à payer l'impôt de l'année 2023**.

Autres résultats

<input checked="" type="radio"/> Détail des charges déductibles	
<input checked="" type="radio"/> Détail des réductions d'impôt et des crédits d'impôt	
Enfants à charge poursuivant leurs études	366
<input checked="" type="radio"/> Pour information	
Taux marginal d'imposition (revenus soumis au barème)	11%

Le document suivant présente la fiscalité de M et Mme R après la vente de leur maison et l'achat des appartements, selon les préconisations de leur comptable.

⊙ CALCUL DE L'IMPOT 2024 SUR LES REVENUS 2023

(Simulation réalisée sur le site www.impots.gouv.fr)

Le présent document constitue une évaluation du montant de l'impôt sur le revenu calculé, pour l'année indiquée, à partir des informations que vous avez saisies et qui sont reproduites ci-dessous. Il ne saurait engager l'administration sur le montant définitif de l'impôt à acquitter par le demandeur. Ce document ne peut en aucun cas constituer un avis d'impôt. Dès lors il ne doit pas être présenté à des organismes pour bénéficier d'un paiement ou d'un avantage quelconque.

⊙ RÉCAPITULATIF SITUATION DE FAMILLE

Situation de famille M

⊙ RÉCAPITULATIF DE VOS REVENUS

Traitements et salaires

1AJ 36000

1BJ 32000

Revenus fonciers

4BE 12000

⊙ RÉCAPITULATIF DE VOS CHARGES

➤ Charges et imputations diverses

➤ Charges ouvrant droit à réduction d'impôt ou crédit d'impôt

Frais de garde et Etudes

7EF 0

⊙ RESULTAT

Nombre de personnes à charge 0

Nombre de parts 2

Revenu fiscal de référence 69600

⊙ Impôt sur le revenu

Revenu brut global ou déficit 69600

Revenu net imposable ou déficit à reporter 69600

Droits simples 7452

Impôt avant crédits d'impôts 7452

⊙ Impôt sur le revenu net

7452

⊙ Prélèvements sociaux

Base CSG - CRDS 8400

Base prélèvement de solidarité à 7,5% 8400

Montant CSG - CRDS 815

Montant prélèvement de solidarité à 7,5%	630
Montant net des prélèvements sociaux (sur revenus du patrimoine et revenus d'activité et de remplacement de source étrangère)	1445
MONTANT RESTANT À PAYER AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 *	8897
MONTANT QUI VOUS SERA REMBOURSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 *	0

Le document suivant présente la fiscalité de M et Mme R
après la vente de leur maison
et l'achat des appartements,
selon mes conseils

⊙ CALCUL DE L'IMPOT 2024 SUR LES REVENUS 2023

(Simulation réalisée sur le site www.impots.gouv.fr)

Le présent document constitue une évaluation du montant de l'impôt sur le revenu calculé, pour l'année indiquée, à partir des informations que vous avez saisies et qui sont reproduites ci-dessous. Il ne saurait engager l'administration sur le montant définitif de l'impôt à acquitter par le demandeur. Ce document ne peut en aucun cas constituer un avis d'impôt. Dès lors il ne doit pas être présenté à des organismes pour bénéficier d'un paiement ou d'un avantage quelconque.

⊙ RÉCAPITULATIF SITUATION DE FAMILLE

Situation de famille M

⊙ RÉCAPITULATIF DE VOS REVENUS

Traitements et salaires

1AJ	36000
1BJ	32000

Revenus fonciers

4BB	12672
4BC	10700

⊙ RÉCAPITULATIF DE VOS CHARGES

▶ Charges et imputations diverses

▶ Charges ouvrant droit à réduction d'impôt ou crédit d'impôt

⊙ RESULTAT

Nombre de personnes à charge	0
Nombre de parts	2
Revenu fiscal de référence	50500

⊙ Impôt sur le revenu

Revenu brut global ou déficit	50500
Revenu net imposable ou déficit à reporter	50500
Droits simples	3070
Décote	55
Impôt avant crédits d'impôts	3015

⊙ Impôt sur le revenu net 3015

⊙ Prélèvements sociaux

⊙ Montant net des prélèvements sociaux (sur revenus du patrimoine et revenus d'activité et de remplacement de source étrangère) 0

MONTANT RESTANT À PAYER AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 * 3015

MONTANT QUI VOUS SERA REMBOURSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 * 0

* Ce montant tient compte des retenues à la source et des acomptes renseignés à l'écran précédent. Il n'influe pas sur votre prélèvement à la source actuel (taux et, si vous avez, acomptes). En effet la **retenue à la source effectuée** sur vos salaires, pensions, allocations chômage en 2023, ou les **acomptes** prélevés sur votre compte bancaire **servent à payer l'impôt de l'année 2023**.

Autres résultats

- Détail des charges déductibles**
- Détail des réductions d'impôt et des crédits d'impôt**
- Pour information**
Taux marginal d'imposition (revenus soumis au barème) 11%

Le document suivant présente une projection
sur plusieurs années de la fiscalité
de M et Mme R
selon mes conseils

⊙ CALCUL DE L'IMPOT 2024 SUR LES REVENUS 2023

(Simulation réalisée sur le site www.impots.gouv.fr)

Le présent document constitue une évaluation du montant de l'impôt sur le revenu calculé, pour l'année indiquée, à partir des informations que vous avez saisies et qui sont reproduites ci-dessous. Il ne saurait engager l'administration sur le montant définitif de l'impôt à acquitter par le demandeur. Ce document ne peut en aucun cas constituer un avis d'impôt. Dès lors il ne doit pas être présenté à des organismes pour bénéficier d'un paiement ou d'un avantage quelconque.

⊙ RÉCAPITULATIF SITUATION DE FAMILLE

Situation de famille M

⊙ RÉCAPITULATIF DE VOS REVENUS

Traitements et salaires

1AJ	36000
1BJ	32000

Revenus fonciers

4BB	11328
-----	-------

⊙ RÉCAPITULATIF DE VOS CHARGES

➤ Charges et imputations diverses

➤ Charges ouvrant droit à réduction d'impôt ou crédit d'impôt

⊙ RESULTAT

Nombre de personnes à charge	0
Nombre de parts	2
Revenu fiscal de référence	61200

⊙ Impôt sur le revenu

Revenu brut global ou déficit	61200
Revenu net imposable ou déficit à reporter	61200
Droits simples	4932
Impôt avant crédits d'impôts	4932

⊙ Impôt sur le revenu net 4932

⊙ Prélèvements sociaux

⊙ Montant net des prélèvements sociaux (sur revenus du patrimoine et revenus d'activité et de remplacement de source étrangère) 0

MONTANT RESTANT À PAYER AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 * 4932

MONTANT QUI VOUS SERA REMBOURSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 * 0

* Ce montant tient compte des retenues à la source et des acomptes renseignés à l'écran précédent. Il n'influe pas sur votre prélèvement à la source actuel (taux et, si vous avez, acomptes). En effet la

retenue à la source effectuée sur vos salaires, pensions, allocations chômage en 2023, ou les **acomptes** prélevés sur votre compte bancaire **servent à payer l'impôt de l'année 2023.**

Autres résultats

- Détail des charges déductibles**
- Détail des réductions d'impôt et des crédits d'impôt**
- Pour information**
 - Taux marginal d'imposition (revenus soumis au barème) 30%