

## Guide du Simulateur Fiscal et Financier

---

**D** **C** **i** **d**  
**Direct-Conseil-immo**

## ➤ Renseignements champs « INVESTISSEMENT »

### Lexique

### Correspondance

Dispositif fiscal	Choix du dispositif fiscal appliqué à l'opération
Titre	Nom de l'opération immobilière
Référence(s) interne(s)	Automatique
Montant total *	Coût de revient total de l'opération
Frais d'acte *	Saisie manuelle ou calculette financière
Frais d'acte de prêt *	Saisie manuelle ou calculette financière
Apport	Montant de l'apport en fonds propres
Loyer mensuel (€)	Automatique ou saisie manuelle si accèsadmin
Rendement brut (%)	Rentabilité brute automatique
Taxe foncière annuelle (€)	Montant de la taxe foncière annuelle prévisionnelle ou connue
Mois d'exonération	Choix de la durée de l'exonération TFPB
Date d'acquisition	Saisie d'acte de régularisation d'acte
Date de livraison (mm/aa)	Saisie date de livraison prévisionnelle
Début de location (mm/aa)	Saisie date de mise en location prévisionnelle
Valorisation initiale (%)	Curseur de valorisation de l'immobilier
Surface (m <sup>2</sup> )	Saisie surface fiscale à prendre en compte

\* Le montant total du coût de revient de l'opération peut être majoré des intérêts intercalaires supportés durant la construction jusqu'à l'achèvement (clic icône gauche)

\* Le montant des frais d'acte d'achat peut être renseigné manuellement ou calculé automatiquement en application du barème tarifaire de l'ordre des notaires (clic gauche)

\* Le montant des frais d'acte de prêt peut être renseigné manuellement ou calculé automatiquement en application du barème tarifaire de l'ordre des notaires (clic gauche)

➤ **Renseignements champs « EMPRUNT »**

**Lexique**

**Correspondance**

Titre emprunt*	Nommer l'emprunt
Type d'emprunt	Définir le libellé du prêt : Amortissable / Infine/ Relais
Date de déblocage	Précisez la date prévisionnelle de déblocage des fonds
Capital emprunté (€)	Saisie manuelle ou calculette financière
Taux d'emprunt	Saisie du taux nominal applicable à l'emprunt
Durée	Saisie de la durée d'emprunt en mois
Dont différé	Sélectionner le différé d'amortissement du prêt
Franchise	Sélectionner la durée de franchise totale appliquée au prêt
ADI (pour 10 k€ mensuels)	Saisie du taux ADI par tranche de 10 000 € empruntés
Mensualité (€)	Calcul automatique de la mensualité incluant l'ADI
Dont ADI (€)	Quote-part automatique assurance décès invalidité

- **Le titre de l'emprunt permet d'intégrer plusieurs lignes d'emprunt. Utiliser les icônes + / - pour ajouter ou supprimer un prêt immobilier**

➤ **Renseignements sur « ADOSSEMENT »**

**A Lexique**

**Correspondance**

Adosser l'économie d'impôts	Cochez si souhait de placer les économies fiscales réalisées
Compléter adosse <sup>e</sup> initial	Alimentation éventuelle du contrat de capitalisation
Adossement initial	Montant en capital adossé sur contrat de nantissement Possibilité de calcul automatique (clic gauche)
Adossement mensuel	Montant en abondement mensuel adossé sur contrat de nantissement Possibilité de calcul automatique (clic gauche)
Taux de rémunération (%)	Taux de rémunération du contrat de capitalisation
T Taux de chargement (%)	Frais en pourcentage prélevés sur le ou les versements
T Durée (mois)	Durée du contrat de capitalisation
D Franchise (mois)	Indiquer si franchise sur les intérêts inscrits en compte
F Capital au terme hors IR (€)	Calcul automatique du capital constitué hors fiscalité
C	

➤ **Renseignements de la « PREFERENCES »**

**Lexique**

**Correspondance**

Horizon simulation (ans)	Choix d'un horizon de simulation autre que le terme du prêt
Horizon intermédiaire (ans)	Choix d'un horizon de simulation médian
Fiscalité	Choix de l'année fiscale de référence
Reval. revenus (%/an)	Progression des revenus du foyer
Reval. patrimoine (%/an)	Progression de la revalorisation du patrimoine
Reval. loyer (%/an)	Indexation des loyers
Fréq. revalor. loyers	Indexation annuelle, biannuelle ou triennale
Reval. revenus exist. (%)	Progression revenus locatifs existants
Charges de gestion (%/an)	Frais de gestion connus ou estimés
Reval. charges (%/an)	Indexation des charges annuelles
Frais de vente (%)	Frais additionnels à la vente
Frais sur capital dû (%)	Pénalités bancaires pour remboursement anticipé de prêt
Taux comparé (%)	Comparaison des performances immobilières
Taux de chargement (%)	Frais de gestion appliqué du taux comparé
Années Périssol restantes	Indiquer le nombre d'années restantes sous loi Périssol
Performance sans fiscalité	Cocher si souhait de Simuler sans avantage fiscal
Tentative d'optimisation	Recherche automatique d'une optimisation
Années calendaires	Choix de présentation en année calendaire
Trésorerie annuelle	Choix de présentation financière annualisée / A défaut mensualisée
Fiscalité des plus-values values	Intégration de la fiscalité des plus-values