



RENTABILITE IMMOBILIERE ET PRESSION FISCALE

Deux exemples de bailleurs louant un appartement ancien avec des Prélèvements Sociaux portés à 15,5% et le barème ISF 2011*

Exemple 1

Bailleur imposé au taux d'IR de 30 % et dont la valeur du patrimoine n'excède pas 2.500 000 € (soit une tranche ISF de 0,75%)

Revenus fonciers au régime réel

Soit un bien dont la valeur est de	300 000,00 €
Loyer annuel encaissé (4%), dont 1 mois de vacance	12 000,00 €
Frais de gestion et assurance (10%)	1 200,00 €
Taxe Foncière (15%)	1 800,00 €
Travaux (10%)	1 200,00 €
Charges copropriété non récupérables (5%)	600,00 €
Total Charges	4 800,00 €
Revenu foncier imposable	7 200,00 €
Impôt sur le revenu taux imposition 30%	2 160,00 €
Prélèvements sociaux (15,5%)*	1 116,00 €
ISF* (0,75%)	2 250,00 €
Total Impôts	5 526,00 €
Revenu net après impôts	1 674,00 €

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts représentent 77% du revenu foncier imposable et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de 0,56%

* barème ISF 2011, remis en vigueur pour 2012 en attente réforme fiscale pour les années à venir.

**barème IR, actuellement applicable mais en attente réforme fiscale avec nouvelle tranche d'imposition à 45%.

*** Sans tenir compte de la part déductible de la CSG de 5,8%.

Exemple 2

Bailleur imposé au taux d'IR** de 41% et dont la valeur du patrimoine n'excède pas 4.000 000 € (soit une tranche ISF de 1%)

Revenus fonciers au régime réel

Soit un bien dont la valeur est de	300 000,00 €
Loyer annuel encaissé (4%), dont 1 mois de vacance	12 000,00 €
Frais de gestion et assurance (10%)	1 200,00 €
Taxe Foncière (15%)	1 800,00 €
Travaux (10%)	1 200,00 €
Charges copropriété non récupérables (5%)	600,00 €
Total Charges	4 800,00 €
Revenu foncier imposable	7 200,00 €
Impôt sur le revenu taux imposition 41%**	2 952,00 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	1 116,00 €
ISF* (1%)	3 000,00 €
Total Impôts	7 068,00 €
Revenu net après impôts	132,00 €

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts représentent 98% du revenu foncier imposable et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de 0,04%