



## 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 €
<b>Loyer annuel encaissé (4%), dont 1 mois de vacance</b>	<b>12 000,00 €</b>
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 €
<b>Total Charges</b>	<b>4 800,00 €</b>
<b>Revenu foncier imposable</b>	<b>7 200,00 €</b>
Impôt sur le revenu taux imposition 30%	2 160,00 €
Prélèvements sociaux (15,5%)*	1 116,00 €
ISF* (0,75%)	2 250,00 €
<b>Total Impôts</b>	<b>5 526,00 €</b>
<b>Revenu net après impôts</b>	<b>1 674,00 €</b>

*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 €
<b>Loyer annuel encaissé (4%), dont 1 mois de vacance</b>	<b>12 000,00 €</b>
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 €
<b>Total Charges</b>	<b>4 800,00 €</b>
<b>Revenu foncier imposable</b>	<b>7 200,00 €</b>
Impôt sur le revenu taux imposition 41%**	2 952,00 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	1 116,00 €
ISF* (1%)	3 000,00 €
<b>Total Impôts</b>	<b>7 068,00 €</b>
<b>Revenu net après impôts</b>	<b>132,00 €</b>

*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%*