



E-DIXIT

Version 2025.2

Juillet 2025


Table des matières

1	Loc'Avantages.....	3
2	Assurance emprunteur	6
3	Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus.....	8
4	Paramètres sociaux.....	9

1 Loc'Avantages

Le traitement du dispositif Loc'Avantages a été intégré dans l'outil, dans les placements et les simulations.

Découverte patrimoniale / Placement



Immobilier

Dénomination	<input type="text" value="Investissement"/>
Type de placement	<input type="text" value="Immobilier direct"/> <input type="text" value="Immobilier en direct Loc'Avantages"/>
Valeur actuelle	<input type="text" value="200 000"/> €
Revenu annuel brut	<input type="text" value="7 500"/> € ou taux <input type="text" value="3,75"/> %
Détention	<input type="text" value="Pleine propriété"/>
Valeur imposable à l'IFI	<input type="text" value="Par défaut"/> Sur la valeur de pleine propriété <small>Les abattements spécifiques de type 30% résidence principale, 75% sur les forêts, etc. sont automatiquement pris en compte sur la valeur imposable à l'IFI, que ce soit pour la valeur par défaut ou les cas particuliers.</small>
Date d'investissement	<input type="text" value="01/02/2025"/> <small>Du 2022-03-01 au 2027-12-31</small>
Durée d'engagement	<input type="text" value="6 ans"/>
Taxe foncière	<input type="text" value="0"/> €
VEFA / Différé d'application de l'avantage fiscal	<input type="checkbox"/>
Convention avec l'ANAH (Borloo ancien)	<input type="text" value="Loyer social"/>
Niveau de loyers	<input type="text" value="loc 2 sans intermédiaire locatif"/>

Le dispositif est disponible dans les types de placement.

La saisie de plusieurs champs est indispensable au bon traitement du placement et calcul de la réduction :

- Type de placement : Immobilier en direct Loc'Avantages
- Revenus annuels bruts
- Date d'investissement : saisir la date d'investissement, comprise entre le 01/03/2022 et le 31/12/2027
- Niveau de loyers : choix du niveau de loyer à réaliser, permettant le bon calcul de la réduction d'impôt

Diagnostic / Simulation

Accessible depuis le diagnostic "Fiscalité", puis "Investissements immobiliers"



Simulation investissement immobilier

Nature de l'investissement

Dénomination: Investissement

Type de simulation: Loc/Avantages

Date de l'acte authentique (signature chez le notaire): Juillet 2025

Date de réalisation (avantage fiscal éventuel): Août 2025

Financement

Coût investissement: 216 620 €

Prix d'achat: 200 000 €

Frais de notaire: 15 620 €

Commissions: 0 €

Droits d'enregistrement: 0 €

Frais d'hypothèque: 0 €

Autres frais: 1 000 €

Revalorisation: Montant TTC Taux annuel: 0,00%

Frais de dossier: 0 €

Total investissement: 216 620 €

Apport personnel: 15 000 €

Emprunt(s): 201 620 €

Total financement: 216 620 €

APPELS DE FONDS

Revenus et charges

Evaluation du loyer à 3,75 % du coût d'investissement: 677 €

APPLIQUER ÉVALUATION

Loyer mensuel: 1 000 €

Loyer annuel: 12 000 €

Taux annuel d'indexation: 0,00 %

Différé de loyer: 0 mois

Niveau de loyer: loc 2 sans intermédiaire locatif

CHARGES ANNUELLES

Emprunts

AJOUTER

ECHÉANCIER

Amortissable

Capital emprunté : 201 620 €

Taux de l'emprunt : 3,60 %

Taux d'assurance : 1,30 %

Mensualité (assurance comprise): 1 392,09 €

Durée : 20 ans

Organisme débiteur : externe

Le dispositif doit être sélectionné dans Type de simulation.

Plusieurs champs doivent être saisis afin que le calcul de la réduction d'impôt soit bien réalisé :

- Coût investissement
- Apport personnel et/ou Emprunts
- Loyer mensuel
- Niveau de loyers

2 Assurance emprunteur

Auparavant, un taux global était saisi par l'utilisateur, couvrant le taux d'intérêt associé à l'emprunt et le taux d'assurance souscrite par l'emprunteur.

L'utilisateur saisissait également la couverture dont il bénéficiait, grâce à cette assurance.

Création d'un emprunt

Catégorie	<input type="text" value="Privé"/>
Affectation	<input type="text" value="Investissement immobilier locatif"/>
Type	<input type="text" value="Amortissable"/>
Libellé	<input type="text" value="Emprunt"/>
Organisme débiteur	<input type="radio"/> interne <input checked="" type="radio"/> externe <input type="text" value="Nom de l'organisme"/>
Capital emprunté	<input type="text" value="100 000"/> €
Date ouverture	<input type="text" value="01/02/2019"/>
Durée totale	<input type="text" value="20"/> an(s) et <input type="text" value="0"/> mois
Taux d'emprunt	<input type="text" value="3,60"/> %
Mensualité	<input type="text" value="582,12"/> €
Emprunteur	<input type="text" value="Couple"/>
Assuré vous / conjoint	<input type="text" value="100,00"/> % / <input type="text" value="50,00"/> %
Taux d'assurance vous	<input type="text" value="0,50"/> % <input type="text" value="sur capital restant dû"/>
Taux d'assurance conjoint	<input type="text" value="0,40"/> % <input type="text" value="sur capital initial"/> soit <input type="text" value="33"/> €/mois

Les modalités de saisies ont évolué.

Désormais, en cas de saisie d'un emprunt, les champs suivants peuvent être saisis :

- Taux d'emprunt : ce champ permet à l'utilisateur de saisir le taux d'intérêt associé à l'emprunt, hors assurances ;
- Assuré vous / conjoint : ce champ permet à l'utilisateur de saisir, en %, la couverture Invalidité Décès dont bénéficient le ou les emprunteurs ;

- Taux d'assurance vous / conjoint : ce champ permet à l'utilisateur de saisir le taux d'assurance souscrite par l'emprunteur ou les co-emprunteurs ;
- Type d'assurance (sur capital initial / sur capital restant dû) : ce choix permet un traitement optimal de la prise en compte de l'assurance dans les projections.

Toutefois en l'absence de précision sur le taux d'assurance emprunteur, vous aurez toujours la possibilité de réaliser une saisie uniquement avec le taux d'emprunt en laissant l'assurance emprunteur à Zéro.

Ce qui reviendra à saisir un taux emprunt, avec assurance comprise, comme précédemment.

3 Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus

La loi de finances pour 2025 a instauré une Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus, afin d'assurer un taux moyen d'imposition au moins égal à 20 %.

Cette contribution est égale à la différence, au cas où celle-ci serait positive, entre 20 % du revenu fiscal de référence et une imposition reconstituée, qui comprend la somme de l'impôt sur le revenu lui-même retraité, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, des prélèvements libératoires de l'impôt sur le revenu et d'une majoration liée à la composition du foyer.

Une calculatrice est intégrée dans l'outil, afin de permettre à l'utilisateur d'estimer, le cas échéant, le montant de cette contribution.

The screenshot shows the 'Calculatrices' section of the E-DIXIT website. The main window displays the 'Contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)' calculator. The results are as follows:

- Contribution différentielle sur les hauts revenus: 0 €
- Acompte dû: 0 €
- Revenu fiscal de référence retraité pour le calcul de la CDHR: 0 €
- Revenu fiscal de référence: 0 €
- Revenus exclus du revenu pris en compte pour le calcul de la CDHR: 0 €
- Abattements exclus du revenu pris en compte pour la CDHR: 0 €
- Revenus soumis au Prélèvement libératoire et perçus avant le 15/02: 0 €
- Impôt théorique utilisé pour le calcul de la CDHR: 0 €
- Impôt effectivement acquitté (barème progressif et taux proportionnel): 0 €
- Minoration de l'impôt effectivement acquitté: 0 €
- Avantage en impôt procuré par certaines réductions et crédits d'impôt: 0 €
- Prélèvements libératoires effectués avant le 15/02/2025: 0 €
- CDHR: 0 €
- Majoration forfaitaire liée au foyer fiscal: 0 €

Below the main results, there is a table for 'Répartition' (Distribution) of the CDHR between 'vous' and 'conjoint' for 'Epargne/mois' and 'commun' categories. The table shows percentages for each category, with 'vous' and 'conjoint' both at 0.00% for all categories.

Pour rappel, chaque contribuable redevable de la CDHR devra faire sa propre estimation et verser un acompte à l'administration fiscale en fin d'année.

4 Paramètres sociaux

Les paramètres sociaux disponibles depuis la dernière version ont été mis à jour.

SERVICE RELATIONS CLIENTS
&
ASSISTANCE TECHNIQUE

01 83 10 10 10

Du lundi au vendredi de 9h00 à 18h00

NOTRE SITE INTERNET

Connectez-vous sur www.efl.fr