

Déclaration 2025 : ce que vous ne voyez pas peut déjà peser lourd sur votre fiscalité

UN DIAGNOSTIC RAPIDE POUR LES CADRES, DIRIGEANTS ET PROFESSIONS LIBÉRALES FORTEMENT IMPOSÉS

A partir d'une TMI à 41 %, la fiscalité n'est plus un détail. Elle devient souvent la première source de perte invisible dans un patrimoine. Le problème n'est presque jamais une erreur de déclaration. Il s'agit le plus souvent d'un régime choisi par défaut, d'un plafond non utilisé ou d'une stratégie qui n'a pas été réellement réfléchi, par manque de temps ou de visibilité.

CE QUE COÛTE RÉELLEMENT UNE FISCALITÉ NON OPTIMISÉE

TAUX GLOBAL D'IMPOSITION SUR LES REVENUS FONCIERS

TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION (TMI)		TAUX GLOBAL D'IMPOSITION
30 %	→	47,2 %
41 %	→	58,2 %
45 %	→	62,2 %

Ces chiffres concernent les revenus fonciers en location nue, qui sont les plus répandus et souvent les moins optimisés.

A partir de 41 %, plus de la moitié des loyers peut partir en fiscalité. Et dans la majorité des cas, ce n'est pas faute de solution, mais simplement parce qu'aucune stratégie n'a été mise en place.

Prenons un exemple fréquent : Un cadre supérieur avec une TMI de 41 % percevant 14 000 € de loyers annuels au micro-foncier peut supporter chaque année plus de 5 700 € d'impôts et prélèvements sociaux en choisissant un régime par défaut. **Soit l'équivalent d'un mois de loyer sur deux.**

Ce cas est loin d'être isolé. Il reflète des situations que nous rencontrons régulièrement en cabinet.



LES ERREURS LES PLUS FRÉQUENTES EN MATIÈRE DE FISCALITÉ

01. Choisir un régime fiscal par simplicité

Sans vérifier s'il est réellement adapté à sa situation.

02. Sous-estimer le poids réel de la fiscalité

À partir de certaines tranches, plus de la moitié des loyers peut être absorbée.

03. Ne pas prendre en compte l'ensemble des charges

Travaux, intérêts d'emprunt, charges... autant d'éléments souvent sous-estimés, mais déductibles selon le régime.

04. Réfléchir uniquement en fin d'année

L'optimisation fiscale ne se corrige pas au moment de la déclaration, mais en amont.

05. Chercher à réduire son impôt à tout prix

La fiscalité ne doit pas être un point de départ, mais la conséquence de décisions patrimoniales cohérentes.

06. Traiter la fiscalité de manière isolée

Chaque décision patrimoniale influence les autres.

DIAGNOSTIC EXPRESS

Ce diagnostic vous permet d'évaluer rapidement si votre situation actuelle laisse passer des leviers d'optimisation, et d'en mesurer les enjeux. Faites le point en quelques minutes en cochant les éléments qui vous concernent.

CONNAISSANCE DE VOTRE FISCALITÉ

- Vous ne connaissez pas précisément votre Tranche Marginale d'Imposition
- Vos revenus ont évolué récemment (promotion, variable, cession...)
- Vous ne savez pas comment sont réellement imposés vos différents revenus

UTILISATION DES LEVIERS EXISTANTS

- Vous utilisez certains dispositifs (PER, FIP, FCPI...) sans avoir défini de stratégie globale
- Vous mobilisez des solutions principalement dans un objectif de réduction d'impôt
- Vous ne savez pas si vous avez atteint le plafond des niches fiscales

IMMOBILIER LOCATIF (si vous détenez un bien)

- Vous êtes au micro-foncier sans avoir comparé avec le régime réel
- Vous ne connaissez pas le taux réel d'imposition de vos loyers
- Vous n'avez pas étudié l'intérêt d'un passage en location meublée

VISION D'ENSEMBLE

- Vos décisions d'investissement sont prises de manière ponctuelle, sans vision d'ensemble clairement définie
- Vous vous posez la question de l'optimisation uniquement en fin d'année
- Vos décisions patrimoniales ne sont pas coordonnées entre elles (revenus, fiscalité, investissements...)

VOTRE RÉSULTAT

Certaines rubriques ne vous concernent pas selon votre situation (notamment en matière d'immobilier).
Le résultat reste néanmoins indicatif.

0 à 3 cases cochées

Votre situation semble déjà structurée. Un regard extérieur permet souvent de confirmer les choix réalisés ou d'identifier des ajustements à fort impact.

4 à 7 cases cochées

Des leviers d'optimisation existent probablement. Dans cette configuration, il n'est pas rare d'identifier des marges d'amélioration significatives.

8 cases cochées ou plus

Votre fiscalité ne semble pas aujourd'hui pensée dans son ensemble. Il existe un réel enjeu à définir une stratégie cohérente.

Ce diagnostic ne remplace pas une **analyse complète**, mais il met en lumière une réalité fréquente : les pertes fiscales les plus importantes ne viennent pas d'erreurs, mais de choix faits par défaut.

Vous voulez savoir si vous laissez passer des leviers d'optimisation ?

- Analyse de votre situation fiscale actuelle → Identification des régimes et dispositifs sous-utilisés
- Recommandations concrètes, sans engagement

CONTACTEZ-NOUS !

CAS CONCRET

POURQUOI CERTAINS PROPRIÉTAIRES PAIENT TROP D'IMPÔTS... ET D'AUTRES AUCUN ?

Reprenons l'exemple d'un cadre supérieur, célibataire, imposé à 41 %, percevant 14 000 € de loyers annuels pour un appartement loué nu. Comme beaucoup, il a opté pour le micro-foncier, un régime simple qui applique automatiquement un abattement de 30 %.

CE QUE CELA DONNE DANS LA MAJORITÉ DES CAS AVEC UN RÉGIME CHOISI PAR DÉFAUT

Avec ce régime, l'administration considère que ses charges représentent 30 % des loyers, soit 4 200 €. Il est donc imposé sur 9 800 €. Résultat :

- 4 018 € d'impôts sur le revenu
- 1 686 € de prélèvements sociaux

Soit 5 704 € de fiscalité (près de 41 % des loyers perçus)

SAUF QUE LA RÉALITÉ EST BIEN DIFFÉRENTE

Dans les faits, ce même investisseur a supporté au cours de l'année :

- 30 000 € de travaux
- 3 000 € d'intérêts d'emprunt
- 2 000 € de charges et frais divers

Soit 35 000 € de charges réellement déductibles

En restant au micro-foncier :

- L'administration ne retient que 4 200 € de charges
- Alors que ses dépenses réelles s'élèvent à 35 000 €

Concrètement, 30 800 € de dépenses ne sont pas prises en compte. Il paie donc des impôts sur une grande partie de revenus... qu'il n'a jamais réellement conservés.

EN CHANGEANT SIMPLEMENT D'APPROCHE

En optant pour le régime réel, le résultat peut être radicalement différent :

- 14 000 € de loyers
- 30 000 € de travaux
- 5 000 € de charges et d'intérêts
- **10 700 € de déficit s'imputent sur le revenu global**

Après imputation

- 19 300 € de travaux (30 000 € - 10 700 €)
- 5 000 € de charges et d'intérêts
- **Soit 24 300 € à déduire des revenus fonciers**

Il reste un **déficit foncier de 10 300 €**, reportable sur les années suivantes (14 000 - 24 300)

Non seulement l'impôt sur les loyers disparaît cette année, mais un déficit foncier de 10 300 € permet également de réduire la fiscalité sur plusieurs années !



CE QU'IL FAUT RETENIR

« À revenus identiques, l'impôt peut varier fortement... voire disparaître. La différence ne vient pas du bien détenu, mais des choix faits : le régime fiscal, la prise en compte des charges et le moment où les travaux sont réalisés. Encore faut-il les identifier au bon moment. »