

GUIDE DE L'INVESTISSEMENT 2023



VALORITY 



La défiscalisation immobilière

DÉFISCALISATION

La loi Pinel

Les ambitions de la loi

La visée principale de la loi est d'**encourager la construction de nouveaux logements par le biais d'avantages fiscaux** offerts aux acquéreurs, afin de réduire la tension locative présente dans les grandes villes et en périphérie des grandes villes.

Elle présente également d'autres ambitions :

- **Améliorer la qualité du parc locatif** avec des biens de grande qualité et qui répondent à des normes énergétiques précises
- **Limiter la hausse des loyers** dans des zones où la demande est très importante
- **Réguler les constructions de logements** en fonction des besoins et des zones géographiques
- **Soutenir l'activité économique** par le levier fiscal

Pourquoi investir en Pinel ?

La loi Pinel fait bénéficier aux investisseurs de **réductions d'impôts importantes**. Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions citées précédemment, le bailleur peut profiter d'avantages fiscaux, variables selon la durée de la location et le montant de l'acquisition :

Si le bailleur s'engage à louer son bien pour une durée de **6 ans**, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à **12%** du montant de l'acquisition.

Si le bailleur s'engage à louer son bien pour une durée de **9 ans**, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à **18%** du montant de l'acquisition.

Dernière possibilité, s'il s'engage à louer son bien pour une durée de **12 ans**, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à **21%** du montant de l'acquisition.

Enfin, un investissement en Loi Pinel présente également un autre intérêt, à savoir la **déduction de toutes les charges** telles que la taxe foncière, les frais de gérance ou encore les intérêts d'emprunts etc.

Location pendant :		Réduction d'impôt de :
6 ans	>	12%
9 ans	>	18%
12 ans	>	21%

Les conditions à respecter

La loi Pinel est un dispositif qui s'adresse uniquement aux logements neufs ou en état futur d'achèvement.

Certains logements anciens sont toutefois éligibles au dispositif mais ils doivent avoir fait l'objet d'une réhabilitation lourde et être remis à l'état neuf, tout en respectant l'ensemble des conditions qui vont suivre.

Le logement neuf doit ensuite être affecté à la location, et doit être occupé à titre de résidence principale par le locataire.

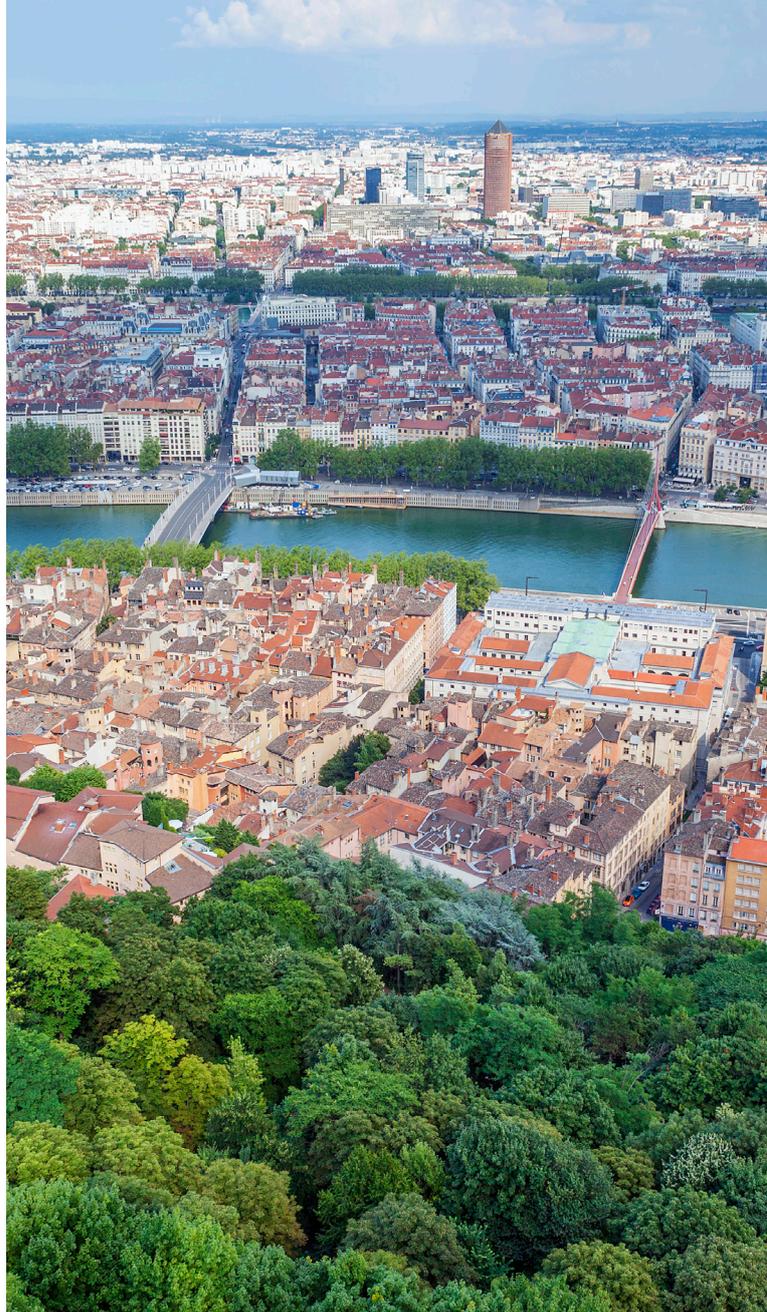
Deux opérations maximum par an

La loi Pinel est plus souple que sa prédécesseur Duflot en ce point : il est désormais possible d'acheter deux logements par an et de bénéficier d'avantages fiscaux sur les deux opérations.

Le montant maximum retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 € (répartis dans un ou deux logements). Il est possible d'investir une somme supérieure, cependant une fois dépassé ce seuil, le dispositif Pinel n'offre plus d'avantages et la réduction d'impôt s'appliquera dans la limite de 300 000 euros.

Autre limite du dispositif : **les avantages fiscaux s'interrompent lorsque le prix d'achat est supérieur à 5 500 euros le mètre carré.** Au même titre que la limite sur le montant total de l'investissement, il est possible d'acheter un logement dont le prix au mètre carré est supérieur à 5 500 euros, mais cependant sans pouvoir bénéficier des avantages fiscaux au-delà de ce seuil.

L'investisseur doit respecter le zonage fixé par la loi Pinel. En effet il n'est pas possible de bénéficier du dispositif partout en France, puisque l'objectif de la loi est d'encourager la construction de logements neufs uniquement dans des zones densément peuplées.



Le zonage est réparti de la façon suivante :

Zone A bis :

Paris ainsi que 76 communes environnantes des départements des Yvelines, de Seine-St-Denis, des Hauts-de-Seine, Du Val-d'Oise et du Val-de-Marne.

Zone A :

Marseille, Lyon, Montpellier et Lille ainsi que les communes situées en Côte d'Azur et en Île-de-France.

Zone B1 :

L'ensemble des métropoles de plus de 250 000 habitants, les communes de la grande couronne parisienne ainsi que les autres villes soumises à des prix élevés de l'immobilier.

Zone B2 :

Les villes de plus de 50 000 habitants ayant reçu un agrément spécial de la part de la Préfecture

L'encadrement des loyers

Le bailleur en Loi Pinel devra respecter des plafonds de loyers, définis par deux paramètres : la zone dans laquelle se situe le bien et la notion de « coefficients multiplicateurs ». Les prix des loyers sont également encadrés par le principe des coefficients multiplicateurs et la taille du logement va déterminer le niveau des loyers appliqués.

Le coefficient multiplicateur peut accroître ou diminuer le plafond de loyer en fonction de la surface habitable du logement : plus le logement est grand, plus le coefficient est faible et vice versa.

La formule pour le calcul du plafond de loyer est la suivante : $0,7 + (19 / \text{surface utile})$. La surface utile correspond à la surface habitable, majorée des annexes, en fonction de leur nature, dans la limite de 8 mètres carrés.

	Zone A bis	Reste de la Zone A	Zone B1	Zone B2
Barème de base en €	17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 €

Le coefficient multiplicateur correspond à $0,7 + 19/S$ (s= surface utile du logement). Il ne peut pas être supérieur à 1,2.

Exemple de calcul

Prenons pour exemple un appartement neuf de 55 m² à Nice.

Situé en zone A, le loyer devrait être plafonné à **712,25 euros** ($12,95\text{€}/\text{m}^2 \times 55\text{m}^2$).

Cependant, il faut également prendre en compte le coefficient multiplicateur, qui va venir impacter le plafond retenu pour le loyer. Dans le cas présent ce plafond va être augmenté puisque le coefficient multiplicateur est supérieur à 1, à savoir : $0,7 + (19 / 55\text{m}^2)$, soit 1,045.

Ainsi le plafond de loyer que le bailleur devra respecter afin d'être éligible à la Loi Pinel sera égal à $712,25\text{€} \times 1,045$, soit **744,30 euros**.



Les plafonds de ressources des locataires

Autre condition d'éligibilité à la loi Pinel, les revenus des locataires. Ces derniers ne doivent pas dépasser certains seuils de revenus, qui sont déterminés en fonction de la zone du bien et de la composition du foyer.

Ces plafonds de revenus sont cependant élevés et représentent plus de 80% de la population française, ce qui offre au propriétaire un vaste choix dans la sélection du locataire.

L'engagement de location du bien doit au départ être de 6 ans minimum et peut atteindre 9 ans. Une fois cette période écoulée, deux possibilités s'offrent au propriétaire. Il peut décider de poursuivre la location de son bien sous le dispositif Pinel pour une, ou deux périodes de 3 ans, dans la limite de 12 ans ou bien il peut décider de récupérer la pleine propriété de son bien. Dans le premier cas il continuera de bénéficier des avantages du dispositif et s'il opte pour la deuxième possibilité, les avantages accordés prendront fin.

Le respect des normes énergétiques

Les logements doivent respecter les **normes RT 2012**, qui sont un ensemble de normes énergétiques fixés par le gouvernement.

À noter toutefois qu'en en 2021, la réglementation thermique RT2012 est remplacée par la RT2020 pour les constructions de logements. Elle s'oriente davantage sur la rénovation énergétique des bâtiments avec un contrôle accru porté sur les émissions de gaz à effet de serre.



Composition du foyer locataire	Zone A bis	Reste de la Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charges	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €	+ 8 070 €

Exemple de simulation d'un investissement en loi Pinel

Financement sur les 9 premières années

Exemple de simulation en Loi PINEL⁽¹⁾

Vous financez **797 €**

› Remboursement mensuel

Vous bénéficiez de **597 €**

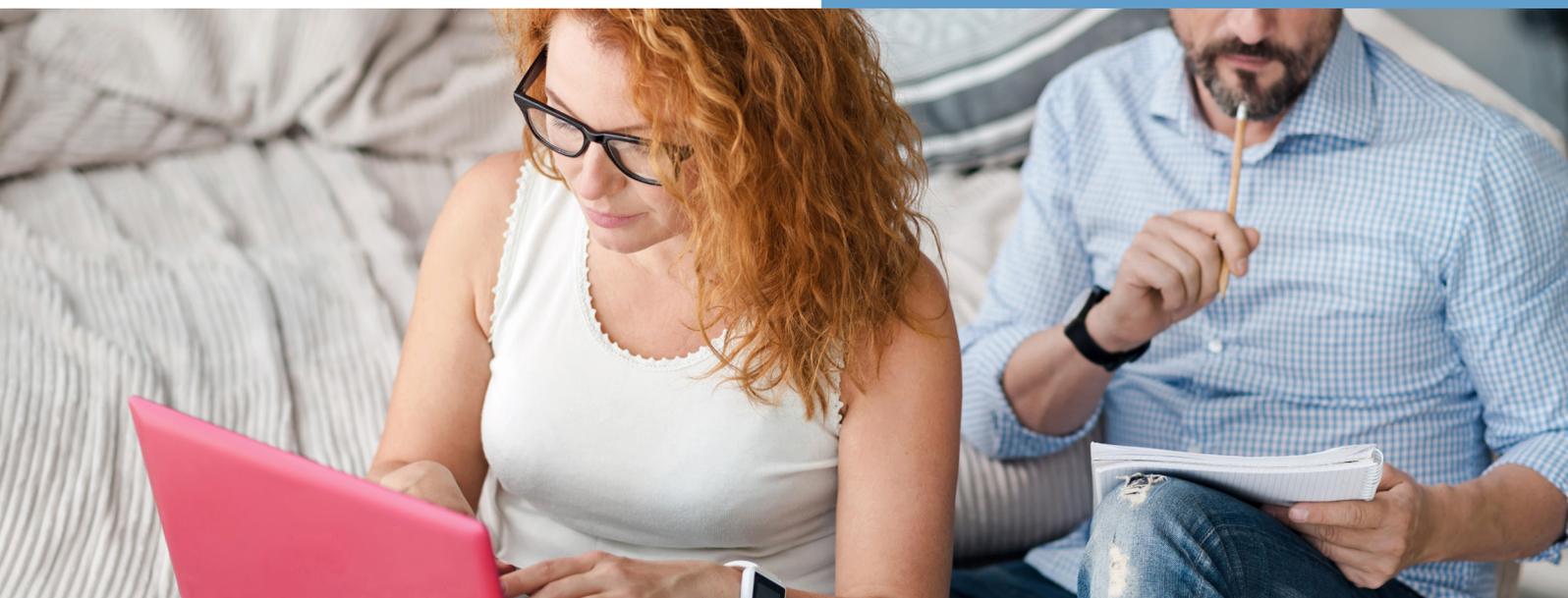
- › Loyer moyen mensuel (net de charges et de Taxe Foncière)
- › Réduction d'impôts mensuelle

**Effort d'épargne
moyen mensuel :** **= 200 €⁽¹⁾**

Exemple d'acquisition

Prix TTC de votre appartement	150 000 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	7 500 €
Récupération de la TVA (20%)	16 722 €
Montant total de l'investissement	157 500 €
Apport personnel	15 000 €

- › 21%⁽²⁾ de réduction d'impôts sur 12 ans
- › Dernières normes thermiques et phoniques (RT 2012)
- › Possibilité de louer aux ascendants et descendants (hors du foyer fiscal)



⁽¹⁾ Exemple d'acquisition générique d'un bien immobilier neuf de 38m² de surface utile et d'un montant de 150 000 € TTC (stationnement inclus) en zone B1 définie en annexe de l'article 199 nonovicies du CGI, dans le cadre fiscal Pinel 2015, soit un montant d'investissement total de 157 500 € après provision sur frais d'acquisition de 7 500 € ; Hypothèse d'apport personnel de 15 000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 797,70 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,85% + assurance (Taux moyen constaté auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 10 février 2015), coût total du crédit de 48 947,51 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 200 € ; Loyer mensuel moyen d'un montant 398 €, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1,0 % par an, net de charges et hors taxe foncière). Gain d'impôt moyen de 245 €/ mois pendant les 9 premières années (Réduction d'impôts Pinel sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient. (Réduction d'impôts Pinel mensuelle sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient de l'opération + prise en compte d'un déficit ou bénéfice foncier moyen pour une TMI à 30 %, sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire en zone B1 défini par décret du 1er octobre 2014).

⁽²⁾ Réduction d'impôt de 21% de l'acquisition selon les conditions d'éligibilité de la loi Pinel pour un engagement locatif de 12 ans.

Nouveauté 2022

la loi Pinel plus



En 2022, le dispositif Pinel va connaître des modifications progressives, qui se prolongeront jusqu'à son arrêt en 2024. L'accès aux avantages fiscaux du dispositif à des taux inchangés dépendra de certaines modalités bien précises. D'abord le logement devra se trouver dans un quartier prioritaire défini par la ville.

En parallèle, il devra respecter un seuil de confort fixé par cette nouvelle version du Pinel. Le logement en question devra être soumis à la nouvelle réglementation environnementale, la RE2020. Il devra aussi disposer d'un espace extérieur, dont la taille éligible sera définie en fonction de la superficie du logement. Enfin, une double exposition est obligatoire pour les T3 ou plus.

Si ces conditions ne sont pas respectées, l'investisseur en Pinel profitera toujours de réductions d'impôts, néanmoins moins importantes.

DÉFISCALISATION

Censi-Bouvard

Les ambitions de la loi

L'objectif principal de ce dispositif est le développement d'infrastructures jugées "d'utilité publique".

Les biens éligibles sont les suivants :

- **Résidences services** pour étudiants
- **Résidences de tourisme** classées
- Résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé par l'article L.7232-1 du code de travail
- **Etablissements délivrant des soins de longue durée**, mentionnés au dixième alinéa du 3^e de l'article L6143-5 du code de la santé publique, et comportant un hébergement, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien
- **Etablissement social ou médico-social** qui accueille des personnes âgées (code de l'action sociale et des familles, art. L. 312-1, 1-6^e) ou adultes handicapés (code de l'action sociale et des familles, art. L. 312-1, 1-7^e)
- **Ensemble de logements géré par un groupement de coopération social ou médico-social** et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées

Pourquoi investir en Censi-Bouvard ?

- **11% de réduction d'impôt**, applicable dans la limite de 300 000€ d'acquisition (1 ou plusieurs logements) sur une période de 9 ans (plafond de réduction : 33 000€)
- **Loyers versés par bail commercial**
- **Récupération de la TVA (20%)** sur votre acquisition
- Possibilité de reporter le solde de la réduction d'impôts pendant les 6 années suivantes en cas de réduction d'impôt supérieure à l'impôt de l'année
- À la revente, **avantage fiscal** pour le nouvel acquéreur du statut en loueur meublé (amortissement du bien à la valeur de revente)



Les conditions à respecter

- **Acquérir un bien immobilier neuf** (ou ancien de plus de 15 ans avec réalisation de travaux ramenant le bien et la résidence dont il dépend à prestation équivalente au bien neuf) jusqu'au 31 décembre 2022
- Le bien doit être **mis en location** dans les 12 mois suivant sa livraison
- L'**engagement de location** minimum est de 9 ans
- Pendant ces 9 ans, aucun démembrement possible
- Possibilité de cumuler les investissements la même année pour le même foyer fiscal
- Le montant maximum retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de **300 000€ HT**
- Le bien doit être loué par **bail commercial**
- Les recettes locatives ne doivent pas dépasser **23 000€ par an** et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus totaux de l'investisseur

Comment obtenir votre financement ?

Le succès de votre demande dépend de **votre capacité d'épargne** et de la solidité de votre projet.

L'investissement locatif se finance, en grande partie, grâce aux revenus locatifs perçus. Une capacité d'apport faible ne doit donc pas être un frein pour votre financement. En fonction de votre projet, il peut même être pertinent de le faire financer à 100% afin d'optimiser la fiscalité des revenus locatifs, possibilité de déduire les intérêts d'emprunt.

L'accès au crédit est plus restrictif et nécessite en général un apport personnel. Il est nécessaire de présenter un projet concret et solide. Les organismes de prêt vérifieront votre capacité d'épargne (effort d'épargne mensuel réalisable) au travers de documents justificatifs.

Les clés d'un investissement réussi

Pour réussir votre investissement locatif, il y a plusieurs facteurs à prendre en compte :

- **Définir vos objectifs**
- **Choisir son bien**
- **Choisir son emplacement**
- **Préparer son montage financier**
- **Calculez la rentabilité locative**
- **Obtenir son financement**
- **Faire gérer son bien**



Exemple de simulation d'un investissement LMNP

Financement sur les 9 premières années

Exemple de simulation en Loueur Meublé N.P.⁽¹⁾

Vous financez **- 578 €**

› Remboursement mensuel

Vous bénéficiez de **+ 433 €**

- › Loyer moyen mensuel (net de charges et de Taxe Foncière)
- › Réduction d'impôts mensuelle

**Effort d'épargne
moyen mensuel :** **= 145 €⁽¹⁾**

Exemple d'acquisition

Prix TTC de votre appartement	120 000 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	6 000 €
Récupération de la TVA (20%)	20 000 €
Montant total de l'investissement	106 000 €
Apport personnel	6 500 €

- › 11%⁽²⁾ de réduction d'impôts sur 9 ans
- › Récupération de la TVA sur le montant de l'acquisition
- › Economie reportable pendant 6 ans⁽³⁾



Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévu par l'article 199 sexvicies du CGI.

(1) Exemple d'acquisition générique d'un montant de 120 000 € TTC (mobiliier inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI 2016 ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 106 000 € après provision sur frais d'acquisition de 6 000 € et sur la base d'un achat HT de 100 000 € ; Hypothèse d'apport personnel de 6 500 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 561.88 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,7% + assurance (Taux moyen constaté par la société de courtage Optiméa Crédit auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 1er janvier 2016), coût total du crédit de 35350,40 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 145 € ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 860 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 332 € ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière) ; Réduction d'impôts régime LMNP Bouvard-Censi 2016 de 11% sur le prix de revient de l'opération (11 033 € sur 9 ans), soit en moyenne 102 €/mois sur les 9 premières années ;

(2) Pour l'acquisition en 2016 d'un bien immobilier neuf destiné à la location pendant 9 ans, en résidence pour étudiants, de tourisme classée ou EHPAD

(3) En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes.

DÉFISCALISATION

Loi Malraux

Les ambitions de la loi

La loi Malraux vise à **restaurer les immeubles et les quartiers historiques**. Le quartier du Marais à Paris ou le Vieux Lyon sont des exemples de reconstitutions architecturales favorisés par la loi Malraux. Ce dispositif concerne donc les investissements dans l'ancien, et ce, dans un Site Patrimonial Remarquable, quartier ancien dégradé ou quartier conventionné NPNRU ou dans un Site Patrimonial Remarquable avec un plan d'architecture et patrimoine.

Pourquoi investir en loi Malraux ?

L'investissement en Loi Malraux fait bénéficier au propriétaire du bien de réduction d'impôts, différentes selon l'emplacement :

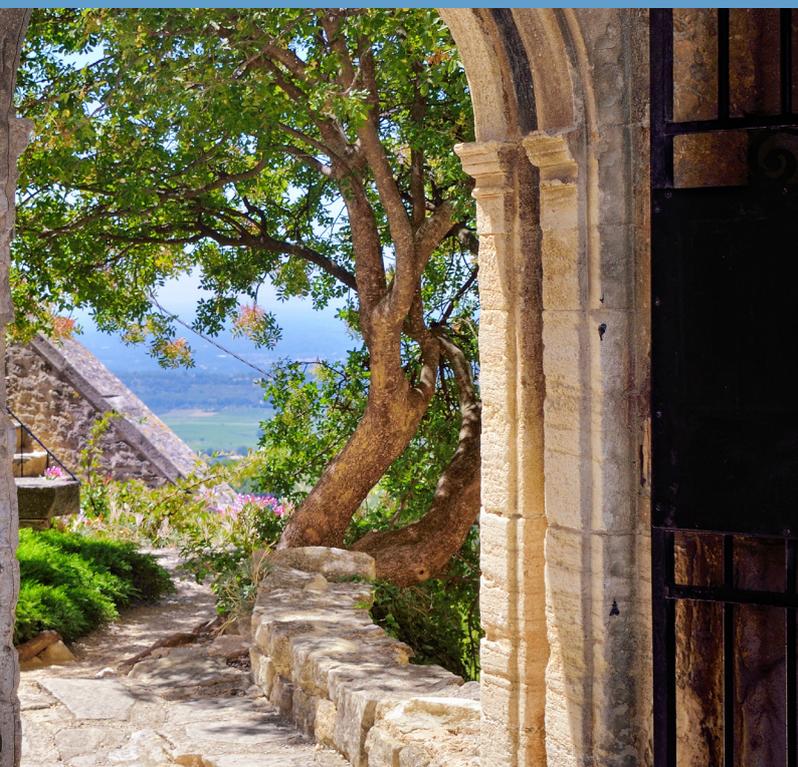
- **Si le bien immobilier est situé dans un Site Patrimonial Remarquable et/ou secteurs anciens dégradés**, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à **30%** des dépenses (visées par l'article 31 I, 1° du Code Général des Impôts), dans la limite de 100 000€ de travaux par an, pendant 4 années d'imposition maximum.
- **Si le bien est situé dans un Site Patrimonial Remarquable avec un plan d'architecture et patrimoine**, le propriétaire bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à **22%** des dépenses (visées par l'article 31 I, 1° du Code Général des Impôts), dans la limite de 100 000€ de travaux par an, pendant 4 années d'imposition maximum.

La loi Malraux présente également l'avantage de permettre de défiscaliser ses revenus grâce à une déduction des autres frais et charges.

Les conditions à respecter

La première condition à respecter pour être éligible à la Loi Malraux est de **louer un bien acquis dans un des deux secteurs définis par la loi**, cités ci-dessus.

Egalement, le bien immobilier ciblé, ainsi que l'immeuble en lui-même doivent faire l'objet de **travaux de rénovation complète** dans le respect du cahier des charges défini par l'ABF (Architectes des Bâtiments de France). Enfin, pour remplir pleinement les conditions du dispositif et ainsi bénéficier d'avantages fiscaux, le propriétaire doit s'engager à louer son bien immobilier pendant au moins 9 ans, à titre de résidence principale du locataire.



DÉFISCALISATION

Monuments Historiques

Les ambitions de la loi

Le régime fiscal sur les monuments historiques date de 1913, et vise à aider et encourager **la protection et la restauration du patrimoine immobilier français classé « Monument Historique »** (châteaux, bâtiments, immeubles et maisons classées etc.).

Ce dispositif est similaire à la loi Malraux mais l'acquéreur bénéficie d'avantages fiscaux encore plus importants .



Pourquoi investir en Monuments Historiques ?

La loi sur les Monuments Historiques fait profiter aux investisseurs d'économies d'impôts importantes, avec un atout supplémentaire non négligeable : les avantages fiscaux sont accordés sans plafonds, contrairement aux autres dispositifs existants. L'économie d'impôts peut prendre deux formes :

- **Si le bien n'est pas occupé par le propriétaire**, la totalité des charges foncières et financières relatives au bien peuvent être imputé sur les revenus fonciers.
- **Si le bien n'est pas occupé par le propriétaire**, les charges foncières et financières rattachées à l'immeuble sont admises en déduction du revenu global.

Un investissement en Monuments Historiques autorise également une exonération des droits de mutations et une exonération d'ISF sous certaines conditions.

Les conditions à respecter

Afin de bénéficier des avantages fiscaux rattachés au dispositif Monuments Historiques, le propriétaire doit tout d'abord **s'acquitter d'un bien immobilier ancien, classé Monument Historique (M.H.) ou aux Inventaires Supplémentaires des Monuments Historiques**, présentant un intérêt historique et esthétique ou ceux appartenant au label de la Fondation du Patrimoine.

Le propriétaire pourra investir en tant que personne physique uniquement.

Enfin, dernières conditions à respecter en vue de bénéficier des avantages liés au dispositif Monuments Historiques, **le propriétaire devra conserver le bien pendant un minimum de 15 ans** et effectuer certains types de travaux tels que la rénovation, l'amélioration ou la mise aux normes.

DÉFISCALISATION

Déficits Fonciers

Les ambitions de la loi

Ce dispositif consiste à encourager la **rénovation de biens immobiliers anciens et/ou vétustes** pour permettre de les réintégrer sur le marché de l'immobilier locatif. Il offre également une réponse au manque de logements en France et permet de revaloriser l'habitat en résidence principal en centre-ville.

Pourquoi investir en Défisits Fonciers ?

Cette astuce fiscale permet « d'éliminer » certains de vos revenus fonciers et de diminuer vos autres revenus imposables dans la limite de 10 700 euros, ou 15 300 € dans certaines situations.

Lorsque les diverses charges liées au(x) bien(s) loué(s) sont supérieures aux loyers perçus, on parle de déficit foncier.

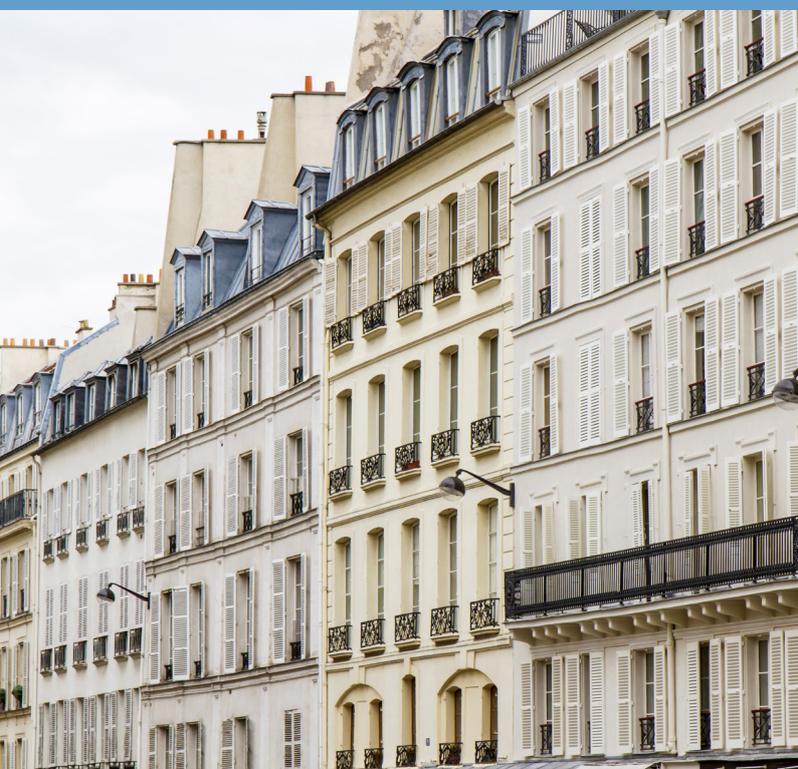
Les charges retenues pour le calcul du déficit foncier sont les suivantes : rénovation, entretien, primes d'assurances, charges de copropriété (si celles-ci ne sont pas à la charge du propriétaire et non du locataire), l'impôt foncier, les intérêts d'emprunt, les frais de gestion.

Les déficits fonciers qui vont découler des dépenses (hors intérêts d'emprunt) seront imputés sur le revenu global à hauteur de **10 700 euros maximum**. Toutefois, si le déficit foncier est supérieur à cette somme, la différence sera reportée successivement sur les bénéfices fonciers des 10 années suivantes.

Les conditions à respecter

Le dispositif « déficit foncier » s'applique pour les propriétaires d'un logement proposé dans le cadre d'une location non meublée et ayant opté pour le régime d'imposition au réel. Ces derniers doivent **faire l'objet de certains types de travaux** tels que la rénovation, l'amélioration ou encore la mise aux normes.

Autre condition à respecter pour bénéficier des avantages du dispositif, **le bien doit être loué pendant une période de 3 ans minimum**.



AUTRES INVESTISSEMENTS

La Nue-propriété

Investir en immobilier répond à plusieurs objectifs : Sécuriser son épargne, préparer sa retraite, disposer à terme d'un complément de revenus, transmettre son patrimoine, financer les études futures des enfants, protéger sa famille, valoriser son capital, réduire sa fiscalité, diversifier ses actifs, ...

Pourquoi investir en Nue-propriété ?

L'investissement permet à un particulier d'acquérir la nue-propriété d'un appartement et au bailleur d'acquérir l'usufruit temporaire (durée déterminée, généralement entre 15 et 20 ans).

A l'extinction de l'usufruit, le propriétaire devient pleinement propriétaire de l'appartement rénové par le bailleur en bon état d'habitabilité, sans frais additionnels ni fiscalité

L'investisseur en nue-propriété achète un bien immobilier de qualité et se constitue un patrimoine :

- **Sur des sites de qualité**, où la pression foncière est forte et la demande locative soutenue par un dynamisme économique
- Avec un budget accessible

L'usufruit est acquis simultanément pour une durée fixe par un bailleur institutionnel qui **perçoit les loyers** et assure la gestion locative. Ce dernier prend en charge sur toute la durée, l'intégralité des travaux et taxes.

Achat en pleine propriété ou démembrement ?

Il est possible de devenir propriétaire d'un bien immobilier en pleine propriété mais aussi de l'acquérir en « démembrement de propriété ». **Cette solution permet de dissocier le droit de propriété entre la « nue-propriété » et « l'usufruit ».**

L'usus ou l'usage du bien est le droit d'habiter dans le logement.

Le fructus ou le droit de percevoir les fruits est le droit de percevoir les loyers.

La nue-propriété ou le droit de disposer du bien, comme par exemple le droit de vendre le bien.

La réunion des deux premiers droits forme l'usufruit. En général, on parle donc d'usufruit et de nue-propriété.



Avantages de ce type d'investissement

Le premier avantage d'acquérir un bien immobilier en nue-propriété est de **bénéficier d'une réduction de prix immédiate par rapport à sa valeur** en pleine propriété.

En effet, le prix est **décoté d'environ 40%** par rapport à sa valeur en pleine propriété. La valeur économique de l'usufruit correspond aux montants des loyers estimés sur la période.

Un budget plus accessible c'est surtout un financement moins ambitieux et plus facile à obtenir. Les critères de taux d'endettement sont respectés et ne grèvent pas les capacités d'emprunts futurs

Sans rien sacrifier à la qualité, la nue-propriété fait naître de belles opportunités. Elle rend accessible les quartiers plus cotés et permet de s'offrir des appartements plus spacieux souvent avec terrasse ou encore des maisons de ville avec jardin privatif.

Un investissement sans risque locatif.

Les contraintes induites par la gestion, les loyers impayés ou l'absence de locataires sont éliminées. De même, la totalité des frais de gestion, d'entretien, de réparation ou de remise en état est contractuellement supportée par l'usufruitier. Par exemple, la taxe foncière est prise en charge par l'usufruitier, au même titre que les gros travaux.

La recherche de locataire, les loyers impayés, les locaux vacants, sont les préoccupations du bailleur social.

Se libérer des contraintes de l'investissement immobilier. Aucune durée minimale de détention n'est imposée. A tout moment, il est possible de vendre le bien en nue-propriété en conservant les avantages fiscaux acquis sur un marché secondaire actif.

Au terme de l'usufruit, l'investisseur retrouve automatiquement la pleine propriété de son bien et sans fiscalité, qui aura été entretenu et remis en état. La loi ENL du 13 juillet 2006 précise les modalités d'extinction de l'usufruit et prévoit que les baux consentis par l'usufruitier sont automatiquement échus au dernier jour de l'usufruit.

Au terme, plusieurs solutions s'offrent à lui : la vente, l'occupation ou la location.



AUTRES INVESTISSEMENTS

Groupement foncier viticole

Le Groupement Foncier Viticole (GFV) est un groupement foncier agricole non exploitant qui a pour objectif la **propriété collective d'un domaine viticole**.

Il s'agit d'un placement original de diversification à long terme alliant stabilité, plaisir et avantages fiscaux. Des particuliers, en nombre limité, se regroupent pour acquérir une propriété viticole. Son exploitation est confiée, par bail à long terme, à un exploitant choisi pour son savoir-faire technique et commercial.

Caractéristiques de l'investissement

Le Groupement Foncier Viticole est une société civile régie par la loi du 31 décembre 1970.

Le GFV a pour objet la propriété et l'administration des immeubles et droits immobiliers à destination agricole.

Conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi n° 70 1299 de 31 décembre 1970, modifié par la loi n° 80 502 du 4 juillet 1980, le GFV ne peut procéder à l'exploitation en faire-valoir direct des biens constituant son patrimoine. Ceux-ci sont donnés à bail à long terme dans les conditions prévues par la loi.

L'acquéreur de parts de GFV est dit Associé. Il détient une quote-part du GFV constitué proportionnellement à son apport.

Le revenu distribué correspond au fermage perçu par le GFV en proportion des parts détenues. Il est indexé chaque année sur la valeur du vin de l'appellation considérée fixée par arrêté préfectoral.

Le prix de la part est revalorisé en fonction de l'évolution des prix des vignobles de la région et, le cas échéant, de l'expertise des propriétés. A tout moment, chaque Associé peut mettre en vente tout ou partie des parts. Cette cession s'effectue sur la base du prix de cession conseillé chaque année par la Gérance.

Rémunération de l'investissement

Les revenus sont variables et essentiellement en fonction des fermages perçus par le Groupement, soit environ 1,5 % à 3,5 % du capital souscrit. Ils sont distribués au prorata de la participation de chaque associé au cours du 1er trimestre suivant l'exercice clôturé. Les revenus évoluent chaque année en fonction de la valeur du vin de l'appellation.



Fiscalité de l'investissement

Sur les revenus fonciers

Les associés sont imposés sur les revenus encaissés. Deux régimes coexistent :

- **Le régime du micro-foncier** : c'est le régime de droit commun d'imposition des contribuables dont les revenus fonciers n'excèdent pas 15.000 €. Il est applicable aux revenus provenant de la détention de parts de GFV sous certaines conditions et permet notamment l'application d'une déduction forfaitaire de 30 %
- **Le régime réel d'imposition** : La quote-part de fermage perçue par chaque associé est imposable dans la catégorie des revenus fonciers et déduction des impôts fonciers, des frais de gestion et d'autres charges fiscalement déductibles. Ces calculs sont effectués par la Gérance.

Sur les revenus financiers

Selon les placements financiers de la trésorerie effectués par la gérance, ces revenus seront soumis au barème de l'impôt (+ les prélèvements sociaux : CSG, CRDS)

Sur les plus-values

En cas de cession, la plus-value est assujettie au régime spécifique des plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

Sur les successions et donations

Toute mutation à titre gratuit sera exonérée des droits à hauteur de 75 % dans la limite de 101.897 € par bénéficiaire et de la moitié au-delà de ce seuil. Le bénéfice de cette exonération est accordé aux parts détenues depuis plus de deux ans (ce délai n'étant toutefois pas requis pour les parts attribuées en rémunération d'apports d'immeubles lors de la constitution du Groupement), et à condition que le bien reste la propriété du bénéficiaire de la transmission à titre gratuit pendant cinq ans à compter de cette transmission.

Avantages de l'investissement

L'associé perçoit, chaque année, les revenus issus du fermage, en proportion du nombre de parts détenues. Ces revenus sont fonction de l'évolution de la valeur du vin de l'appellation d'origine contrôlée considérée. Cette valeur est ajustée chaque année et entérinée par arrêté préfectoral.

Unique pour un placement, Patrimoine Foncier Viticole offre la possibilité d'acquérir chaque année du vin à un tarif "propriétaire" (sauf circonstances exceptionnelles -conditions climatiques- Cette possibilité permet d'améliorer sensiblement la rentabilité, est laissée à la discrétion de l'associé.

Au-delà de la satisfaction de devenir propriétaire viticole, le GFV satisfait les plaisirs épicuriens de ses associés et de leurs proches.





Les placements financiers

INVESTIR DANS UNE

PME

Exemples de simulations



Simulation 1

Une personne seule effectue un investissement de **38 000 €** dans une PME en 2021.

Le montant de sa réduction d'impôt en 2022 sera égal à : $38\,000 \times (25/100)$, soit **9 500 €**.

Simulation 2

Un couple effectue un investissement de **90 000 €** dans une PME en 2021.

Le montant de leur réduction d'impôt en 2022 sera égal à : $90\,000 \times (25/100)$, soit **22 500 €**.

Simulation 3

Une personne seule effectue un investissement de **70 000 €** dans une PME en 2021.

Le montant de sa réduction d'impôt en 2022 sera égal à : $70\,000 \times (25/100)$, soit **17 500 €**.

Pourquoi investir dans une PME ?

La souscription au capital d'une PME présente des avantages non négligeables en matière de défiscalisation puisqu'ils garantissent aux investisseurs **une réduction d'impôts de 25%** des versements effectués sur une année.

Cette réduction d'impôt s'applique jusqu'au seuil de 50 000€ d'investissement pour une personne seule et de 100 000€ pour un couple marié. Ainsi l'avantage fiscal s'élève à 9 000€ et peut atteindre 18 000€ pour une déclaration commune de revenus.

Il est cependant possible d'investir des sommes supérieures aux plafonds de 50 000€ et de 100 000€ au cours d'une même année, tout en pouvant bénéficier d'une réduction fiscale. Dans ce cas, le solde de la réduction d'impôt pourra être imputé sur les quatre exercices suivants.

Enfin il est important de noter que **les titres doivent être détenus au minimum jusqu'à la fin de la cinquième année suivant l'année de la souscription**.

Toutes les PME ne sont pas concernées. **L'entreprise doit tout d'abord avoir été créée il y a moins de 7 ans** et être en phase d'amorçage, de démarrage ou d'expansion. Les titres d'entreprises doivent être conservés pendant au moins 5 ans pour accéder aux avantages fiscaux. Soumise à l'impôt sur les sociétés, elle ne doit toutefois pas limiter son activité à la seule gestion de son patrimoine mobilier et immobilier. A la clôture du premier exercice suivant celui de la souscription l'entreprise doit employer au moins deux salariés (ou bien un seul s'il s'agit d'une activité artisanale).

La PME ciblée doit également **avoir un chiffre d'affaires et un total de bilan inférieur à 50 millions d'euros au cours de l'exercice**, employer moins de 250 salariés, et enfin, son capital ne doit pas être détenu à plus de 25% par des entreprises qui ne répondent pas à ces mêmes critères.

INVESTIR VIA UNE

FIP_{ou} FCPI



Exemples de simulations

Simulation 1

Une personne seule investit **11 000 €** dans un FPI / FCPI.

Le montant de sa réduction d'impôt l'année suivante sera de : $11\,000 \times (25/100)$, soit **2 750 €**.

Simulation 2

Un couple investit **20 000 €** dans un FPI / FCPI.

Le montant de leur réduction d'impôt l'année suivante sera de : $20\,000 \times (25/100)$, soit **5 000 €**.

Simulation 3

Un couple investit **20 000 €** dans un FIP Corse.

Le montant de leur réduction d'impôt l'année suivante sera de : $20\,000 \times (30/100)$, soit **6 000 €**.

Pourquoi investir dans une FIP/FCPI ?

Investir par le biais d'une souscription à des parts au sein d'un Fonds d'Investissement de Proximité (FIP) ou d'un Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI) constitue également une manière pertinente de réduire ses impôts. Le principe est similaire à l'investissement en direct dans une PME, mais certaines conditions diffèrent cependant.

Ce type de souscription **s'adresse aux investisseurs qui souhaitent encourager la vitalité économique des entreprises** sans pour autant se risquer à faire partie du capital d'une PME.

Pour bénéficier d'une réduction d'impôt, les montants investis ne doivent pas dépasser **12 000 euros** pour une personne seule et 24 000 euros pour un couple. La réduction d'impôt est identique à celle proposée dans le cas d'un investissement direct dans une PME, c'est-à-dire **25%**. Ainsi, l'avantage fiscal peut s'élever respectivement à 3 000 euros et 6 000 euros pour une personne seule et pour un couple.

Afin de bénéficier de cet avantage fiscal, les parts souscrites dans le FCPI ou le FIP doivent être **conservées au minimum 5 ans**. Autre bénéfice, une fois la période des 5 ans écoulée, les plus-values des parts sont exonérées d'impôts et seuls les prélèvements sociaux demeurent en cas de gain.

Quels sont les fonds éligibles ?

En ce qui concerne le FCPI, l'actif de ce dernier doit être constitué au minimum de 70% de titres de PME dites innovantes dans des secteurs tels que l'énergie, le bâtiment, la santé ou bien les services.

Le FIP, quant à lui, doit comporter des sociétés régionales non cotées et qui sont situées dans des secteurs géographiques définis.

NB : Il existe une particularité pour les FIP Corse. La réduction d'impôt est encore plus importante : 30%. L'avantage fiscal est donc de 3 600 euros pour une personne seule et de 7 200 euros pour un couple.

INVESTIR EN SCPI

Une SCPI donne la possibilité à des personnes physiques ou morales de se réunir pour acquérir ensemble des biens immobiliers.

Les investisseurs deviennent « associés » et achètent en copropriété des parts d'actifs immobiliers. L'exploitation est confiée à une société de gestion spécialisée.

Ce placement cumule tous les avantages de l'immobilier et en réduit les inconvénients.

Cette solution d'épargne s'adapte aux différents profils et permet de maîtriser son budget d'investissement. L'acquisition de parts est possible avec des fonds propres ou à crédit.

L'intérêt des associés est de :

- diversifier leur investissement pour en **limiter le risque**
- **se positionner sur plusieurs biens** et sur différentes typologies de biens, sur différentes surfaces sur plusieurs lieux géographiques mais aussi de pouvoir accéder à des biens qu'ils n'auraient pu acquérir seuls compte tenu parfois des montants d'investissement

La vertu d'une diversification est d'obtenir une dilution du risque locatif. Un trou locatif ne met pas en péril l'investisseur ni affecte sérieusement le rendement de l'opération. Cette diversification apporte une tranquillité d'esprit et une maîtrise de son plan de financement si toutefois l'investisseur à recours au levier du crédit.

Le confort de gestion est également un point important, puisque l'investisseur ne s'occupe de rien, il perçoit des revenus locatifs sans contrainte de gestion, sans trouble locatif, sans appel de fonds, de charges de copropriété ni taxe foncière. Le revenu est distribué net de tout frais de gestion.

Différentes natures de SCPI cohabitent : bureaux, locaux commerciaux, commerces, immobilier d'habitation, ...

En dehors des SCPI fiscales, l'autre point fort des SCPI de rendement est la liquidité.

Bien qu'il s'agisse d'un placement immobilier dont l'orientation s'inscrit à moyen et long terme, il existe un marché secondaire très actif. C'est-à-dire qu'il permet aux associés d'échanger des parts à tout moment.

Aujourd'hui les délais de réalisation sont courts pour effectuer une revente. On constate cependant, que l'offre proposée à la revente est très faible et que la demande est très soutenue.

Enfin, les **fortes rentabilités des SCPI** ainsi que la régularité de mise en paiement garantissent le succès de ce placement depuis une longue période.



Pourquoi souscrire une SCPI ?

Soit dans une optique de complément de revenus immédiats, retraite, complément de revenus d'activité, financement de loisirs coûteux, financement d'études supérieures, amélioration du pouvoir d'achat, ou encore contribution au remboursement d'un prêt personnel ou immobilier.

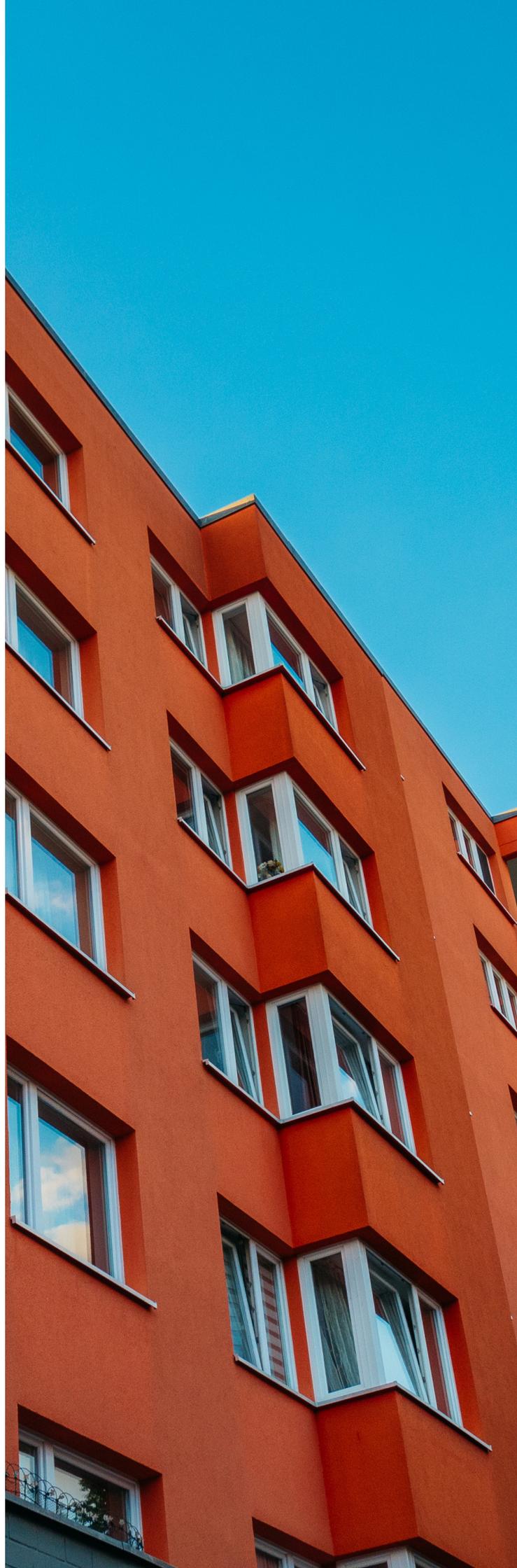
Soit dans un objectif de revenus complémentaires futurs, de constitution d'un capital, de réaliser tout simplement une épargne, ou de préparer sa retraite.

Comment souscrire des parts de SCPI ?

Il est possible d'investir des capitaux dans la pierre sans pour autant disposer de moyens très élevés, le seuil d'accès en effet étant très faible. L'accès au marché immobilier et l'acquisition de parts peut aussi se faire à crédit. Dans ce cas, les intérêts d'emprunt sont déductibles fiscalement des revenus distribués.

Comment choisir une SCPI ?

Plusieurs éléments sont à prendre en considération : l'antériorité, la taille, le nombre d'associés, le nombre d'immeubles, le nombre de locataires pour apprécier le risque locatif, le poids de chaque locataire dans la SCPI, la liquidité des parts, la répartition du patrimoine, la nature et la localisation des biens, ses performances (rendement) sur 5 ou 10 ans, les cessions d'immeubles à venir, les achats, les travaux, le taux d'occupation des immeubles, la qualité des locataires, ...



INVESTIR EN SCPI fiscale

SCPI Malraux

L'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centres villes et localisés dans un Site Patrimonial Remarquable.

Ces opérations de restauration immobilière s'inscrivent dans une politique de mise en valeur d'actifs de caractère et de belle facture architecturale.

Dans le cadre de son investissement, l'associé de la SCPI trouvera son intérêt dans la réduction d'impôt calculée sur l'assiette constituée par les dépenses liées aux travaux de restauration représentant une quote-part du montant de sa souscription, soit 30 % (pour 2021) du montant de la souscription effectuée affecté au financement des dépenses de travaux éligibles au dispositif Malraux et ce dans la limite annuelle de 100 000 € de travaux.

SCPI Pinel

La stratégie d'une SCPI Pinel est de sélectionner des actifs immobiliers localisés dans des grandes métropoles nationales, de **composer un patrimoine situé en centre-ville, composé d'immeubles neufs** ou assimilés.

Il est souvent difficile d'analyser au niveau national tous les marchés porteurs. La SCPI offre cette possibilité de pouvoir le faire en positionnant ses choix sur des zones à fort potentiel économique, sur des zones d'emplois, à proximité de transports et de services (commerces, écoles, crèches.... La SCPI fiscale permet de se constituer un patrimoine immobilier sur différents types de logements (du studio au T5) auprès :

- De grands promoteurs nationaux pour la qualité de signature et le gage de sécurité
- D'opérateurs locaux ou régionaux pour jouer l'opportunité foncière et la diversité patrimoniale.

En contrepartie du respect des conditions de location (plafonds de loyers, de ressources des locataires) et d'une durée de blocage, l'associé d'une SCPI Pinel bénéficie d'une réduction d'impôt proportionnelle à la durée de son engagement de location :

- **12%** pour **6 ans**
- **18%** pour **9 ans**
- **21%** pour **12 ans**

Le montant maximal de l'investissement en SCPI Pinel est plafonné à 300 000 euros par an. Le gain fiscal s'impute dès la 1ère année de souscription et s'étale sur 9 années à raison de 1/9^e par an.



SCPI

Déficits Fonciers

L'objectif d'une SCPI déficit foncier est de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles, ou parties d'immeuble à usage d'habitation, situés en centre-ville **exclusivement orientés autour du bâti ancien à rénover**.

Investir dans l'immobilier avec travaux permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal du « déficit foncier ». Le régime déficit foncier de droit commun permet au porteur de parts d'imputer la totalité des travaux sans plafond jusqu'à concurrence de ses revenus fonciers. Le gain fiscal est immédiat puisque le montant des travaux gomme les revenus locatifs, l'investisseur ne paie ni impôts sur le revenu ni prélèvements sociaux sur ses revenus locatifs existants.

Si l'investisseur ne dispose pas de bénéfices fonciers, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1° et 156 I-3° du Code général des Impôts permettent également une imputation dans la limite de 10 700 euros ou 15 300 euros dans certaines situations, du revenu global. Le gain fiscal est proportionnel au montant de la TMI (tranche marginale d'imposition).

En cas d'excédent, celui-ci sera mis de côté pour générer un déficit foncier reportable sur des revenus de même nature avec la possibilité de pouvoir l'utiliser pendant 10 ans.



INVESTIR EN SCPI de rendement

Investies en immobilier d'activités, elles se distinguent toutefois en quatre sous-catégories par la nature ou l'implantation de leurs immeubles.



SCPI classiques diversifiées

Leur patrimoine est essentiellement **composé de bureaux, d'entrepôts, et de locaux commerciaux**, répartis sur l'Île-de-France et les grandes métropoles. La diversification tenant à cette répartition des actifs leur assure une meilleure régularité des performances.

SCPI murs de magasins

Leur patrimoine est composé de **locaux commerciaux de détail** (murs de boutiques ou de magasins) ou de grande distribution (centres commerciaux, galeries marchandes). Sur la durée, leurs performances ne manquent pas d'être influencées par la santé économique du secteur, lui-même lié à la consommation des ménages.

SCPI régionales

Leur patrimoine, diversifié en immobilier d'activités, est concentré **sur une région déterminée**. Leurs performances peuvent profiter – ou souffrir – de l'évolution économique de la région concernée. Une SCPI, qui a choisi d'investir dans un pays étranger, est qualifiée d'internationale.

SCPI de plus-value

Elles sont peu nombreuses : leur stratégie d'acquisition est plus spécifiquement orientée vers des biens, bureaux ou logements, ayant un fort potentiel de revalorisation. C'est le cas, notamment, des logements encore soumis à la loi du 1er septembre 1948.

SOUSCRIRE UNE assurance vie

Quel que soit le but recherché, **un contrat d'assurance-vie permet de constituer ou faire fructifier un capital et de le transmettre à terme.**

Il existe deux grands types de contrats d'assurance vie : les contrats mono supports et les contrats multi supports, ou en unités de comptes (UC).

Quelles différences et quels objectifs ?

L'assurance vie est un placement privilégié pour se constituer un capital, financer un projet, préparer sa retraite ou transmettre un patrimoine.

Deux types de contrats se partagent le marché : **les mono supports** et **les multi supports**. Entre les deux, une différence fondamentale : **le risque assumé par le souscripteur.**

Les contrats mono-support (ou fonds en euros)

Comme son nom l'indique le contrat d'assurance vie mono support ne propose qu'un seul support d'investissement : **le fonds en euros**, parfois appelé, selon le distributeur, « fonds sécurité » ou « fonds garanti ». L'investissement sur un fonds en euros garantit contractuellement le capital placé. Au terme du contrat, l'assureur est tenu de rembourser au moins le montant des primes, nettes de frais.

De plus, **les intérêts versés chaque année sont définitivement acquis.** Effet cliquet ; la valeur de l'épargne ne peut donc pas baisser. Il s'agit donc un placement sans risque, au capital garanti.

Pour honorer ses engagements, l'assureur investit les sommes placées sur des titres peu risqués (essentiellement des obligations).

Le contrat mono support est particulièrement adapté aux profils sécuritaires, pour les épargnants ne souhaitant prendre aucun risque avec leur épargne.

En 2020, les fonds en euros ont servi des taux de rendement de 1,5% nets de frais de gestion et avant prélèvements sociaux et fiscaux. Des rendements en baisse par rapport aux années précédentes, mais toujours supérieurs en moyenne à ceux des livrets bancaires.

Les contrats

multi-supports (ou en unités de compte)

Les contrats multi supports, ou en unités de compte (UC), offrent davantage de possibilités d'investissement, des **perspectives de rendement plus importantes**, mais présentent aussi, en corollaire, des risques plus élevés. Le plus souvent, ces contrats se composent d'au moins un fonds en euros et de plusieurs centaines de supports d'investissement divers et variés, exprimés en unités de compte : actions, obligations, sicav, fonds communs de placement, fonds de fonds, trackers, fonds à formule...

Le souscripteur répartit au choix son épargne parmi ces supports, et effectue lui-même régulièrement, ou sur les conseils de son conseiller financier, des arbitrages.

En souscrivant un contrat en UC, vous devez avoir conscience du risque que vous prenez. La valeur des UC peut baisser et il existe un risque de perte en capital.

La majorité des assureurs proposent des contrats multi supports avec des fonds clés en mains, dits « profilés ». Ces fonds sont déjà diversifiés et correspondent à différents niveaux de risque : « prudent », « équilibré », « dynamique ». **Plus le profil est dynamique, plus le pourcentage de l'épargne investie en actions et en placements risqués est important.**

Les avantages fiscaux :

- L'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu
- Le prélèvement forfaitaire libératoire (PFL). Ce taux varie en fonction de l'ancienneté du contrat au jour du rachat.
- 35% pour les contrats dont l'ancienneté est inférieure à 4 ans
- 15% pour les contrats dont l'ancienneté est comprise entre 4 et 8 ans
- 7,5% pour les contrats dont l'ancienneté est supérieure à 8 ans avec un abattement annuel de 4 600€ pour une personne seule et de 9 200€ pour un couple.

Lors d'un rachat, seuls les produits générés sur le contrat d'assurance-vie sont taxés. Quelle que soit l'option choisie, l'investisseur devra s'acquitter des prélèvements sociaux (17,2%) sur le montant investi en unités de comptes. Les prélèvements sociaux du fonds en Euros étant prélevés au fil de l'eau.

Pour les contribuables assujettis à l'IFI, la base taxable sera la valeur de rachat du contrat au 1er janvier.



Fiscalité de l'assurance-vie

En cas de vie, lors d'un rachat partiel ou total du contrat d'assurance-vie, les investisseurs ont deux options possibles :

- L'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu
- Le prélèvement forfaitaire libératoire (PFL). Ce taux varie en fonction de l'ancienneté du contrat au jour du rachat.
- 35% pour les contrats dont l'ancienneté est inférieure à 4 ans
- 15% pour les contrats dont l'ancienneté est comprise entre 4 et 8 ans
- 7,5% pour les contrats dont l'ancienneté est supérieure à 8 ans avec un abattement annuel de 4 600€ pour une personne seule et de 9 200€ pour un couple.

Lors d'un rachat, seuls les produits générés sur le contrat d'assurance-vie sont taxés. Quelle que soit l'option choisie, l'investisseur devra s'acquitter des prélèvements sociaux (15,50%) sur le montant investi en unités de comptes. Les prélèvements sociaux du fonds en Euros étant prélevés au fil de l'eau.

En cas de décès, les capitaux n'entrent pas dans la succession de l'assuré et seront soumis soit à un prélèvement spécifique au titre de l'article 990 I du CGI soit aux droits de succession au titre de l'article 757 B du CGI.

- Les primes versées avant 70 ans par l'assuré sont soumises au régime spécifique de l'assurance-vie (article 990 I du CGI). Chaque bénéficiaire du contrat applique un abattement de 152 500€ avant imposition.
 - Jusqu'à 152 500€ : exonération
 - Entre 152 500€ et 852 500€ : 20%
 - Au-delà de 852 500€ : 31,25%
- Les primes versées après 70 ans par l'assuré sont soumises aux droits de succession traditionnels (article 757 B du CGI). Un abattement global de 30 500€ est appliqué. Il est réparti entre tous les bénéficiaires au prorata de la part leur revenant.



SOUSCRIRE UN contrat_{de} capitalisation

Instrument d'épargne et de transmission

Proche de l'assurance vie, Le Contrat de Capitalisation constitue **une enveloppe juridique et fiscale destinée à réaliser des opérations d'épargne à long terme**. Il s'adresse avant tout aux épargnants qui souhaitent se constituer progressivement.

Pendant la durée de vie du contrat de capitalisation, l'épargnant peut retirer tout ou partie de ses fonds.

Il existe plusieurs possibilités pour verser :

- **Versement d'une prime unique**
- **Versements libres**

Rémunération du contrat

Variable en fonction des supports sélectionnés. La rémunération du placement peut être sécurisée en sélectionnant un fonds garanti (euro), ou peut être dynamisée sur des unités de compte avec une échelle plus ou moins grande de risque et de volatilité.

Fiscalité du contrat

- Fiscalité sur rachats identique à l'assurance vie
- A la différence du contrat d'assurance-vie, au décès du souscripteur, l'épargne atteinte par le contrat de capitalisation est soumise intégralement aux droits de succession
- Possibilité d'opter pour une option PEA (Plan Epargne en Actions)
- Seule la valeur nominale est assujettie à l'ISF (les plus-values et intérêts sortent totalement de l'assiette)

Avantages du contrat

- Contrairement à l'assurance vie, le contrat de capitalisation n'est pas racheté en cas de décès. Les héritiers peuvent ainsi bénéficier de l'antériorité fiscale. (Dans ce cas, ils ne paient que les droits de mutation à titre gratuit sur la valeur de rachat du contrat au jour du décès)
- Le contrat de capitalisation peut faire l'objet d'une donation en démembrement (le droit de propriété est alors ventilé entre usufruit et nue-propriété)
- Le contrat de capitalisation est aussi un instrument de donation

Le gain fiscal s'impute dès la 1^{ère} année de souscription et s'étale sur 9 années à raison de 1/9^è par an.

SOUSCRIRE UN PEA

Diversification des placements

Créé pour **développer l'actionnariat en France**, le PEA (Plan d'Épargne en Actions) est destiné à favoriser l'investissement boursier pour les particuliers prêts à conserver des actions pendant une durée minimale de 5 ans. **Les revenus et les plus-values sont alors exonérés d'impôts** (excepté les prélèvements sociaux) après 5 ans.

Il permet de se constituer un capital ou une rente viagère (revenus réguliers).

Chaque contribuable peut détenir un PEA (domicile fiscal en France). La souscription d'un PEA, donne lieu à l'ouverture d'un compte titres et d'un compte en espèces associés. L'alimentation du plan se fait uniquement en numéraire, c'est-à-dire par virement d'espèces, le plus souvent.

Le titulaire peut alimenter son plan en une ou plusieurs fois dans la limite de 150.000 € de versements

Fiscalité du contrat

Les avantages fiscaux :

- Les revenus sont réinvestis en franchise d'impôt
- Les avoirs fiscaux sont réinvestis en franchise d'impôt
- Les arbitrages sont réalisés au sein du plan en franchise d'impôts
- Les plus-values sont exonérées d'impôts au terme (hors CSG/RDS)

Les capitaux sont disponibles à tout moment avec une orientation de placement à moyen terme. Les plus-values réalisées avant les 5 premières années sont imposées à 12,8%.

- De 0 à 2 ans, les plus-values sont imposées au taux de 37.5%
- De 2 à 5 ans, les plus-values sont imposées au taux de 34.5%
- Après 5 ans, les plus-values sont exonérées d'impôt au terme (hors CSG/RDS)

Tout retrait partiel avant 5 ans entraîne la clôture du plan. Le retrait partiel après 5 ans est possible, en revanche les versements complémentaires ne sont plus possibles.

Avantages du contrat

Outre l'attrait fiscal qu'il procure, le PEA permet à l'épargnant de **bénéficier de la progression des cours boursiers** en contrepartie des risques propres à ce type de placements. Il s'agit d'une alternative ou d'un complément aux placements d'épargne rapportant un simple taux d'intérêt.

GUIDE DE L'INVESTISSEMENT