

Le guide de l'investissement...



LE PATRIMOINE, L'ESPRIT GRAND OUVERT.

Au service de vos projets de vie depuis 1985



Constituer un capital

La constitution d'un capital est un objectif patrimonial commun à de nombreux investisseurs. Elle permet d'accumuler des ressources pour réaliser des projets personnels ou professionnels et pour développer une surface financière. Se constituer un capital est un principe élémentaire pour disposer d'une certaine indépendance financière et se prémunir contre les aléas de la vie.

NOS SOLUTIONS

Immobilier locatif
Assurance-vie
Plan Épargne en Action
SCPI à crédit
Contrat de capitalisation
PER

NOS AVANTAGES

SOLUTIONS ACCESSIBLES
AU PLUS GRAND NOMBRE
DIVERSIFICATION POSSIBLE
CAPACITÉ D'ÉPARGNE MAÎTRISÉE
SOUPLESSE DES VERSEMENTS
DISPONIBILITÉ POSSIBLE
RENTABILITÉ
AVANTAGES FISCAUX



Diversifier & valoriser

La diversification d'un patrimoine dans différentes classes d'actifs est un principe de base. Elle permet une répartition optimale des risques, pour valoriser ses actifs tout en ayant à court terme de la liquidité et de meilleures performances à long terme pour conserver son pouvoir d'achat face à l'érosion monétaire.

La diversification revient donc à investir dans différents types d'actifs tels que : les actions, les obligations, l'immobilier, les matières premières, Private Equity...

NOS SOLUTIONS

Assurance-Vie
PEA, FIP, FCPI
SCPI fiscales
SCPI de rendement
Contrat de Capitalisation
Fonds immobiliers

NOS AVANTAGES

DILUTION DES RISQUES
PROTECTION CONTRE L'INFLATION
SÉCURITÉ
RENTABILITÉ
DIVERSIFICATION
AVANTAGES FISCAUX



Abaisser la pression fiscale

Réduire ses impôts est un objectif important pour bon nombre d'investisseurs. Il est donc judicieux d'investir dans des solutions permettant de bénéficier d'avantages fiscaux.

Et moins d'impôts à payer, c'est plus de patrimoine développé.

Au-delà d'obtenir une valorisation attendue sur le placement, l'investisseur peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, d'une déduction fiscale ou d'une diminution de l'impôt sur la fortune immobilière

NOS SOLUTIONS

Immobilier locatif
FIP / FCPI
SCPI fiscales
PER
GFI

NOS AVANTAGES

AVANTAGES FISCAUX
DIVERSIFICATION
POUVOIR D'ACHAT AMÉLIORÉ
RENTABILITÉ



Protection familiale

Se protéger ou protéger sa famille est une démarche essentielle pour garantir une sécurité financière. Il est important de mettre en place des garanties d'assurances pour pallier à toutes éventualités. Les capitaux versés en cas d'aléas permettraient d'améliorer le pouvoir d'achat, de financer les études des enfants, de faire face à une période d'inactivité temporaire ou permanente, de faire face à des problèmes de trésorerie pour le conjoint survivant en cas d'aléas, de compléter les revenus à la retraite...

NOS SOLUTIONS

Immobilier locatif
Assurance-vie
SCPI de rendement
PER
SCPI en Nue-propriété
Contrat de Capitalisation

NOS AVANTAGES

REVENUS RÉGULIERS
SOUPLESSE
DIVERSIFICATION
POUVOIR D'ACHAT AMÉLIORÉ
RENTABILITÉ



Préparer sa retraite

Investir pour préparer sa retraite est un moyen incontournable pour garantir un niveau de vie satisfaisant une fois la vie professionnelle terminée. Il est courant que le montant de la pension de retraite perçu soit très insuffisant pour maintenir un niveau de vie confortable. Investir régulièrement et le plus tôt possible permettent de récupérer un capital et d'augmenter ses revenus futurs.

NOS SOLUTIONS

Immobilier locatif
Assurance-vie
PER
SCPI en Nue-propriété
SCPI de Rendement

NOS AVANTAGES

REVENUS COMPLÉMENTAIRES
SOUPLESSE
POUVOIR D'ACHAT AMÉLIORÉ
GARANTIE DE PRÉVOYANCE
SÉCURITÉ



Anticiper la transmission

Anticiper sa transmission permet de transmettre son patrimoine à ses proches en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse tout en évitant les éventuels conflits familiaux. Organiser sa transmission de son vivant simplifie les relations familiales, allège ou supprime les droits de succession, peut aider un enfant à démarrer dans la vie.

NOS SOLUTIONS

Immobilier locatif
Assurance Vie
SCPI de rendement
Contrat de Capitalisation
GFV / GFF
SCPI en Nue-propriété

NOS AVANTAGES

TRANQUILLITÉ
EXONÉRATION DES DROITS DE SUCCESSION
TRANSMISSION PARTIELLE OU TOTALE
AVANTAGES FISCAUX

Sommaire

1 L'IMMOBILIER LOCATIF

- > **INVESTIR DANS LE NEUF**
 - La loi Pinel +
 - Le Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)
 - La Nue-propriété
- > **INVESTIR DANS L'ANCIEN**
 - La loi Malraux
 - La loi Denormandie
 - La loi Monuments Historiques
 - Le déficit foncier
 - La loi Pinel optimisée au déficit foncier



2 LA GESTION PRIVÉE

- > **L'ASSURANCE-VIE**
 - Le contrat monosupport
 - Le contrat multisupports
- > **LE CONTRAT DE CAPITALISATION**
- > **LA SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)**
 - SCPI fiscale
 - SCPI de rendement
- > **LE FONDS COMMUN DE PLACEMENT DANS L'INNOVATION (FCPI) / LE FONDS D'INVESTISSEMENT DE PROXIMITÉ (FIP)**
- > **LE PLAN ÉPARGNE RETRAITE (PER)**
- > **LE PLAN ÉPARGNE EN ACTION (PEA)**
- > **LE PLAN ÉPARGNE ENTREPRISE (PEE)**
- > **LE GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT (GFI)**
- > **LE GROUPEMENT FONCIER VITICOLE (GFV)**

Les solutions VALORITY



L'IMMOBILIER LOCATIF

L'investissement dans l'immobilier locatif est une solution populaire pour constituer un capital. Cela consiste à **acheter un bien immobilier** pour le louer et **générer des revenus locatifs**. Cette solution présente plusieurs avantages, tels qu'une rentabilité intéressante, une fiscalité attractive (déduction des charges et des intérêts d'emprunt) et une protection contre l'inflation. La sélection de programmes immobiliers proposée par Valority répond aux dernières normes et critères en vigueur en 2024. Ces biens se situent tous au sein de zones à forte tension locative et sont choisis pour leur potentiel de rentabilité.

AVANTAGES

- Réaliser un investissement en partie financé par les locataires
- Se construire un patrimoine via le crédit immobilier
- Créer des revenus complémentaires avec des loyers réindexés
- Se protéger contre l'inflation
- Bénéficier des dernières solutions fiscales en vigueur pour défiscaliser
- Protéger sa famille via les assurances emprunteurs

INVESTIR DANS LE NEUF

La loi Pinel

La visée principale du dispositif Pinel 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 de ces dernières. Dans la majeure partie des cas, la loi Pinel s'adresse uniquement aux **logements neufs** ou en état futur d'achèvement. La loi Pinel fait bénéficier aux investisseurs de réductions d'impôts importantes.

Depuis 2022, **le dispositif a évolué pour devenir le Pinel +** et dispose d'un fonctionnement identique mais avec des critères d'éligibilité plus élevés. Les taux de défiscalisation sont revus à la baisse, pour le dispositif Pinel classique et seront à terme plafonnés en 2024. Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions, le bailleur peut profiter d'avantages fiscaux, variables selon la durée de la location et le montant de l'acquisition.



RÉDUCTION FISCALE 2024

| | Pinel + | Pinel Classique |
|---------------------|---------|-----------------|
| Location sur 6 ANS | 12 % | 9 % |
| Location sur 9 ANS | 18 % | 12 % |
| Location sur 12 ANS | 21 % | 14 % |

Le logement doit répondre à un niveau de qualité, notamment en matière de performances énergétiques et environnementales, supérieur à la réglementation. Il s'agit de plébisciter la **construction de logements durables** et désirables, qui respectent l'environnement et le confort de vie.

Les critères imposés pour bénéficier de la Pinel +

- Une **surface minimale** par typologie :
28 m² pour un T1 62 m² pour un T3 96 m² pour un T5
45 m² pour un T2 79 m² pour un T4
- La présence systématique d'un **espace extérieur**
- Une **double exposition** à partir du T3

Le Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)

Le LMNP ou Loueur Meublé Non Professionnel est un **statut fiscal très avantageux**. En fonction du régime choisi, il est possible de déduire de vos loyers les charges et l'amortissement du bien pour **réduire significativement le montant sur lequel on est imposé**, comme les intérêts du crédit ou les frais liés à la gestion locative. L'éligibilité est très vaste puisqu'elle s'applique à l'ancien, au neuf, à l'immobilier géré ou à l'immobilier classique. Les résidences de services sont les principaux logements éligibles au statut du LMNP. Il s'agit essentiellement de résidences étudiantes, seniors et de tourisme.

AVANTAGES

- Des biens aux **prix accessibles**
- Budget maîtrisé
- Rentabilité indexée
- Avantages **fiscaux**

Le statut du Loueur Meublé Non Professionnel est ouvert à l'ensemble des contribuables qui résident en France.

Conditions à respecter en 2024 pour être éligible

- L'objet de la location doit être uniquement à usage d'habitation ou touristique et non à titre professionnel
- La surface d'habitation du bien doit être supérieure à 9 m² avec une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m

De plus, les bailleurs de logements en LMNP doivent inclure une liste de fournitures avant l'entrée du locataire dans les lieux comme une literie avec une couverture ou une couette, un réfrigérateur, de la vaisselle en quantité suffisante, etc.

UN STATUT FISCAL
TRÈS AVANTAGEUX

La 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).

Au terme de l'usufruit temporaire, 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, les travaux et taxes.

ACHAT EN PLEINE PROPRIÉTÉ OU EN 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

- Un **prix décoté d'environ 40 %** par rapport au prix en pleine propriété
- Un budget accessible
- Un **investissement sans risque** locatif
- Aucune durée minimale de détention

UN INVESTISSEMENT
SANS RISQUE LOCATIF



INVESTIR DANS L'ANCIEN

La loi Malraux

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 lieux favorisés par la loi Malraux. Ce dispositif concerne donc les **investissements dans l'ancien**, et ce, dans un Site Patrimonial Remarquable, un quartier ancien dégradé, un quartier conventionné NPNRU ou au sein d'un Site Patrimonial Remarquable avec un plan d'architecture et patrimoine.

AVANTAGES

L'investissement en loi Malraux fait bénéficier au propriétaire du bien de réductions 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**, dans la limite de 400 000 € sur 4 années 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**, dans la limite de 400 000 € sur 4 années maximum.
- Report de réduction d'impôt non utilisée sur 3 ans maximum.

Conditions à respecter

La première condition à respecter est de louer un bien acquis dans un des deux secteurs définis par la loi, cités ci-dessus. Également, le bien immobilier ciblé, ainsi que l'immeuble en lui-même doivent faire l'objet de travaux de rénovation dans le respect du cahier des charges défini avec les Architectes des Bâtiments de France.

Enfin, le propriétaire doit s'engager à louer son bien immobilier pendant au moins 9 ans, à titre de résidence principale du locataire.

UNE FORTE
RÉDUCTION D'IMPÔT

La loi Denormandie

Dans le cadre du dispositif de la loi Denormandie, l'investisseur acquiert un **logement ancien** situé dans l'un des 245 villes françaises éligibles. Il engage ensuite des **travaux de rénovation** du bien pour le remettre en conformité et proposer une offre de logement décent aux futurs locataires.

La mise en place d'un tel dispositif résulte de la volonté du Gouvernement de répondre à certains objectifs. Parmi eux :

- Améliorer de la qualité du parc immobilier français
- Répondre à une demande locative toujours plus importante
- Proposer des biens rénovés en plein centre-ville
- Améliorer la performance énergétique de certains logements anciens

Les conditions d'application

Les rénovations du bien devront représenter 25 % du coût total de l'opération (montant des travaux inclus), dans la limite d'un investissement de 300 000 €.

Les décrets d'application du 27 mars 2019 viennent apporter davantage de précisions quant à la nature des travaux à réaliser.

Le Projet de Loi de Finances 2021 apporte de nouvelles précisions et étend la liste des travaux éligibles aux 25 % du coût de l'opération.

À partir du 1^{er} janvier 2021, les opérations d'assainissement, de modernisation et d'aménagement des surfaces habitables (sous-sol et combles inclus), viennent s'ajouter à la liste des travaux éligibles.

Enfin, toute création de surface habitable supplémentaire au sein du logement devient également éligible à la défiscalisation.

La loi Monuments Historiques

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.

AVANTAGES

Les investisseurs profitent d'**économies d'impôts importantes**, avec un atout supplémentaire non négligeable : les avantages fiscaux sont accordés sans plafonds.

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 imputées 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.

Conditions à respecter

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, 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.

PARTICIPATION À
LA SAUVEGARDE
DU PATRIMOINE
FRANÇAIS



Le Déficit Foncier

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 principale en centre-ville.

AVANTAGES

Ce statut fiscal permet « d'éliminer » certains de vos revenus fonciers et de diminuer vos autres revenus imposables dans la limite de 10 700 €, 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
- L'impôt foncier
- Charges de copropriété
- Les frais de gestion

Les déficits fonciers qui vont découler des dépenses seront imputés sur le revenu global à hauteur de 10 700€ maximum. Dans le cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques d'un logement, sous certaines conditions, le plafond imputable sur le revenu global peut atteindre 21 400€ par an. Toutefois, si le déficit foncier est supérieur à cette somme, la différence sera reportée successivement sur les bénéfices fonciers des 10 années suivantes.

Conditions à respecter

Ce dispositif s'applique aux 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, le bien doit être loué pendant une période de 3 ans minimum.

La loi Pinel optimisée au Déficit Foncier

Le Pinel optimisé au Déficit Foncier s'adresse aux propriétaires de **biens anciens à rénover**. Ce régime permet de cumuler un double avantage puisqu'ils pourront d'une part profiter d'une **réduction d'impôts** allant jusqu'à 21 % de la valeur totale du bien immobilier via le dispositif Pinel via le régime du déficit foncier. C'est donc sur la base du montant des travaux ainsi que du prix du foncier que sera calculée la déduction fiscale. Ce statut s'adresse majoritairement aux propriétaires dont la tranche marginale d'imposition dépasse les 30 % : en dessous de ce seuil, l'opération ne serait pas forcément rentable.

AVANTAGES

- Un **double avantage fiscal**,
- Une défiscalisation possible avant la livraison,
- **Investir dans un bien atypique avec du cachet**,
- Participer à la réinsertion des biens anciens vétustes sur le marché.

Conditions à respecter

- Le bien doit se situer sur une zone Pinel A, A bis ou B1,
- Le bâtiment peut être un ancien local industriel ou commercial pour être modifié en logement,
- Le bien devra être loué au minimum 6 ans,
- La location devra respecter les plafonds de loyers et de ressources du locataire.

**PINEL OPTIMISÉE :
UN DOUBLE
AVANTAGE FISCAL**



LA GESTION PRIVÉE

L'ASSURANCE-VIE

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 monosupports et les multisupports. Entre les deux, une différence fondamentale : le gain attendu en contrepartie d'un risque se traduisant par une fluctuation possible du capital.

AVANTAGES :

Le contrat monosupport

Comme son nom l'indique le contrat d'assurance vie monosupport 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. L'assureur est tenu de rembourser au moins le montant des primes, net de frais. De plus, les intérêts versés chaque année sont définitivement acquis. C'est l'effet cliquet : la valeur de l'épargne ne peut donc pas baisser. Il s'agit donc d'un placement sans risque, au capital garanti.

Pour honorer ses engagements, l'assureur investit les sommes placées sur des titres valeurs **peu risqués** (essentiellement des obligations). Le contrat monosupport est particulièrement adapté aux profils sécuritaires, pour les épargnants ne souhaitant prendre aucun risque avec leur épargne.

En contrepartie d'une garantie, la rentabilité est relativement faible, ne couvre pas toujours l'inflation et compromet l'enrichissement sur une longue période

Le contrat multisupports

Les contrats multisupports, ou en **unités de compte (UC)**, offrent de nombreuses possibilités d'investissement, des perspectives de rendement plus importantes. La contrepartie est un risque de fluctuation du capital. 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, fonds immobiliers, Private Equity...

Le souscripteur répartit au choix son épargne parmi ces supports sur les conseils de son conseiller financier. La majorité des assureurs proposent des contrats multisupports 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.

LE CONTRAT DE CAPITALISATION

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 un capital.

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

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.

AVANTAGES

Contrairement à l'assurance vie, le contrat de capitalisation n'est pas dénoué 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).

LA SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (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.

AVANTAGES

- **Diversifier l'investissement** pour en limiter le risque
- Se positionner sur plusieurs biens et sur **différentes typologies de biens**

Il est possible d'investir des capitaux dans la pierre sans pour autant disposer de moyens très élevés, le seuil d'accès étant 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.

SCPI fiscale

SCPI PINEL

La stratégie d'une SCPI Pinel est de sélectionner un portefeuille de plusieurs actifs immobiliers, plusieurs types de biens (T2/T3) dans plusieurs lieux géographiques, composé d'immeubles neufs ou assimilés.

Cette solution bénéficie des mêmes avantages fiscaux qu'une PINEL classique avec l'avantage d'une diversification des actifs et d'un confort de gestion.

SCPI :
UN INVESTISSEMENT
DIVERSIFIÉ

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.

Cette solution bénéficie des mêmes avantages fiscaux qu'une MALRAUX classique avec l'avantage d'une diversification des actifs et un confort de gestion.

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.

Cette solution bénéficie des mêmes avantages fiscaux qu'un DEFICIT FONCIER classique avec l'avantage d'une diversification des actifs et un confort de gestion.

SCPI de rendement

SCPI CLASSIQUES DIVERSIFIÉES

Leur patrimoine est essentiellement composé de bureaux, d'entrepôts et de locaux commerciaux, répartis sur l'Ile-de-France, les grandes métropoles ou en province. La diversification tenant à cette répartition des actifs 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 SPÉCIALISÉES

Leur patrimoine, diversifié en immobilier spécialisé sur des actifs de santé ou à l'internationale. Cette classe d'actifs vient en complément d'une stratégie de SCPI. Les revenus tirés depuis l'étranger permettent d'avoir des revenus moins fiscalisés améliorant le pouvoir d'achat.

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. Cette stratégie est payante à long terme et offre un TRI (taux de rendement interne) très intéressant.



LE FONDS COMMUN DE PLACEMENT DANS L'INNOVATION (FCPI) / LE FONDS D'INVESTISSEMENT DE PROXIMITÉ (FIP)

Investir par le biais d'une souscription à des parts au sein d'un Fonds d'Investissement de Proximité (FIP) ou d'un Fonds Commun 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.

FCPI

Le Fonds Commun de Placement pour l'Innovation (FCPI) est un **organisme de placement collectif en valeurs immobilières** (OPCVM), qui permet d'investir dans différentes entreprises innovantes. Cet investissement représente avant tout une diversification de patrimoine. Le Fonds Commun de Placement dans l'Innovation offre la **possibilité de valoriser ses capitaux**, en profitant de l'innovation d'entreprises prometteuses sur une période de moyen à long terme (entre 8 et 10 ans).

AVANTAGES

- Diversifier son patrimoine
- Réduire son impôt de 18 à 25 % du capital investi
- Se positionner sur des marchés porteurs
- Réaliser des plus values
- Investir sur des PM PMI Françaises
- Être exonérer d'impôt sur la plus value au terme
- Placement utile qui crée de l'emploi,

Le FIP

Le Fonds d'Investissement de Proximité (FIP) est une solution d'investissement qui permet de réduire ses impôts tout en investissant dans des PME européennes. Un FIP permet de concentrer au moins 70 % de l'opération dans des titres de PME qui répondent à certains critères d'éligibilité. Investir dans un FIP fait bénéficier de plusieurs avantages fiscaux :

- L'investisseur peut bénéficier d'une déduction de 18 % à 30 % du capital de départ l'année qui suit l'investissement.
- Les bénéfices éventuels attendus sont prometteurs
- Le FIP offre une relative sécurité, les avantages proposés par les réductions permettent de couvrir les éventuelles pertes de capital.

Avec un positionnement sur des sociétés « plus matures », l'orientation de gestion sur un FIP offre des plus-values parfois importantes avec un avantage fiscal cumulable avec celui d'un FCPI.



LE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE (PER)

Le Plan d'Épargne Retraite (PER) est un outil d'épargne spécialement conçu pour préparer sa retraite. Il permet de se constituer une épargne à long terme en vue de la retraite, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux intéressants. Les versements effectués sur le PER sont déductibles d'impôt sur le revenu dans la limite d'un plafond annuel. De plus, les gains générés par le placement sont exonérés d'impôt sur le revenu jusqu'au moment du retrait.

Le PER est accessible à toute personne, il n'existe pas de conditions particulières pour souscrire un PER individuel (PERIN). Il peut être ouvert quels que soient votre âge ou votre situation professionnelle.

AVANTAGES

- Complément de revenus
- Un rendement important
- Une disponibilité de l'épargne avant l'échéance pour l'achat de sa résidence principale

Il est conseillé d'ouvrir un PER le plus tôt possible, car le temps est un allié pour constituer un capital important, et ainsi compenser l'écart de montant entre votre dernier salaire et votre pension de retraite.

Au moment de la retraite, le capital accumulé est ensuite restitué sous forme de revenus complémentaires, de rente ou de capital.

PRÉPARER SA RETRAITE :
UNE ÉPARGNE POUR
COMPLÉTER SES REVENUS

LE PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS (PEA)

Le PEA (Plan d'Épargne en Actions) est destiné à favoriser l'investissement sur les marchés financiers 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 (exceptés 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.

AVANTAGES

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.

LE PLAN D'ÉPARGNE EN ENTREPRISE (PEE)

Le PEE est un plan d'épargne collectif proposé aux salariés d'une entreprise. Il leur permet d'acquérir des OCVM ou dans les titres de l'entreprise avec l'appui économique de l'employeur. Les sommes versées sont bloquées pour 5 ans mais peuvent être retirées en cas de situation exceptionnelle (mariage, acquisition d'une résidence principale, surendettement...). Le montant des avoirs devenu accessible est mis à disposition du bénéficiaire à tout moment.

AVANTAGES

Les avantages du PEE sont multiples. En effet, il existe plusieurs possibilités pour alimenter son plan : intéressement, participation et abondements. Ces versements bénéficient d'une exonération de charges sociales (hors CSG et CRDS). Enfin, en dehors des prélèvements sociaux, les plus-values de cession ou de rachat de titres sont dispensées d'impôt.

LE GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT (GFI)

Le groupement forestier d'investissement (GFI) est un **placement en actifs stables et tangibles**, le bois, la forêt. Ce type d'investissement est particulièrement intéressant, il offre une stabilité qui permet de traverser les crises économiques, décorrélé des marchés financiers avec moins de volatilité parfois en lien avec les fluctuations boursières. Cet actif génère des **revenus réguliers** d'une année à l'autre, à cela s'ajoute le potentiel de **valorisation des parts** et donnent de nombreux avantages fiscaux sous contrepartie de s'engager sur une période de long terme.

Les GFI s'adressent aux investisseurs désireux de diversifier leurs produits d'épargne à travers des **actifs gérés par des professionnels**, de valoriser des capitaux, de bénéficier de réductions d'impôts sur le revenu, d'abattements sur les droits de transmission ou encore d'une exonération sur l'IFI.

LE GROUPEMENT FONCIER VITICOLE (GFV)

Le Groupement Foncier Viticole (GFV) est un **placement foncier agricole** avec pour objectif l'acquisition et l'exploitation 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. C'est investir sur un actif tangible, sur un secteur porteur et résilient.

L'acquéreur de parts de GFV est « Associé ». Il détient une quote-part du GFV constituée proportionnellement à son apport. 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. Même si l'horizon de placement conseillé inscrit dans la durée, le marché secondaire est très animé. La cession de parts totales ou partielle est exploitée par la société de gestion.

RÉMUNÉRATION DE L'INVESTISSEMENT

Les revenus sont variables, 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 1^{er} 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 et le régime réel d'imposition.
- **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.

GROUPE
VALORITY 

www.valority.com

