

GUIDE DE L'INVESTISSEMENT



VALORITY 

Construire un capital

La construction et la valorisation d'un capital restent l'exigence première pour bon nombre d'investisseurs. Bâti sur des fondations solides et cohérentes, ce capital doit répondre à leurs multiples problématiques. L'accroissement de valeur généré grâce aux diverses solutions patrimoniales mises en place leur offrira la possibilité de mener à bien leurs objectifs personnels ainsi que professionnels, à moyen ou long terme.

Détenir un capital suffisant et disponible reste aussi une préoccupation majeure pour accéder à une indépendance financière. Par exemple, pouvoir financer les études de ses enfants sans devoir recourir à un crédit.

Enfin, disposer d'une épargne rapidement mobilisable permet de se prémunir contre divers aléas de la vie soudains, aux conséquences financières lourdes : maladie, accident, perte d'emploi...

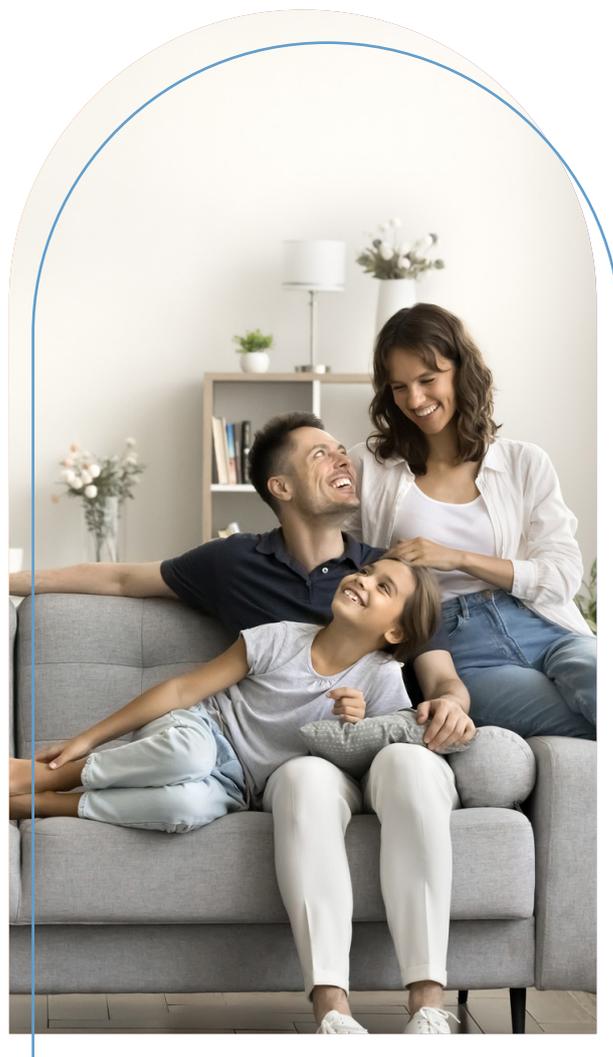


Nos solutions

- Immobilier locatif
- Assurance-vie
- Plan d'épargne en actions
- SCPI à crédit
- Contrat de capitalisation
- PER individuel (PERIN)

Nos avantages

- Solutions accessibles au plus grand nombre
- Diversification possible
- Capacité d'épargne maîtrisée
- Souplesse des versements
- Disponibilité possible
- Rentabilité
- Avantages fiscaux



Diversifier et valoriser



Nos solutions

- Assurance-vie
- PEA, FIP, FCPI
- SCPI fiscales
- SCPI de rendement
- Contrat de capitalisation
- Fonds immobiliers
- PER individuel (PERIN)

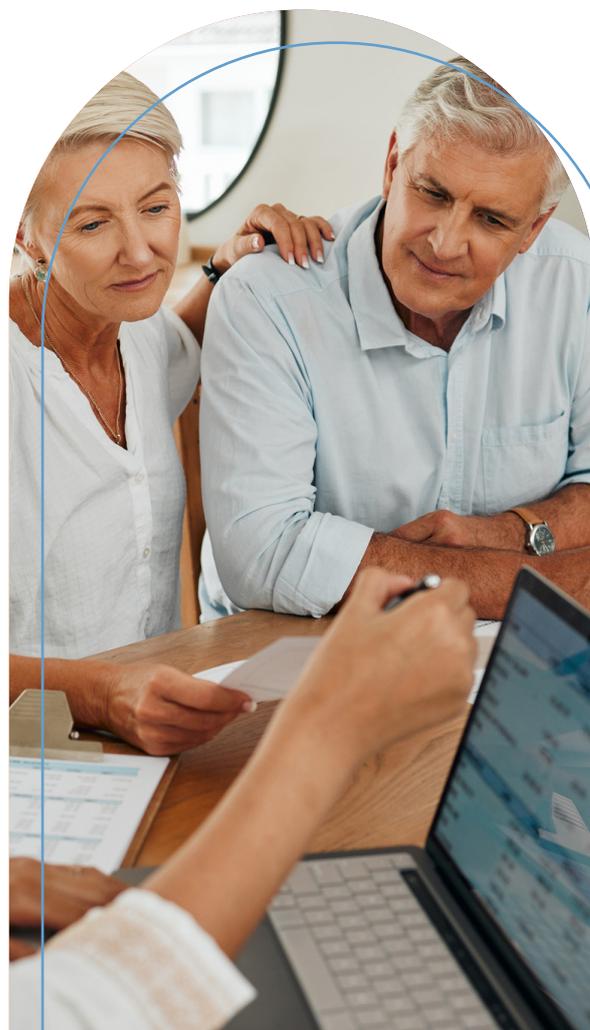
Nos avantages

- Dilution des risques
- Protection contre l'inflation
- Sécurité
- Rentabilité
- Diversification
- Avantages fiscaux

Diversifier un patrimoine signifie ne pas investir l'ensemble de son capital dans une classe d'actif unique (immobilier, actions, obligations, private equity...). Cette stratégie constitue la pierre angulaire de la gestion patrimoniale.

Ainsi, cette méthode permet à la fois une répartition cohérente des risques, une valorisation optimale des différents actifs, de meilleures performances, tout en disposant de quelques liquidités à court terme (pour les dépenses de la vie courante ou en cas d'urgence).

Cette stratégie présente aussi un avantage à long terme : conserver un pouvoir d'achat fort face à l'érosion monétaire, ce que n'offrent pas les livrets d'épargne bancaires.



Harmonisation fiscale



Nos solutions

- Immobilier locatif
- FIP / FCPI
- SCPI fiscales
- PER individuel (PERIN)
- GFI

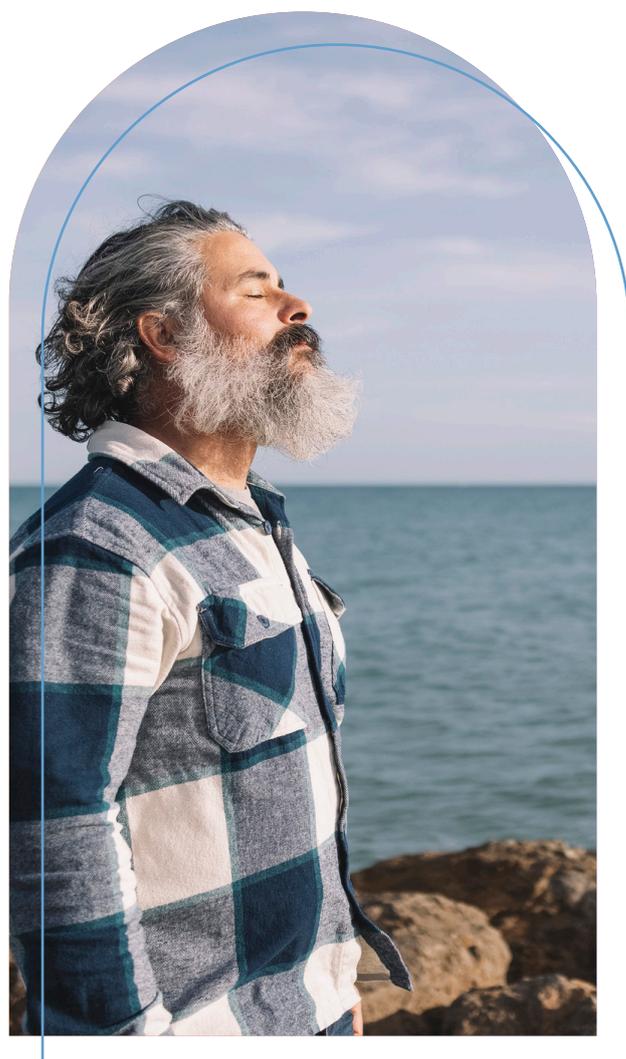
Nos avantages

- Avantages fiscaux
- Diversification
- Pouvoir d'achat amélioré
- Rentabilité

Réduire ses impôts reste un objectif important pour beaucoup de contribuables.

Or, il est possible de faire fructifier son capital, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux sous forme de déduction ou réduction d'impôt. Cela permet de réduire l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur la fortune immobilière.

Avec une pression fiscale moins importante, les investisseurs peuvent donc consacrer davantage de capitaux pour valoriser des placements dédiés et ce faisant, accroître leur patrimoine.



Protection familiale

Se protéger ou protéger sa famille ou ses proches reste l'une des principales préoccupations des épargnants.

À ce titre, il convient de mettre en place des assurances de prévoyance adaptées, et ainsi pallier n'importe quel imprévu.

Personnalisables en fonction des objectifs de chaque assuré, ces assurances prévoient le versement de capitaux en cas d'aléas (maladie, accident...). Par conséquent, le pouvoir d'achat de l'assuré et de sa famille ne sera pas impacté. Ainsi, un contrat de prévoyance pourra par exemple servir à financer les études des enfants, octroyer un complément de revenu au conjoint survivant de l'assuré si ce dernier décède, ou à fournir un complément de revenus en cas de période d'inactivité prolongée.



Nos solutions

- Immobilier locatif
- Assurance-vie
- SCPI de rendement
- PER individuel (PERIN)
- SCPI en nue-propriété
- Contrat de capitalisation

Nos avantages

- Revenus réguliers
- Souplesse
- Diversification
- Pouvoir d'achat amélioré
- Rentabilité



Préparer sa retraite

Les caisses de retraite versent des pensions. Il s'agit du système de retraite par répartition. Lequel se caractérise par une baisse importante du pouvoir d'achat des retraités. En effet, ces derniers perçoivent des pensions nettement inférieures aux revenus qu'ils percevaient en période d'activité professionnelle.

Par exemple, les travailleurs indépendants reçoivent à la retraite l'équivalent de 25 % de la moyenne de leurs revenus professionnels perçus durant leurs années de cotisation. Leur niveau de vie s'en trouve donc brusquement et fortement impacté.

Par conséquent, anticiper la mise en place d'investissements qui assureront des compléments de revenus au retraité reste une stratégie patrimoniale incontournable.

Celle-ci sera d'autant plus efficace si l'investisseur commence à épargner le plus tôt possible. Ainsi, l'effort d'épargne à fournir sera moindre. Ensuite, les capitaux complémentaires qu'il percevra à la retraite seront plus conséquents.



Nos solutions

- Immobilier locatif
- Assurance-vie
- SCPI de rendement
- PER individuel (PERIN)
- SCPI en nue-propriété

Nos avantages

- Revenus complémentaires
- Souplesse
- Pouvoir d'achat amélioré
- Garantie de prévoyance
- Sécurité



Anticiper la transmission

Anticiper sa transmission signifie léguer son patrimoine avant son décès, ou prendre des dispositions afin qu'il soit partagé selon la volonté du défunt.

Cette démarche permet de bénéficier d'une fiscalité beaucoup plus avantageuse lors des donations. Mais aussi vis-à-vis du montant des droits de succession que les héritiers auraient à payer si aucune mesure d'anticipation n'était prise.

Elle diminue aussi les risques de conflits familiaux.

Enfin, transmettre de son vivant aide souvent les enfants à finaliser certains projets (achat immobilier, projet professionnel, etc.).



Nos solutions

- Immobilier locatif
- Assurance-vie
- SCPI de rendement
- Contrat de capitalisation
- GFV /GFF
- SCPI en nue-propriété

Nos avantages

- Tranquilité
- Exonération des droits de succession
- Transmission partielle ou totale
- Avantages fiscaux





L'immobilier locatif

Investir dans le neuf

L'investissement dans l'immobilier locatif reste la meilleure solution pour se constituer un capital tout en limitant considérablement les possibilités de perte en capital.

L'opération consiste à acheter un bien immobilier afin de le louer, et ainsi, générer des revenus locatifs.

Un tel investissement présente un avantage certain : des fluctuations des prix moins importantes que celles observées avec d'autres investissements aux rendements plus aléatoires.

Bon à savoir : les biens immobiliers sélectionnés par Valority 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 loyers versés par les locataires.
- **Se construire un patrimoine** en utilisant le crédit immobilier.
- **Générer des revenus complémentaires réguliers**, avec des loyers réindexés.
- **Se protéger contre l'inflation et les fluctuations** du marché.
- **Réaliser une plus-value en cas de revente du bien.**
- **Bénéficier des dernières solutions fiscales** en vigueur pour réduire son imposition.
- **Protéger sa famille** grâce à des assurances emprunteur, qui garantissent le remboursement du crédit immobilier en cas d'aléa.



LMNP

Loueur en Meublé Non Professionnel

Le statut de LMNP consiste, pour un investisseur non professionnel, à louer un bien entièrement meublé. Ce mécanisme est très avantageux : en fonction du régime fiscal choisi, l'investisseur déduit une partie des loyers ou des charges réelles de ses revenus imposables.

Ce dispositif s'applique aux biens immobiliers anciens et neufs, sous gestion locative ou gérés en direct par leurs propriétaires.

Les résidences de services sont les principaux logements éligibles au statut du LMNP. Il s'agit essentiellement de résidences étudiantes, pour seniors, et de tourisme.

La demande pour ce type de logements étant en constante augmentation, le LMNP représente donc une opportunité qui allie à la fois rentabilité et sécurité pour les investisseurs.

Les avantages de la loi

- **Des biens à des prix accessibles**, pour un budget maîtrisé.
- **Avantages fiscaux.**
- **Le statut du LMNP est ouvert** à l'ensemble des contribuables qui résident en France.
- En cas de revente, **exonération totale des plus-values** après 22 ans de détention du bien immobilier pour la partie "assiette des impôts" et 30 ans de détention pour la partie prélèvements sociaux.

Les conditions à respecter pour être éligible

- **Obtenir un numéro SIRET.**
- **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.
- **Le bien doit contenir des meubles et équipements** permettant une occupation normale par le locataire (lit, cuisine équipée, vaisselle, réfrigérateur, etc.).
- Qu'au moins l'une des conditions suivantes soit remplie :
 - Des recettes annuelles tirées de cette activité (loyers) par l'ensemble des membres du foyer fiscal du **propriétaire inférieures à 23 000 euros**.
 - Ou des recettes annuelles tirées de cette **activité inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal du propriétaire**.

Bon à savoir

La loi de finances 2025 inclue la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value pour les biens qui ne sont pas situés en EHPAD, en résidence services pour étudiants ou pour seniors. Ce mécanisme a pour effet d'augmenter l'imposition à la revente du bien.



Calcul de l'abattement pour durée de détention

	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
MOINS DE 6 ANS	0%	0%
DE LA 6E À LA 21 ANNÉE	6%	1,65%
22E ANNÉE RÉVOLUE	4%	1,60%
APRÈS 22 ANS	Exonération	9%
APRÈS 30 ANS	Exonération	Exonération

Qu'est-ce-que l'amortissement ?

L'amortissement est un mécanisme fiscal destiné aux propriétaires qui louent un bien meublé sous le régime réel. Il permet de comptabiliser l'usure progressive du bien et de ses équipements (mobilier, travaux, etc.) comme une charge déductible de leurs revenus locatifs.

Ce dispositif, réparti sur plusieurs années, réduit considérablement le montant imposable et permet de minimiser, voire d'annuler totalement, leur imposition sur les loyers perçus. Cet atout majeur du statut LMNP a été supprimé à l'exception des logements situés dans une résidence services (senior, étudiant) ou dans un EHPAD.

Bon à savoir

La loi de finances 2025 inclue la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value pour les biens qui ne sont pas situés en EHPAD, en résidence services pour étudiants ou pour séniors. Ce mécanisme a pour effet d'augmenter l'imposition à la revente du bien.



Le point sur la loi Le Meur du 19 novembre 2024 et la location des logements meublés de tourisme.

La loi Le Meur, dite « loi Anti-Airbnb » modifie en profondeur le régime des locations meublées de tourisme.

1. Modification du régime fiscal micro-BIC des meublés de tourisme

Ces nouveaux taux d'abattement fiscaux actualisés s'appliquent aux revenus locatifs perçus à partir du 1er janvier 2025 :

- **50 % pour les meublés classés* et chambres d'hôtes** dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs annuels (contre 71 % avant la réforme, dans la limite de 188 700 euros).
- **30 % pour les meublés non classés** dans la limite de 15 000 euros de revenus locatifs annuels (contre 50 % avant la réforme, dans la limite de 77 700 euros).

3. Diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoire.

Tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme soumis à autorisation de changement d'usage (en zone tendue) doivent attester d'un DPE classé entre A et E depuis le 21 novembre 2024.

À partir de 2034, tous les meublés de tourisme en France métropolitaine devront être classés entre A et D.

Un délai de 10 ans est accordé aux personnes déjà propriétaires pour se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience (2021).

Les résidences principales et l'Outre-mer ne sont pas concernés.

Un maire peut demander à un propriétaire de lui fournir un DPE valide pour son meublé de tourisme. À défaut, le propriétaire encourt une amende dont le montant peut atteindre 5 000 euros.

2. Les locations de meublés touristiques devront être déclarées auprès d'un téléservice national spécifique le 20 mai 2026 au plus tard.

Les maires des communes où se situent les logements en illégalité peuvent prononcer des amendes de 10 000 euros en cas de défaut d'enregistrement, et de 20 000 euros en cas de faux enregistrement ou de fausse déclaration.

4. Changement des règles de copropriété pour la location de meublés de tourisme.

Les règlements de copropriété existants à la date de la publication de la loi Le Meur peuvent être modifiés à la majorité des deux tiers des copropriétaires (avant la loi, il fallait obtenir l'unanimité des copropriétaires) et interdire la location d'appartements en meublé de tourisme.

Tout règlement de copropriété établi à partir du 21 novembre 2024 doit préciser si la location de logements meublés de tourisme est autorisée ou non dans la copropriété.

Enfin, depuis le 1er janvier 2025, un copropriétaire enregistré à la mairie comme loueur d'un meublé de tourisme doit en informer le syndic de copropriété.

N.B : les communes peuvent désormais limiter à 90 jours annuels maximum la durée autorisée pour louer des résidences principales à des touristes (contre 120 jours auparavant) et sanctionner les propriétaires fraudeurs d'une amende de 15 000 euros. Elles peuvent aussi établir des quotas d'autorisations de logements meublés de tourisme.

* logements ayant obtenu un classement officiel (souvent délivré par Atout France).

DÉFISCALISATION

La nue propriété



Habituellement, un bien immobilier est transmis en pleine propriété. Mais il est également possible de démembrer ce bien, et ne vendre que sa nue-propriété à un particulier.

Dans ce scénario, le vendeur (l'usufruitier), continue d'y résider à titre gratuit pour une durée déterminée (généralement entre 10 et 20 ans). L'usufruitier doit cependant réaliser les dépenses courantes nécessaires à l'entretien du bien.

Au terme de l'usufruit temporaire, ou en cas de décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire du bien. Il peut alors le vendre, le louer ou l'habiter.

Les avantages

- Par ce mécanisme, l'investisseur achète sur des sites qualitatifs, où la **pression foncière est forte, et la demande locative soutenue** par un important dynamisme économique.
- Le **prix d'acquisition d'un bien immobilier démembré est nettement inférieur** aux prix pratiqués pour un bien équivalent cédé en pleine propriété et situé dans le même secteur géographique (jusqu'à 50 %).
- **Charges foncières inexistantes**, puisque c'est à l'usufruitier de payer la taxe foncière et la taxe d'habitation.
- **Régime fiscal extrêmement avantageux**, car les frais de notaires sont basés sur la valeur de l'achat en nue-propriété, et non sur la valeur totale du bien. À la fin du démembrement, le nu-propiétaire n'a donc plus rien à payer.
- En cas de revente, la **plus-value est calculée sur la valeur de la nue-propriété**.
- **Fiscalité avantageuse de la donation** en cas de legs de la nue-propriété à ses héritiers.
- **Déductibilité** possible des intérêts d'emprunt.
- **L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ne s'applique pas** aux biens détenus en nue-propriété.
- Avec Valority, **l'investisseur n'apas à gérer son bien immobilier** : l'usufruit est acquis simultanément pour une durée fixée par un bailleur institutionnel, qui perçoit les loyers et assure la gestion locative. Ce dernier prend en charge la gestion des travaux et des taxes, pendant toute la durée de l'usufruit.



Investir dans l'ancien

La loi Malraux

La loi Malraux vise à restaurer les immeubles et les quartiers historiques classés comme secteurs sauvegardés, à savoir :

- **Site patrimonial remarquable (SPR)** approuvé par un PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), ou lorsque la restauration est déclarée d'utilité publique (article L 313-4 du Code de l'urbanisme).
- **Quartier ancien dégradé (QAD)**, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique.

Ce dispositif concerne exclusivement les investissements dans l'immobilier ancien.

Le quartier du Marais à Paris ou le Vieux Lyon sont des exemples de lieux favorisés par la loi Malraux.

Les avantages de la loi

Un particulier tirera plusieurs avantages d'un investissement en loi Malraux :

- **30 % de réduction d'impôt** basée sur le montant des dépenses engagées pour les immeubles situés dans des SPR Remarquable avec PSMV approuvé, dans des QAD et dans les quartiers conventionnés NPNRU (Nouveau Programme National de Renouveau) si la restauration a été déclarée d'utilité publique. La réduction d'impôt peut atteindre jusqu'à 30 000 euros par an.
- **22 % de réduction d'impôt** basée sur le montant des dépenses engagées pour les immeubles situés dans des SPR avec PVAP approuvé, ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique. La réduction d'impôt peut atteindre jusqu'à 22 000 euros par an.
- **Report de réduction d'impôt non utilisée sur 3 ans maximum** après l'obtention du permis de construire (4 ans si des fouilles archéologiques sont réalisées).

Les conditions

Le propriétaire doit :

- Acheter un bien immobilier dans un **secteur sauvegardé**.
- **Louer ce bien non meublé pendant 9 ans minimum**, et à titre de résidence principale du locataire, dans un délai de 12 mois maximum après la fin des travaux.
- **Engager uniquement des travaux de restauration** prévus par la loi Malraux.
- **Rénover entièrement le bien**, en respectant le cahier des charges défini avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF).
- **Ne pas vendre le bien avant la fin des 9 ans** de location.



- **Aucun plafond de loyers ou de conditions de ressources** des locataires imposés par la loi.
- **Investissement dans des quartiers recherchés**, qui ne risquent aucune décote immobilière.
- **Cumul possible** loi Malraux-déficit foncier.

Le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros annuels ne s'applique donc pas à la loi Malraux : le plafond de dépenses pouvant faire l'objet d'une réduction d'impôt peut atteindre 100 000 euros par an pendant 4 ans, soit 400 000 euros au total.

DÉFISCALISATION

Loi Denormandie

Une forte réduction d'impôt

Dans le cadre du dispositif de la loi Denormandie, l'investisseur acquiert un logement ancien et en mauvais état situé dans les 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.



Les conditions

- **Louer le bien rénové et non meublé** pendant 6, 9 ou 12 ans.
- **Respecter un plafond de loyer**, en fonction de la zone géographique du bien loué.
- Les travaux de rénovation représentent **25 % minimum du coût total de l'opération** (achat du bien + travaux).
- Le locataire doit respecter des **seuils de revenus**.
- Le logement doit être **situé dans une commune concernée par le plan national de revitalisation des centres de villes moyennes « Action cœur de ville »**.

Les avantages

- L'avantage fiscal de l'investissement en loi Denormandie dépend de la durée de la location du bien.
 - **Location de 6 ans** : réduction d'impôt égale à 12 % du prix du bien.
 - **Location de 9 ans** : réduction d'impôt égale à 18 % du prix du bien.
 - **Location de 12 ans** : réduction d'impôt égale à 21 % du prix du bien.
- **Bénéficier d'un prix d'acquisition plus faible** pour un logement situé en centre-ville ou dans une zone qu'une ville souhaite revitaliser, dont la valeur a ainsi de fortes chances d'augmenter.
- **Rénover le bien augmente sa valeur** en cas de revente.

L'avantage fiscal est plafonné à un investissement de 300 000 euros maximum, et à 5 500 m² de surface habitable. Ce qui n'empêche pas un acquéreur de pouvoir acheter des biens plus onéreux grâce au dispositif Denormandie. Seule limite : la fraction du prix du bien qui dépasse le plafond prévu par la loi ne pourra pas être défiscalisée.

Attention : l'investissement en loi Denormandie prendra fin le 31 décembre 2027.

DÉFISCALISATION

Monuments Historiques

Cette loi, votée en 1913, aide et encourage la protection et la restauration du patrimoine immobilier français classé Monument Historique (châteaux, bâtiments, immeubles et maisons classées, etc.). Si le principe de ce dispositif est similaire à celui de la loi Malraux, l'acquéreur bénéficie d'avantages fiscaux supérieurs.

Les avantages de la loi

Le dispositif Monuments Historiques permet de réaliser d'importantes économies d'impôts.

- **Déduction de l'intégralité des travaux de rénovation ou d'entretien** de l'immeuble, intérêts d'emprunt, primes d'assurances... Sans aucun plafond de dépenses.
- **Déduction du déficit foncier** du revenu global.
- **Aucun frais de succession** en cas d'accord passé entre les héritiers du propriétaire du bien et le ministère de la Culture.

Bon à savoir

Le propriétaire peut louer le bien. Il n'existe aucun plafond de loyers ni de conditions liées aux revenus du locataire. La durée de location doit être de 3 ans minimum.

N.B

Les avantages fiscaux varient selon que le monument historique génère ou non des recettes (par exemple grâce à des visites) et/ou que le propriétaire habite ou non l'immeuble. Si le bien est occupé par le propriétaire et non loué, ce dernier pourra déduire uniquement 50 % de ses charges.

Lorsque le monument historique est ouvert au public, il doit pouvoir se visiter minimum 40 jours par an, à défaut, la déduction maximale annuelle est plafonnée à 200 000 euros par an.

Les conditions à respecter

- **Le propriétaire doit acquérir un immeuble classé comme monument historique**, ou répertorié aux Inventaires Supplémentaires des Monuments Historiques, ou ayant obtenu le label de la Fondation du Patrimoine.
- Il pourra investir uniquement en tant que **personne physique**.
- Le propriétaire devra **conserver ce bien pendant un minimum de 15 ans**.
- Il doit **obtenir une autorisation préfectorale** pour réaliser ses travaux.
- Il doit uniquement **effectuer des travaux encadrés par la loi**, tels que la rénovation, l'amélioration ou la mise aux normes, et suivre les directives des architectes des Bâtiments de France pour leur réalisation.



DÉFISCALISATION

Déficits Fonciers

Ce dispositif encourage la rénovation de biens immobiliers anciens et/ou vétustes, et permet ainsi leur réintégration sur le marché de l'immobilier locatif.

Le déficit foncier offre également une réponse au manque de logements en France, et revalorise l'habitat en résidence principale dans les centres-villes.

Son principe ? Lorsque les diverses charges liées au bien loué sont supérieures aux loyers perçus, on parle de déficit foncier. En d'autres termes, ce statut fiscal « élimine » certains revenus fonciers, et diminue les revenus imposables du propriétaire immobilier.

Les avantages de la loi

Il existe 3 plafonds de défiscalisation avec le déficit foncier :

- **Le plafond standard, égal à 10 700 euros par an.** Si le déficit foncier est supérieur à cette somme, la différence sera reportée successivement sur les bénéficiaires fonciers des 10 années suivantes (tout comme les intérêts d'emprunt du crédit immobilier).
- **Le plafond du déficit foncier peut atteindre 15 300 euros par an** dans le cadre du dispositif « Louer abordable » (loi Cosse).
- En cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques d'un logement effectués avant le 31 décembre 2025, **le plafond imputable au revenu global peut atteindre 21 400 euros par an.**

Les charges retenues pour le calcul du déficit foncier sont les suivantes :

- **Rénovation.**
- **Dépenses d'entretien.**
- **Primes d'assurance.**
- **Intérêts d'emprunt.**
- **Charges de copropriété.**
- **Impôt foncier.**
- **Frais de gestion.**

Les conditions à respecter

- Le bien doit être à **usage d'habitation.**
- Le bien **doit être loué pendant une période de 3 ans minimum**, jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier.
- Le propriétaire doit avoir **opté pour le régime réel.**

Bon à savoir

Il est possible de répartir un déficit foncier sur plusieurs biens immobiliers, du moment qu'il s'agit de charges déductibles prévues par ce dispositif.





La gestion privée

SOUSCRIRE À UNE assurance vie

Les avantages

L'assurance-vie présente de multiples atouts.

- **Épargne disponible** et **versements libres** pendant la durée du contrat.
- **Support d'investissements flexibles** (fonds euros et/ou UC) en fonction des objectifs du souscripteur et de son appétence au risque.
- **Enveloppe fiscale très avantageuse** : après 8 ans d'ancienneté du contrat, les rachats partiels bénéficient d'un abattement fiscal annuel (4 600 euros pour une personne seule et 9 200 euros pour un couple marié ou pacsé). En outre, il est possible d'opter pour l'imposition au prélèvement forfaitaire unique et/ou au prélèvement forfaitaire libératoire (en fonction de la date des versements sur le contrat) ou à l'impôt sur le revenu.
- **Transmission de patrimoine facilitée** : les capitaux transmis aux bénéficiaires désignés ne font pas partie de l'actif successoral, ils sont donc transmis hors droits de succession. Chaque bénéficiaire peut recevoir jusqu'à 152 500 euros sans droits de succession pour les versements effectués avant les 70 ans de l'assuré.
- **Personnalisation des bénéficiaires** : le souscripteur peut désigner n'importe quelle personne comme bénéficiaire (enfants, conjoint, tiers, association, etc.). Il peut aussi modifier cette clause tant que le ou les personnes qu'il a désignées n'acceptent pas le bénéfice du contrat.
- **Revenus complémentaires** sous forme de retrait de capital (rachats) ou de rente viagère. L'assurance-vie est donc une solution plébiscitée pour préparer sa retraite.

Bon à savoir

Dans la mesure du possible, mieux vaut éviter un rachat total (retirer l'intégralité des sommes placées sur le contrat), sinon l'assurance-vie sera résiliée. L'assuré perd alors son antériorité fiscale (conservation des avantages fiscaux en vigueur à la date de souscription du contrat).

Souscrire un nouveau contrat sera moins intéressant, car il faudra attendre à nouveau 8 ans pour bénéficier de la fiscalité la plus avantageuse.

L'assurance-vie reste l'outil incontournable pour faire **fructifier un capital à moyen ou long terme**.

Son succès s'explique notamment par sa **souplesse de gestion**. Ainsi, les épargnants placent à loisir leurs capitaux sur des contrats monosupports ou multisupports.

Dans un **contrat monosupport**, le **capital** et le **taux d'intérêt annuel** (intérêts et plus-values) sont **contractuellement garantis** par la compagnie émettrice du contrat et définitivement acquis (« effet cliquet »). Concrètement, le titulaire du contrat ne risque aucune perte du capital placé et des gains générés.

Par conséquent, ceux-ci sont exclusivement investis sur un fonds en euros (ou « fonds euros »). Il s'agit de **placements sécuritaires** (comme des obligations d'États). En conséquence, les **rendements ne sont pas très élevés**, parfois même inférieurs à l'inflation certaines années.

La plupart des assureurs fixent un **taux minimum garanti** pour les fonds euros qu'ils commercialisent. Chaque année, ils ne peuvent donc verser moins que ce taux à leurs clients.

Avec un **contrat multisupport**, le souscripteur a la possibilité d'**investir son épargne sur des fonds euros et/ou sur des unités de compte (UC)**. Ces dernières désignent des **soutils d'investissement variés** : actions, obligations, SICAV, fonds communs de placement, fonds de fonds, trackers, fonds à formule, fonds immobiliers, private equity...

Si les **rendements sont plus élevés** qu'avec un fonds en euros, investir en UC comporte toutefois un **risque de fluctuation**, voire de perte du capital et des gains générés.

Par conséquent, il est fortement recommandé de **suivre les indications d'un conseiller financier** aguerri. Il suggérera des UC en fonction de **l'appétence au risque** de chaque investisseur : (« prudent », « équilibré », « dynamique », « offensif ») et de son **profil client** (situation personnelle et patrimoniale, objectifs d'investissement, horizon de placement).

Le contrat d'assurance-vie prend fin au décès de son souscripteur.

N.B : le souscripteur du contrat est souvent également l'assuré de ce même contrat. Toutefois, le souscripteur reste libre de désigner une personne différente en qualité d'assuré.

SOUSCRIRE UN contrat_{de} capitalisation

Le contrat de capitalisation constitue une enveloppe juridique et fiscale destinée à réaliser des opérations d'épargne à long terme.

Il fonctionne avec les mêmes supports d'investissement que l'assurance-vie (fonds euros et UC). Le souscripteur peut également retirer ses fonds à tout moment.

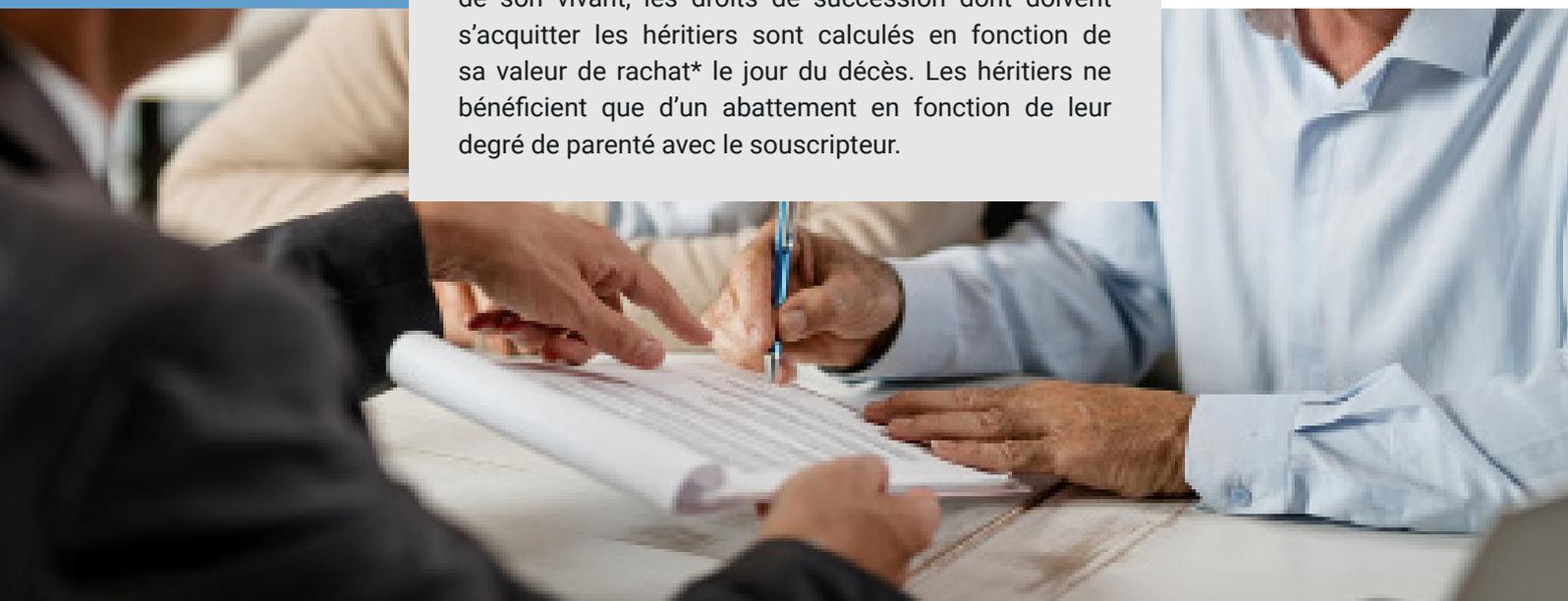
Toutefois, contrairement à l'assurance-vie, le contrat de capitalisation ne dépend pas de la durée de vie du souscripteur et peut continuer après son décès.

Les avantages du contrat

- La fiscalité des rachats effectués par le souscripteur de son vivant est la même que pour l'assurance-vie.
- Le contrat de capitalisation peut faire l'objet **d'une donation en démembrement de propriété** (le donateur conserve alors l'usufruit du contrat, et peut continuer à réaliser des retraits), ou en pleine propriété.
- Le contrat de capitalisation représente donc un **support idéal pour transmettre un capital de son vivant**.
- Ce schéma est d'autant **plus pertinent en cas de donation démembrée** : au décès du souscripteur, un nu-propiétaire ne paiera donc pas de droits de succession et bénéficiera de l'antériorité fiscale s'il effectue des retraits. Lorsque l'usufruitier ne perçoit aucun gain, les revenus générés par le contrat de capitalisation entre le début du démembrement et son décès ne seront soumis à aucun droit de succession.
- Les **héritiers du souscripteur bénéficient de l'antériorité fiscale**.
- Au décès du souscripteur, ils peuvent **choisir de racheter le contrat, ou de le conserver**.

Attention

Si le souscripteur décède, et en l'absence de donation de son vivant, les droits de succession dont doivent s'acquitter les héritiers sont calculés en fonction de sa valeur de rachat* le jour du décès. Les héritiers ne bénéficient que d'un abattement en fonction de leur degré de parenté avec le souscripteur.



SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER :

SCPI

Une SCPI permet à des personnes physiques ou morales de se réunir pour acheter 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, appelé communément « pierre papier », cumule tous les avantages de l'immobilier, tout en réduisant les inconvénients inhérents à ce type d'actif patrimonial.

Les avantages

- **Bonne rentabilité sur le long terme** (la durée de placement conseillée étant 10 ans).
- **Gestion déléguée** à la SCPI, aucune contrainte liée à une acquisition immobilière en direct (travaux, gestion des locataires, perceptions des loyers...).
- **Investissements diversifiés** pour mutualiser le risque : la SCPI investit dans plusieurs biens immobiliers, et non pas dans un seul immeuble. Cette stratégie réduit ainsi les risques de défaut de paiement des locataires. En outre, en cas de pertes, celles-ci sont supportées par l'intégralité des associés de la SCPI, les sommes à payer ne sont donc pas faramineuses.
- Positionnement sur **plusieurs typologies de biens** (bureaux, commerces, résidentiel...).
- Il est possible d'**investir des capitaux sans pour autant disposer de moyens très élevés** par rapport à l'achat d'un bien immobilier détenu en direct.

Bon à savoir

L'acquisition de parts peut aussi se faire à crédit et sans apport personnel. Dans cette hypothèse, les intérêts d'emprunt du détenteur des parts sont déductibles fiscalement.

Typologie des SCPI

- **SCPI de rendement** : elles visent à distribuer des revenus réguliers aux investisseurs grâce aux loyers perçus, en se concentrant principalement sur l'immobilier à fort potentiel.
- **SCPI fiscales** : elles permettent aux investisseurs fortement imposés de diminuer leur pression fiscale en investissant dans l'immobilier résidentiel, notamment avec le dispositif Malraux.

Bon à savoir

En cas de souscriptions de parts de SCPI étrangères, les revenus générés seront imposés en fonction de la fiscalité du pays dans laquelle se situent les immeubles. Laquelle peut être donc plus avantageuse qu'en France.

- **SCPI de plus-value** : elles cherchent à réaliser des plus-values à long terme, en investissant dans des biens immobiliers décotés, ou avec un fort potentiel de valorisation. L'investisseur réalise sa plus-value uniquement lors de la revente de ses parts, car contrairement aux SCPI de rendement, il n'y a aucune distribution de dividendes.
- **SCPI thématiques** : elles se concentrent sur des secteurs spécifiques, comme la santé, l'éducation ou la logistique, afin de capter des tendances économiques ou sociétales.
- **Les SCPI diversifiées** : elles offrent aux investisseurs la possibilité d'investir dans différentes catégories de biens immobiliers.

N.B : les parts de SCPI peuvent aussi être souscrites en nue-propiété, ou par le biais d'un contrat d'assurance-vie. L'investisseur profite alors des avantages fiscaux de ces mécanismes.

FCPI et FIP

Les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et le fonds d'investissement de proximité (FIP) allient à la fois investissement à long terme sur des marchés porteurs, et réductions d'impôts. Toutefois, il existe un risque de perte du capital investi.

Les FCPI investissent dans des entreprises innovantes françaises, par exemple dans le secteur des biotechnologies.

Tandis que les FIP investissent dans des entreprises françaises et européennes.

Un contribuable célibataire peut y investir jusqu'à 12 000 euros. Un couple marié ou pacsé avec imposition commune, jusqu'à 24 000 euros.

Les avantages

- **La réduction d'impôt est égale à 18 %** du montant investi en FCPI ou FIP.
- Cette réduction d'impôt atteint **30 % du montant investi s'il s'agit d'un FIP Corse ou d'un FIP Outre-mer.**
- **Exonération totale des plus-values** après 5 ans de détention des parts.
- Il est possible de **cumuler les avantages fiscaux des investissements** en FIP et FCPI tant qu'ils n'atteignent pas le plafond annuel des niches fiscales (10 000 euros pour chaque foyer fiscal).



PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE INDIVIDUEL

PER(IN)

Le PER Individuel (PERin) est un outil d'épargne spécialement conçu pour préparer sa retraite.

Il permet de se constituer une épargne à long terme dans cette optique, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux intéressants.

De plus, les gains générés par ce placement sont exonérés d'impôt sur le revenu jusqu'au moment du retrait des fonds, lequel intervient à la retraite du titulaire du PERin.

Un PERin peut être ouvert, quels que soient l'âge ou la situation professionnelle du souscripteur majeur.

Ses supports d'investissements sont identiques à ceux de l'assurance-vie (fonds euros et unités de compte).

Cependant, il est conseillé d'ouvrir un PERin le plus tôt possible, car le temps est un allié précieux pour constituer un capital suffisant pour la retraite. Et ainsi compenser l'écart de montants entre le dernier salaire perçu et la pension de retraite versée.

Les avantages du contrat

- **Complément de revenus à la retraite** sous forme de rachats programmés, de capital unique, de rente, ou un mélange en capital et en rente.
- Les versements volontaires sont **déductibles des revenus professionnels du souscripteur**, sous réserve de ne pas dépasser 10 % de ses revenus.
- En cas de décès avant les 70 ans du souscripteur, les sommes versées sur le PERin bénéficient d'un **abattement fiscal de 152 500 euros par héritier**.
- **Disponibilité de l'épargne** avant l'échéance pour l'achat de la résidence principale ou en cas d'aléa prévu par la loi (par exemple en cas d'invalidité lourde).
- Il est possible de renoncer à l'avantage fiscal du PER à l'entrée, et d'en profiter au moment de la retraite, et ainsi **alléger sa fiscalité**.
- **Flexibilité intéressante**. Par exemple, pour les souscripteurs ne payant pas d'impôt sur le revenu, mieux vaut opter pour l'avantage fiscal à la sortie, afin d'optimiser le montant de leur capital versé à la retraite.

Bon à savoir

Il est possible de transférer les sommes détenues sur les anciens dispositifs de plans d'épargne retraite (comme le contrat Madelin ou le PERP) sur un PERin. Lesquels, contrairement au PERin, ne permettent qu'une sortie des capitaux en rente viagère une fois leur souscripteur à la retraite : en cas de décès, le capital restant est perdu. En effet, ce capital n'est pas transmis à ses héritiers et reste la propriété de la compagnie émettrice du plan d'épargne retraite.



PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS

PEA

Le PEA donne l'occasion de se constituer un portefeuille d'actions d'entreprises françaises et de l'espace économique européen (EEE), tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

Il existe différentes catégories de PEA :

- **PEA bancaire** (émis par des établissements financiers).
- **PEA assurance** (avec des assurances-vie).
- **PEA-PME** (investi dans des PME et des ETI).
- **PEA Jeune** (pour les 18-25 ans).

Il peut s'agir d'actions détenues en direct, ou par l'intermédiaire d'OPCVM.

Les conditions

Le dépôt maximal autorisé est de **150 000 euros**. Ce seuil passe à **225 000 euros pour un PEA-PME**, et il est de **25 000 euros pour un PEA Jeune**. Au-delà de ces seuils, le PEA sera clôturé.

Le PEA est également **clôturé** en cas de retrait avant les **5 ans d'ancienneté** du portefeuille.

Le **PEA Jeune devient un PEA standard** dès lors que son titulaire ne fait **plus partie du foyer fiscal de ses parents**.

En cas de clôture du PEA avant 5 ans, **les plus-values sont soumises** au prélèvement forfaitaire unique (12,8%) et aux prélèvements sociaux (17,2%).

Les avantages

- **Attrait fiscal** : au-delà de 5 ans de détention, les plus-values générées ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu (uniquement soumises aux prélèvements sociaux).
- **Possibilité de retraits partiels** après 5 ans de détention.
- Possibilité de sortir les sommes sous forme de **rente viagère** après 5 ans.
- **Possibilité de transférer le PEA** d'un établissement financier à l'autre, tout en conservant son antériorité fiscale.
- **Antériorité fiscale du PEA conservée** en cas de décès de son titulaire.

Bon à savoir

Il est possible de cumuler un PEA-PME avec un PEA classique depuis la loi PACTE (dans la limite de 225 000 euros).



PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE

PEE

Le PEE est un plan d'épargne collectif à destination des salariés d'une entreprise qui décide de mettre en place ce dispositif.

Grâce au PEE, les salariés ont la possibilité de souscrire des valeurs mobilières (SICAV, titres de l'entreprise, FCPE).

Les versements sont facultatifs. Ils se font à l'initiative des salariés (versements volontaires, capitaux provenant de l'intéressement et de la participation du salarié dans l'entreprise...), soit à l'initiative de l'employeur (versements volontaires et abondements).

Les sommes versées sont bloquées pour 5 ans, mais peuvent être retirées à tout moment en cas de situation exceptionnelle (mariage, acquisition d'une résidence principale, surendettement...).

Les avantages

- **Souplesse de gestion** pour augmenter l'épargne du PEE : intéressement, participation, abondements.
- Versements exonérés de charges sociales (hors CSG et CRDS).
- Les plus-values et les rachats sont **dispensés d'impôt** (hors prélèvements sociaux).

Bon à savoir

Les dirigeants de petites entreprises peuvent également souscrire un PEE.



GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT

GFI

Le GFI est un placement en actifs stables et tangibles : le bois, la forêt.

Son intérêt ? Il offre une stabilité qui permet de traverser les crises économiques, car il est décorrélé des marchés financiers.

Cet actif génère des revenus réguliers d'une année à l'autre. À cela, s'ajoutent le potentiel de valorisation des parts et les nombreux avantages fiscaux pour un investisseur prêt à investir sur le long terme.

Cependant, il existe un risque de perte en capital.

Les avantages

- Une réduction d'impôt pouvant atteindre **18 % des sommes investies pendant 15 ans minimum** (dans la limite des 10 000 euros du plafond des niches fiscales).
- L'intégralité des sommes investies **échappe à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)** pendant toute la durée de détention des parts.
- **Plus-value possible** à l'issue de l'investissement.
- En cas de transmission des parts du GFI, celles-ci ne sont **imposées qu'à 25 % de leur valeur**.



GROUPEMENT FONCIER VITICOLE

GFV

Le GFV est une société civile non exploitante. L'acquéreur de parts de GFV est un associé. Il détient une quote-part du GFV, proportionnellement à son apport. Le capital du GFV est donc fractionné en parts souscrites par des particuliers qui acquièrent ses parts.

Le GFV permet aux associés qui financent l'acquisition avec leurs apports de posséder un domaine viticole.

Un gestionnaire exploite ce domaine, sous forme de bail à long terme. Cet exploitant est choisi pour son savoir-faire technique et commercial.

Quand le GFV génère des bénéfices, les associés reçoivent des dividendes, calculés en fonction de leur nombre de parts sociales. Ils peuvent aussi être rémunérés en nature : ils reçoivent des bouteilles de vin, là-encore proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

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 périodique des propriétés.

Le GFV constitue donc une opportunité d'investir sur un actif tangible, dans un secteur porteur et résilient.

Les avantages

- Une réduction d'impôt pouvant atteindre **18 % des sommes investies pendant 15 ans minimum** (dans la limite des 10 000 euros du plafond des niches fiscales).
- L'intégralité des sommes investies **échappe à l'impôt sur la fortune immobilière** (IFI) pendant toute la durée de détention des parts.
- **Plus-value possible** à l'issue de l'investissement.
- En cas de transmission des parts du GFV, celles-ci ne sont **imposées qu'à 25 % de leur valeur**.

Rémunération de l'investissement

Les revenus sont **variables**, essentiellement en fonction des fermages (loyers agricoles) perçus par le GFV, soit environ **1,5 % à 4,5 % du capital souscrit**. Ils sont distribués au prorata de la **participation** de chaque associé, généralement au cours du premier semestre suivant l'exercice clôturé.

Les **revenus évoluent** chaque année en fonction de l'indice des fermages, voire de la valorisation du vin produit sous l'appellation concernée.

Fiscalité de l'investissement

Sur les revenus fonciers

Les associés sont imposés sur les revenus encaissés.

Deux régimes fiscaux sont possibles :

- Le régime du micro-foncier, applicable si les revenus fonciers totaux (tous biens confondus) **ne dépassent pas 15 000 euros par an**, après un abattement forfaitaire de 30 %.
- Le régime réel d'imposition, **applicable au-delà de ce seuil, permettant de déduire les charges réelles** (frais de gestion, assurances, travaux, etc.).

Sur les revenus financiers

Si la trésorerie du GFV est placée sur des supports financiers, les revenus générés seront soumis :

- **À l'impôt sur le revenu**, selon le barème progressif.
- Aux prélèvements sociaux : **17,2 %** (CSG, CRDS)

Sur les plus-values

En cas de cession de parts, la plus-value réalisée est assujettie au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Cela se traduit par un abattement progressif en fonction de la durée de détention :

- **Exonération totale d'impôt sur la plus-value** après 22 ans de détention.
- **Exonération totale de prélèvements sociaux** après 30 ans de détention.



L'IFI

Impôt sur la Fortune Immobilière

Les parts de GFV bénéficient d'une exonération partielle d'IFI :

- 75 % d'exonération, dans la limite de 101 897 euros par associé.
- 50 % d'exonération au-delà de ce montant.

Sur les successions et donations

En cas de transmission à titre gratuit (succession ou donation), les parts de GFV bénéficient d'une exonération de droits de mutation à hauteur de 75 %, dans la limite de 300 000 euros par bénéficiaire. Au-delà de ce seuil, une exonération partielle de 50 % s'applique.

GUIDE DE L'INVESTISSEMENT