

IMPÔTS LOCAUX LA TAXE FONCIÈRE, CETTE INCONNUE

DOSSIER

DÉFISCALISATION
IMMOBILIÈRE : N'ATTENDEZ
PAS LA FIN DE L'ANNÉE !

ORGANISATION

CES FILMS À (RE)VOIR
POUR OUBLIER L'AUTOMNE

à la une



IMPÔTS LOCAUX
LA TAXE FONCIÈRE,
CETTE INCONNUE

Tous les propriétaires peuvent en faire l'amer constat : le montant de la taxe foncière ne cesse d'augmenter au fil des ans partout en France. Pourtant, cet impôt est mal connu. L'essentiel à savoir pour comprendre le montant de votre taxe foncière à payer cette année.

→ page 3

dossier



DÉFISCALISATION
IMMOBILIÈRE
N'ATTENDEZ PAS
LA FIN DE L'ANNÉE !

Pour ceux qui souhaitent payer moins d'impôts en 2020, il n'est pas trop tard pour tirer parti des avantages fiscaux liés à l'achat ou à la rénovation d'un bien immobilier locatif. Tour d'horizon des dispositifs.

→ page 6

lifestyle



ORGANISATION
CES FILMS À
(RE)VOIR POUR
OUBLIER L'AUTOMNE

Les jours raccourcissent, les températures baissent peu à peu, et les soirées deviennent moins propices aux sorties. Quelle meilleure période que l'automne pour s'adonner au plaisir des salles obscures... à domicile ?

→ page 9

vosre patrimoine

→ page 11





à la une

IMPÔTS LOCAUX LA TAXE FONCIÈRE, CETTE INCONNUE

Tous les propriétaires peuvent en faire l'amer constat : le montant de la taxe foncière ne cesse d'augmenter au fil des ans partout en France. Pourtant, cet impôt est mal connu. L'essentiel à savoir pour comprendre le montant de votre taxe foncière à payer cette année.

Connaissez-vous vraiment la taxe foncière ? En fait, il n'y a pas une seule taxe foncière, mais deux : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et celle sur les propriétés non bâties (TFPNB). Dans les deux cas, l'impôt est dû en fonction de la situation existant au 1er janvier de l'année d'imposition et indépendamment de l'usage qui est fait de l'immeuble et/ou des terres possédés (à titre professionnel ou personnel). En principe, le montant annuel de taxe foncière sur les propriétés non bâties figure sur le même avis d'imposition que celui de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Évidemment, l'assiette de calcul diffère (les

immeubles pour la TFPB, les terres et terrains à bâtir pour la TFPNB). Ensuite, un abattement général s'applique à la base imposable, de 20% sur le non bâti et de 50% sur le bâti. C'est sur cette base que la cotisation est calculée, sachant que le département ne perçoit pas de taxe foncière sur le non bâti.

La date limite de paiement varie selon le moyen de paiement utilisé : le 15 octobre 2019 minuit pour les moyens de paiement classiques (chèque, espèces, TIP) ou 20 octobre pour les paiements dématérialisés (sur Internet, par smartphone ou tablette ou par prélèvement à l'échéance).





Le gouvernement prévoit une remise à plat des « valeurs locatives » pour 2026

Outre ce premier délai, un second s'applique aux paiements dématérialisés, puisque la somme est débitée cinq jours plus tard, le 25 du mois. Pour cette année, on peut signaler que l'obligation de payer en ligne au-delà de 300 euros est reportée, dans l'esprit du droit à l'erreur instauré en 2018. À ce titre, la pénalité de 0,2% due en cas de non-respect de cette obligation est annulée. L'application de la majoration de 0,2% sera rétablie à partir de 2020 et concernera les montants de taxe foncière supérieurs à 1.000 euros en 2020, puis au-delà de 300 euros en 2021.

PLUS CHÈRE QUE LA TAXE D'HABITATION

Surtout, les propriétaires peuvent le constater chaque année : la taxe foncière est plus chère que la taxe d'habitation dans la plupart des cas. Pourquoi ? D'abord parce que la taxe foncière sur le bâti est également prélevée au profit du département, en plus de la commune ou du groupement de communes. Ensuite, les familles avec enfants à charge ou handicapés bénéficient d'abattements qui diminuent la base d'imposition de la taxe d'habitation. L'équivalent de ce dispositif n'existe pas pour la taxe foncière.

Troisième raison : les taux de taxe foncière sont généralement plus élevés que les taux de taxe d'habitation. Enfin, depuis 2018, la majorité des personnes soumises à la taxe d'habitation

bénéficient d'un dégrèvement devant aboutir à la suppression de la taxe d'habitation en 2020 pour 80% des ménages et en 2023 pour tous. La taxe foncière ne bénéficie pas de ce geste fiscal voulu par Emmanuel Macron.

« D'autres impôts locaux sont rattachés à la taxe foncière, ce qui fait gonfler la note ».

On pourrait aussi ajouter que d'autres impôts locaux sont rattachés à la taxe foncière, ce qui fait gonfler la note, à commencer par la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Teom).

Au total, jusqu'à quatre taxes additionnelles à la taxe foncière peuvent s'appliquer : les taxes spéciales d'équipement (TSE), la taxe Gemapi - servant à financer les dépenses des collectivités de communes pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations -, la Tasa - taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région Île-de-France -, et donc la Teom, qui pèse le plus lourd.

RÉFORME DE LA FISCALITÉ LOCALE EN VUE

Ce bref tour d'horizon n'aurait pas été exhaustif sans évoquer la réforme de la fiscalité locale qui se profile. Outre la suppression totale de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le maintien de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et sur les logements vacants, le projet du gouvernement prévoit un recentrage de la taxe foncière sur l'échelon communal à partir de 2021 (les départements recevront en compensation une fraction de TVA) et une re-

valorisation générale des bases d'imposition par étapes (l'exécutif parle de « la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation »), à partir de 2026.

Celles-ci n'avaient pas été ajustées depuis 1970 pour le bâti. Un chantier sans cesse repoussé par

les exécutifs successifs, car explosif : il fera forcément des mécontents. Cependant, les services de Bercy se sont engagés à réaliser cette réforme en lissant ses effets « sur une longue période pluriannuelle », suivant un principe qui a prévalu dans le cadre de la récente révision de la valeur locative des locaux professionnels.■

Comment mensualiser sa taxe foncière

Il est possible de mensualiser votre taxe foncière. C'est un moyen d'en étaler le paiement sur 10, 11 ou 12 mois. Toutefois, la date limite pour 2019 étant révolue, le passage à la mensualisation ne s'appliquera qu'en 2020.

La procédure de mensualisation de la taxe foncière est identique à celle applicable aux autres impôts locaux. Votre choix doit être communiqué au fisc, soit sur Internet via la plateforme impots.gouv.fr, soit via l'application mobile Impots.gouv, soit auprès du centre prélèvement service (CPS) dont vous dépendez. Avant de commencer, vous devez vous munir d'un RIB et de votre dernier avis d'imposition. En ligne, l'opération prend quelques minutes, via votre espace personnel, dans l'onglet paiement. Il faut cliquer sur « Adhérer au prélèvement pour le paiement de mes impôts (taxe d'habitation, taxe foncière) », puis sur « Adhérer au prélèvement mensuel », et enfin sélectionner l'impôt concerné (« Taxes foncières »). Avant de valider, vous devez saisir vos coordonnées bancaires (numéro IBAN, nom et adresse du titulaire du compte), valider ou modifier votre adresse électronique et valider le mandat en cochant la

case afférente. Une fois votre demande validée, l'échéancier vous sera adressé par courrier. Il est aussi possible de mettre fin à votre contrat de prélèvement mensuel, dans la même rubrique. Qui a intérêt à choisir la mensualisation ? Cela dépend de votre rapport à l'argent, au fisc et de la façon de gérer votre budget. La mensualisation permet de répartir la charge de l'impôt. C'est intéressant si vous épargnez peu, pour éviter un règlement en une fois, ou si vous préférez mensualiser toutes vos dépenses contraintes. Ce mode de paiement est relativement souple, l'administration fiscale proposant plusieurs possibilités de modification (modulation à la hausse ou à la baisse, suspension, résiliation).

En revanche, la mensualisation n'est pas faite pour vous si vous ne souhaitez pas avancer d'argent au Trésor public par principe. Autre inconvénient, le prélèvement mensuel est calculé sur le montant d'impôt de l'année précédente. En cas de modification d'une année sur l'autre (ce qui est quasi systématique pour les impôts locaux), une régularisation est effectuée à l'automne : le prélèvement mensuel n'est donc pas représentatif de la somme exacte à payer *in fine*.

Pourquoi ça grimpe

Techniquement, deux facteurs peuvent influencer sur le montant de votre taxe foncière : la base et le taux d'imposition. Du côté de la base, une revalorisation annuelle indexée sur l'inflation est votée chaque année par le Parlement dans le cadre de la loi de finances. Pour 2019, la hausse votée atteint 2,2%. C'est à partir de cette base majorée que les différents taux d'imposition (commune, intercommunalité, département, ordures ménagères) sont appliqués.

De plus, les taux d'imposition ont eu tendance à augmenter sur longue période, même si la modération prévaut ces dernières années. En revanche, les collectivités n'ont pas compensé la hausse des bases imposables en diminuant leurs taux. Au contraire, l'association Unpi (Union nationale des propriétaires immobiliers) observe que la création de nouvelles strates administratives (intercommunalités, métropoles) a entraîné un supplément de



La base et le taux d'imposition pèsent sur le montant de la taxe foncière.

taxation, ces collectivités ayant décidé d'activer leur taux d'imposition sans compensation à la baisse sur les taux communaux. *Last but not least*, votre base d'imposition peut être réévaluée par le fisc, sur le fondement d'une déclaration de travaux ou après un contrôle fiscal. Il se peut aussi que l'administration et certaines collectivités signent des conventions pour systématiser les réévaluations sur le territoire d'une commune, d'une intercommunalité ou d'un département. Le cas de l'Isère a récemment été médiatisé à ce titre.

VOUS PAYEZ PLUS DE 1 500 € d'impôts par an

Transformez
vos impôts
en patrimoine

De nombreuses solutions existent
pour assurer votre avenir
et vous construire un patrimoine
conforme à vos projets.

DIAGNOSTIC
PATRIMONIAL
GRATUIT ET SANS
ENGAGEMENT



Rencontrons-nous dans un espace de vente près de chez vous

Tél : 09 69 32 06 86 (Appel non surtaxé)

www.valority.com

VALORITY

INVESTISSEMENT



dossier

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE N'ATTENDEZ PAS LA FIN DE L'ANNÉE !

Le mois de décembre approche. Pour ceux qui souhaitent payer moins d'impôts en 2020, il n'est pas trop tard pour tirer parti des avantages fiscaux liés à l'achat ou à la rénovation d'un bien immobilier locatif. Tour d'horizon des dispositifs.

En 2019, seuls 8% des foyers fiscaux ont eu un impôt à payer à cause de leurs revenus exceptionnels 2018. Après l'année blanche fiscale, 2020 constitue donc un retour à la normale où investir dans un bien immobilier assorti d'un avantage fiscal reprend tout son sens. Que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien, il existe plusieurs façons de défiscaliser avec l'immobilier. Pour profiter des réductions d'impôt et de déductions fiscales dans la perspective de la prochaine déclaration de revenus, mieux vaut ne pas tarder. Car le bénéfice des avantages fiscaux repose d'abord sur la condition *sine qua non* d'une réalisation de l'opération avant la fin de l'année.

• LE DISPOSITIF PINEL

Improprement connu sous le terme de « loi Pinel », ce dispositif octroie une réduction d'impôt sur le revenu en contrepartie de l'achat et de la mise en

location d'un appartement neuf (le plus souvent situé dans des zones géographiques où l'offre de logements de suffit pas à assouvir la demande. En

« Sous certaines conditions, la défiscalisation Pinel peut atteindre jusqu'à 63.000 euros d'avantages fiscaux sur douze ans ».

louant pendant une durée minimale de 6 ans, 9 ans ou 12 ans, l'investisseur peut récupérer 12%, 18% ou 21%

de la valeur du bien sur la durée de mise en location (soit 2% par an jusqu'à 9 ans et 1% supplémentaire par an jusqu'à 12 ans). La réduction d'impôt maximale peut atteindre 63.000 euros. Dans tous les cas, la réduction d'impôt est soumise au plafonnement des niches fiscales à 10.000 euros par an et par foyer fiscal. Il est possible louer le logement à l'un de ses ascendants ou de ses descendants, à condition qu'ils soient détachés de son foyer fiscal. Il faut surtout avoir en tête que, plus qu'une simple défiscalisation, le Pinel est un investissement classique où la qualité de l'emplacement prime.

• LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Dernier-né des outils de défiscalisation immobilière, le « Denormandie » - du nom de l'actuel ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie - est entré en vigueur le 1er janvier 2019. Inspiré du « Pinel ancien », il entend inciter les investisseurs à rénover un logement vide en centre-ville d'une commune éligible, généralement de villes moyennes nécessitant d'être redynamisées. À l'issue des travaux (au moins 25% du coût total de l'opération), le bien doit être mis en location à un prix raisonnable. Une réduction d'impôt de 12 à 21% de l'investissement est accordée en fonction de la durée de location (6, 9 ou 12 ans). Attention : la sélectivité est de mise, certaines villes éligibles présentant d'importants niveaux de vacance locative.

• LA LOI MALRAUX

Réservé aux contribuables fortement imposés (tranches d'imposition à 41% ou 45%) et disposant d'une surface financière importante, l'investissement en loi Malraux permet de déduire de son impôt sur le revenu de 22% à 30% du montant des travaux de restauration d'un immeuble résidentiel ancien classé situé dans certains quartiers. L'avantage fiscal est calculé dans la limite de 400.000 euros de travaux par période de quatre années consécutives. La loi Malraux oblige à une mise en location du ou des logements rénovés pendant neuf années à l'issue des travaux. Avantage : les économies d'impôt induites échappent entièrement au plafonnement des niches fiscales.

• LE DÉFICIT FONCIER

Particulièrement adapté aux contribuables disposant de revenus fonciers importants et fortement imposés, le mécanisme du déficit foncier consiste à imputer les travaux de rénovation ou de réhabilitation d'un bien immobilier destiné à la location vide sur les loyers perçus. Ce qui permet de minorer sa base imposable. Ce déficit est, sous certaines conditions, imputable sur le total des revenus imposables, dans la limite de 10.700 euros par an et à condition que le bien soit loué jusqu'à la fin de la troisième année qui suit l'année de constatation du déficit. Dans le cadre de l'instauration du prélèvement à la source (PAS), et pour ne pas dissuader les propriétaires bailleurs d'effectuer des travaux en 2018, le législateur a mis en place un dispositif permettant de déduire en 2019 la moyenne des dépenses effectuées en 2018 et 2019. Par ailleurs, le contribuable qui n'a pas effectué de travaux en 2018 ne pourra déduire que la moitié des travaux réalisés en 2019.



La loi Monuments historiques procure une déduction fiscale et non une réduction

• LES MONUMENTS HISTORIQUES

L'investissement dans les monuments historiques (MH) donne droit à une déduction fiscale particulièrement importante pour l'achat et de la conservation d'un bâtiment classé ou labélisé par la Fondation du Patrimoine. Le contribuable peut ainsi déduire de son revenu 100% du montant des travaux et des intérêts d'emprunt, sans limite de temps ni de montant. Pour éviter une requalification de l'avantage fiscal, le bien doit néanmoins être détenu au moins 15 ans par son propriétaire. En 2019 et pour les personnes ayant déjà investi, le régime des monuments historiques est à titre transitoire calqué sur les dispositions applicables au déficit foncier (déductibilité de la moyenne des travaux réalisés en 2018 et 2019, soit au maximum la moitié des travaux effectués en 2019). Les personnes devenant propriétaires d'un MH à partir de cette année 2019 peuvent déduire leurs dépenses de travaux dans les conditions de droit commun.

Notez que la plupart de ces dispositifs se déclinent aussi sous forme de sociétés civiles de placement immobilier fiscales (SCPI Pinel, SCPI Malraux, de déficit foncier et monuments historiques). Le principe est simple : au lieu d'acheter en direct, le contribuable souscrit des parts de la SCPI qui, à son tour, investit les fonds collectés auprès de l'ensemble des investisseurs dans des biens éligibles. Comparées à l'investissement locatif en direct, ces SCPI ont l'avantage de permettre des mises de fonds modérées (quelques milliers d'euros la part suffisent). Mais c'est surtout un véhicule de placement qui permet de défiscaliser sans aucun souci de gestion des biens, qui est assurée dans son intégralité par une société de gestion. À noter : la durée de l'investissement est supérieure à celle d'un investissement direct. ■



Les loyers perçus en Censi-Bouvard sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Censi-Bouvard, un investissement en résidence-services

Prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, le dispositif de défiscalisation Censi-Bouvard s'adresse aux investisseurs qui font l'acquisition d'un logement neuf - ou en état futur d'achèvement - dans une résidence avec services dédiés aux personnes âgées, handicapées ou aux étudiants (les résidences de tourisme en sont exclues depuis 2017), dans l'optique de le louer meublé pour une durée minimale de neuf ans par l'intermédiaire de l'exploitant des lieux. À la clé : une réduction d'impôt égale à 11% du montant investi, dans la limite d'un plafond annuel d'investissement de 300.000 euros, et la possibilité de

recupérer la TVA incluse dans le prix (ce qui représente 19,6% du montant investi).

Par ailleurs, en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP), les revenus locatifs de l'investisseur sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et non en revenus fonciers. Il faut également savoir que la réduction d'impôt maximale (3.666 euros/an étalée sur neuf ans) est soumise au plafonnement des niches fiscales à 10.000 euros. En conséquence, le Censi-Bouvard est une option peu optimale pour des investisseurs déjà fortement imposés.

Le démembrement de propriété, un montage patrimonial

Le démembrement de propriété consiste à séparer en deux les droits de propriété : d'un côté, la nue-propriété (les murs) ; et de l'autre, son usufruit (la jouissance du bien). En contrepartie d'une décote sur le prix d'acquisition, le nu-proprétaire confie, pour une durée déterminée à l'avance, l'usufruit de son bien à un tiers (généralement un investisseur institutionnel ou un bailleur social). Durant cette période, l'usufruitier perçoit l'intégralité des loyers, assure la gestion du bien et s'acquitte des charges (frais d'entre-

tien, travaux, taxe foncière...). Comme le nu-proprétaire ne perçoit pas de loyer, il ne déclare pas de revenus fonciers. Une fois le démembrement achevé, le nu-proprétaire récupère la pleine propriété de son bien (nue-propriété + usufruit), automatiquement et sans frais, pour l'habiter, le louer ou le vendre. Un autre atout réside dans le fait que ce placement ne génère aucun impôt sur la fortune immobilière (IFI) durant toute la période de démembrement. Notez que ce dispositif s'applique aussi aux SCPI de rendement.



LES BRONZÉS font du Ski

lifestyle

ORGANISATION LES BONS FILMS À (RE)VOIR POUR OUBLIER L'AUTOMNE

Les jours raccourcissent, les températures baissent peu à peu, et les soirées deviennent moins propices aux sorties. Quelle meilleure période que l'automne pour s'adonner au plaisir des salles obscures... à domicile ?

Avec les plateformes telles qu'Amazon Prime, Netflix ou encore Canal VOD, des catalogues de films plus ou moins récents sont désormais à disposition, moyennant un abonnement mensuel avoisinant les 15 euros. L'occasion de visionner à nouveau des classiques oubliés ou de se mettre à jour sur les sorties des mois passés. L'automne étant la saison parfaite pour des soirées cocooning, voici une sélection de films qu'il fait bon voir ou revoir.



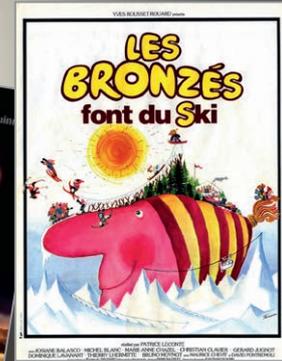
LES COMÉDIES ROMANTIQUES

Quand Harry rencontre Sally, de Rob Reiner. Billy Crystal (Harry), Meg Ryan (Sally) et... New York. Tels sont les personnages principaux de cette comédie devenue culte, racontant l'amitié de deux jeunes Américains convaincus qu'ils ne sont pas faits pour s'aimer d'amour. On les voit déambuler dans un

Central Parc aux couleurs pourpres de l'automne, choisir sous la neige leur sapin de Noël ou courir les expos ensemble. Un film à déguster, ne serait-ce que pour la scène désormais mythique de Meg Ryan simulant l'orgasme dans un dîner à Manhattan...

N'oublie jamais, de Nick Cassavetes. L'un des premiers rôles de Ryan Gosling, qui donne ici la réplique à Rachel McAdams. Une histoire d'amour contrarié dans une Amérique des années 60 où les bourgeois ne se mélangent pas avec les petits voyous sans diplôme. Allie aime Noah qui ne vit que pour elle. Mais la vie ne les épargnera pas. Et au crépuscule de sa vie, Allie, foudroyée par la maladie d'Alzheimer, écoute tous les jours un homme lui raconter son histoire dans l'espoir que le lendemain, elle ne l'aura pas oubliée. Les flashbacks qui se succèdent lui font revivre cette jeunesse et cet amour perdu.





LES ÉPOPÉES

Le Cercle des poètes disparus, de Peter Weir. Todd Anderson rejoint la prestigieuse académie de Welton. Il devient ami avec le professeur Keating, qui s'oppose à l'ordre établi. Tous les adolescents des années 90 se souviennent encore de cet enseignant idéal incarné par Robin Williams. Un film qui ressuscitera la maxime latine « *Carpe diem* » et encouragera toute une génération à profiter de l'instant présent (et à persévérer en cours de latin).

Le Seigneur des anneaux, de Peter Jackson (trilogie). Inspirée de l'œuvre de Tolkien, c'est le film culte des amateurs de « fantasy ». Un jeune et timide « Hobbit », Frodon Sacquet, hérite d'un anneau magique. Bien loin d'être une simple babiole, il s'agit d'un instrument de pouvoir absolu qui permettrait à Sauron, le « Seigneur des ténèbres », de régner sur la « Terre du Milieu » et de réduire en esclavage ses peuples. Une épopée filmée dans les paysages grandioses de Nouvelle-Zélande, dont on ressort étourdi et profondément déconnecté du trivial quotidien...

Légendes d'automne, d'Edward Swick. Pour Brad Pitt, bien sûr, au firmament de sa beauté, mais aussi pour les grands espaces américains filmés à la perfection et l'histoire, tirée d'un ouvrage de l'immense auteur Jim Harrison. Le film démarre à la fin du XIX^{ème} siècle. Le colonel Ludlow élève seul ses trois fils, dans un ranch du Montana. Après ses études, Samuel, le plus jeune, se fiance à Savannah. La Première Guerre mondiale éclate et Samuel n'en

revient pas. C'est alors que les frères Ludlow vont s'affronter pour conquérir Savannah.

LES CLASSIQUES FRANÇAIS

La Nuit américaine, de François Truffaut. Aux studios de la Victorine, à Nice, une équipe est réunie pour le tournage d'un film intitulé « Je vous présente Pamela ». Alphonse (qui incarne un jeune homme retournant dans sa famille avec sa femme anglaise Pamela) a procuré à sa petite amie, Liliane, un emploi de script-girl stagiaire. Séverine (qui joue la mère du jeune homme) est troublée à l'idée que l'acteur qui doit être son mari dans le film est un de ses anciens amants Alexandre, un séducteur quinquagénaire. Les problèmes s'accumulent pour Ferrand (incarné par François Truffaut lui-même), le metteur en scène : le laboratoire a abîmé une scène de foule. Séverine, qui s'est mise à boire, rate une scène. Stacey, une autre actrice, s'avère être enceinte. Une mise en abyme brillante devenue un film de référence pour tout cinéophile qui se respecte.

Les bronzés font du ski, de Patrice Leconte. Dans un genre totalement différent, une comédie qui est devenue au fil des années la madeleine de tous les amateurs du genre. Dans une station de ski, les anciens pensionnaires du Club Med se retrouvent pour mieux se détester. Entre mesquineries, tromperies, péripéties en hors-piste et dialogues au cordeau, un antidote imparable à la mélancolie.

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2018 imposables en 2019)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 16.497 €	revenu net imposable 14.847 €	10.000 €	18.000 €

• **Emploi**

Smic : 10,03 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2019)</small>	Inflation : +0,9% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (septembre 2019)</small>
RSA : 550,93 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 8,5% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2^{ème} trimestre 2019</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1^{er} août 2015)</small>	
Taux de rémunération : 0,75%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 1% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} août 2016</small>	Plafond : 150.000 € <small>au 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 1,6% <small>(FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2018)</small>	

• **Retraite**

Âge légal : 62 ans <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
Point retraite <small>au 1^{er} novembre 2018</small>	
AGIRC : 0,4378 €	ARRCO : 1,2588 €

• **Immobilier**

Loyer : 129,72 points (+1,53%) <small>Indice de référence (IRL) 2^{ème} trimestre 2019</small>	Loyer au m² : 12,80 € <small>France entière (Clameur mars 2019)</small>
Prix moyen des logements au m ² <small>(septembre 2019 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : 4.183 €	dans l'ancien : 3.605 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 10.894 € <small>(septembre 2019 baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,15% <small>(30 septembre 2019 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (2^{ème} semestre 2019)

Taux légal des créances des particuliers : 3,26%	Taux légal des créances des professionnels : 0,87%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers**

Prêts à taux fixe : 2,67% (moins de 10 ans) 2,67% (10 à 20 ans) 2,77% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 2,41%
Prêts-relais : 2,99 %	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation**

Montant inférieur à 3.000 € : 21,04%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 12,12%
Montant supérieur à 6.000 € : 5,75%

INVESTISSEZ EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

APPARTEMENTS
MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS



4 416 € / an
de loyer moyen
non imposé
sur 30 ans*

Cumulez de nombreux avantages

- ▶ **Percevoir des loyers** par le biais d'un bail commercial⁽¹⁾
- ▶ **Récupérer la TVA** sur votre acquisition⁽²⁾
- ▶ **Déduire les charges d'exploitation** des recettes locatives⁽³⁾

Rentabilité jusqu'à
3,96%^{(4) (5)}

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

VALORITY INVESTISSEMENT - SAS au capital de 1 889 022,90 euros - RCS LYON 442 404 356 - Carte Transaction n° CPI 6901 2015 000 000 765 délivrée par la CCI de Lyon Métropole - Enregistrée à l'ORIAS (www.oriass.fr) sous le n° 07023132, en qualité d'intermédiaire en assurance, placé sous le contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest, 75436 PARIS Cedex 09 - Assurance de responsabilité civile professionnelle MMA IARD. Document publicitaire non contractuel. Ne constitue en aucun cas un conseil formulé à l'égard de l'investissement. Le non-respect des engagements de location et de détention du bien entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Tout investissement locatif est susceptible d'entraîner la perte des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement (non-respect des conditions d'application du dispositif fiscal, évolution du marché). * Hypothèse de perception de loyers sur une durée continue de 30 ans (indexation annuelle des loyers de 1% par an). Dans le cadre d'un investissement en LMNP, l'amortissement du prix des murs du bien et du mobilier selon les conditions de l'article 39C du Code Général des Impôts vient en déduction des loyers perçus. Cela permet ainsi de générer des loyers sans impôts ni contributions sociales sur une durée pouvant dépasser 25 ans comme dans l'exemple ci-après. Exemple d'acquisition d'un montant de 140 280 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal du LMNP ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 122 090 € après provision sur frais d'acquisition de 5 190 € et sur la base d'un achat HT de 116 900 € ; Hypothèse d'apport personnel de 6 000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 573,34 € (assurance incluse). Base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 1,2% (Taux moyen constaté par la société de courtage auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 23 septembre 2019) + assurance décès invalidité de 0,3% (Taux moyen constaté en 2019 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 21 510,72 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 4 416 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen sur 30 ans de 401 €. Charges mensuelles moyennes de 17 € (hors taxe foncière), en résidence pour étudiants. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. (1) Le dispositif loueur meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Le statut loueur meublé non professionnel permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata des années restantes. (3) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI. (5) Rentabilité hors taxes maximum non garantie ayant valeur indicative et non contractuelle - Sur la base d'un loyer HT/prix de vente HT hors mobilier, pour un T1 de 91 300 € HT (hors mobilier) et un loyer annuel de 3 387,78 € HT sous réserve du stock disponible. Toute opération économique de ce type comporte nécessairement un aléa. Loyer versé en exécution d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception des loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. Illustration non contractuelle selon interprétation de l'artiste. Crédit photo : ©iStock.

VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon

Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372

Tél. : 0969 320 686

e-mail : contact@valority.com