



EBOOK

Quel investissement est fait pour vous ?



DELTOUR
investissement

SOMMAIRE

1 - LE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

2 - LE GIRARDIN INDUSTRIEL

3 - LES CRYPTO MONNAIES

4 - LA LOCATION MEUBLÉE EN COLOCATION

5 - LA LOCATION MEUBLÉE EN RÉSIDENCE SERVICES

6 - LES SCPI DE RENDEMENT



LE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

“ L'assurance vie s'adapte à tous les besoins des épargnants. Et, contrairement à une idée reçue, ce placement est **disponible à tout moment**. ”

1 QU'EST QU'UNE ASSURANCE-VIE ?



Valoriser
une épargne

Bénéficier
d'avantages
fiscaux

2 LES OBJECTIFS

J'achète
un bien
immobilier

Je prépare
les études de
mes enfants

Je finance
un projet



J'anticipe
ma retraite

3 FONDS EN EUROS & UNITÉS COMPTE : QUE CHOISIR ?



Fonds
euros

Performances
limitées, capital
garanti



RISQUE



Unités de
compte

Performances
variables, risque
de perte en
capital

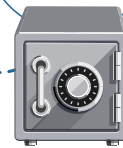
4 J'ÉPARGNE À MON RYTHME

5 L'ARGENT EST DISPONIBLE À TOUT MOMENT

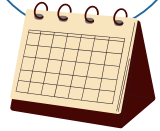
Rachat
partiel...

...ou total

Premier
versement
initial...



...puis des
versements
ponctuels ou
programmés, en
fonction de mon
besoin de vie



6 UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE

Seuls les
intérêts en
cas de rachat
sont **imposés**

Une **fiscalité**
très
attractive
après 8 ans

Des
avantages
fiscaux à la
succession



EN QUOI LA FISCALITÉ EST-ELLE SI AVANTAGEUSE ?

Deux types de prélèvements



L'IMPÔT SUR LE REVENU

Les gains sont soumis à l'IR uniquement lors d'un rachat.



LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

17,2 %

Prélevés annuellement lors de l'inscription en compte (fonds euros) et du rachat (unités de compte).

En cas de rachat ou de retrait hors prélèvements sociaux

Avant

FLAT TAX 12,8 %



8 ans

Après

Après 8 ans de détention, vous bénéficiez d'un **abattement annuel** sur les gains :

Gains provenant des premiers 150 000 € versés :
7,5 %

Gains provenant des versements au-delà de 150 000 € :
FLAT TAX 12,8 %

4 600 €
pour une seule personne



9 200 €
pour un couple marié ou pacsé



En cas de décès

Tout dépend de l'âge auquel vous avez effectué vos versements :

Avant
70 ans

Art 990 I du CGI

Après
70 ans

Art 757 B du CGI



Abattement de 152 500 € / bénéficiaire

De 0 à 152 500 €	0 %
De 152 500 € à 852 500 €	20 %
Au-delà de 852 500 €	31,25 %

**Abattement de 30 500 €
TOUS bénéficiaires confondus**

Puis taxation selon le barème des droits de succession

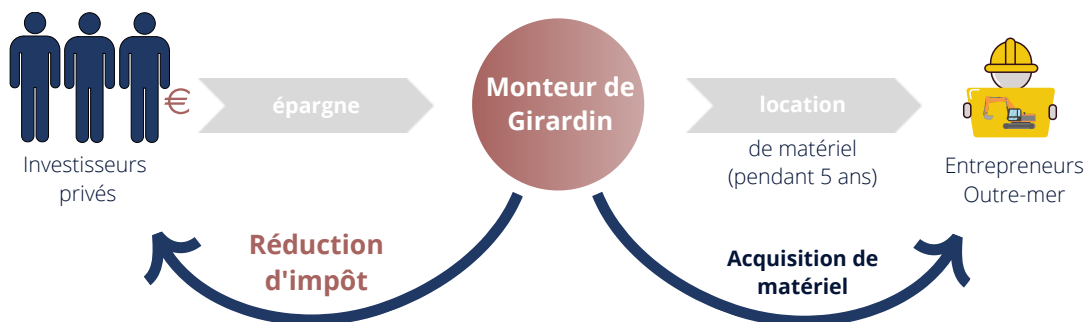


Dans le cas d'une transmission des capitaux-décès, le **conjoint** ou le **partenaire lié par un PACS** bénéficie d'une **exonération totale**.

LE GIRARDIN INDUSTRIEL

1 - QU'EST CE QUE C'EST ?

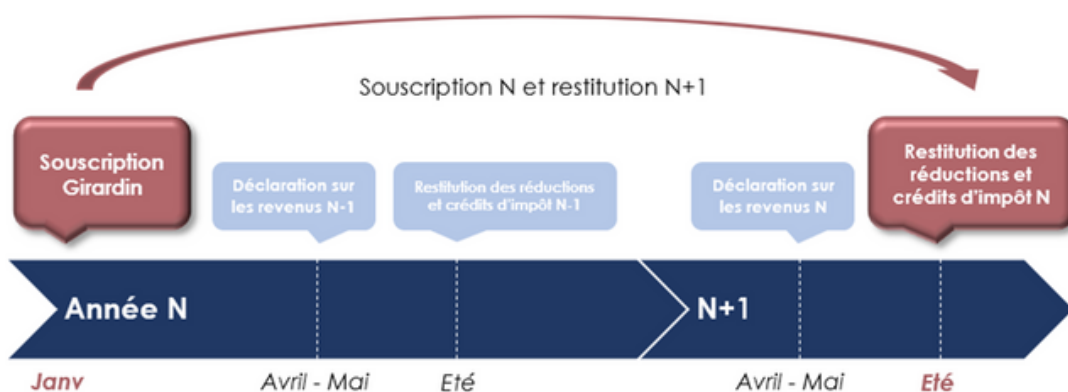
Dispositif fiscal visant à accompagner le **développement économique des DOM COM**, en permettant de financer l'acquisition de machine ou d'outils qui seront loués à des exploitants locaux pendant au moins **5 ans**.



2 - RÉDUCTION D'IMPÔT



3 - MISE EN PLACE



LES CRYPTO MONNAIES

QU'EST-CE QUE C'EST ?



Monnaie virtuelle, numérique, **décentralisée**

! Ne dépend d'aucune autorité !

Pas de cours légal

Dépend de l'offre et de la demande

LE BITCOIN



Créé en **2009**. Création par "minage". Nombre max de bitcoins en circulation = 21 millions.

Valeur refuge, investissement

Possible de payer chez Microsoft, KFC, Expedia, Unicef etc.

L'ETHEREUM



Lancé en **2015**, permet de développer des applications décentralisées, appelées Dapps.

Ethereum permet la création de contrats qui s'exécutent automatiquement sur le réseau à la suite de conditions prédéfinies.

Exemple : si un avion a au moins 1 heure de retard, la compagnie aérienne remboursera automatiquement 20% du billet d'avion grâce à un smart contract.

LES CHIFFRES DE LA CRYPTO

+ de 2 millions de français en détiendraient



96 %

sont des hommes



67 %

ont entre 20 et 39 ans



75 %

investissement long-terme



5 000 €

valeur médiane du portefeuille

COMMENT ÇA MARCHE ?

La technologie de la blockchain

1

Monsieur A souhaite envoyer de l'argent à Monsieur B

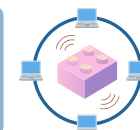


Transaction anonyme créée en ligne et insérée au sein d'un block regroupant plusieurs transactions

2

3

Le block est partagé entre les utilisateurs du réseau



Certains membres du réseau appelés "mineurs" valident le block

4

5

Le block est ajouté à la chaîne qui fournit un **enregistrement permanent, transparent et non révoquant** de la transaction



LA LOCATION MEUBLÉE EN COLOCATION

POURQUOI ?

- ➔ Régime fiscal avantageux
- ➔ Demande de logement en hausse
- ➔ Utilisation de la surface habitable / m² / habitant va tendre à diminuer dans les prochaines années



COMMENT ?

- ➔ Equiper le bien (lit, table, chaises, armoires, lampes etc)

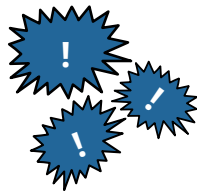


- ➔ Ustensiles nécessaires à l'occupation du logement (couettes, poêles, vaisselle, etc)

CONDITIONS A RESPECTER

Pour obtenir le statut LMNP, le bailleur ne doit pas :

- Percevoir + **23 000 €** / an de revenus de location meublée
- Percevoir des **revenus professionnels supérieurs** aux loyers issus de la location meublée



AVANTAGES FISCAUX

2 régimes possibles :

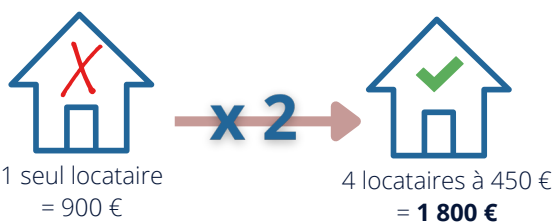
MICRO BIC	REEL BIC
Loyers - 50 % forfait charges	Loyers - charges réelles - amortissement



Application des plus-values des particuliers

L'INTÉRÊT DE LA COLOCATION

1 Optimisation du rendement locatif



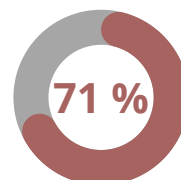
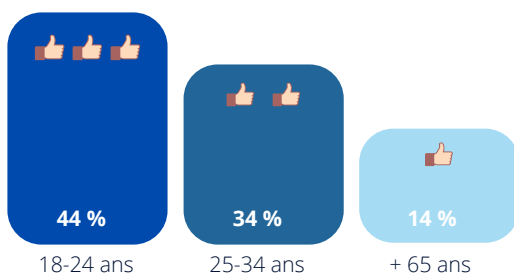
3 Offre attractive pour les locataires

Budget logement des étudiants en France :

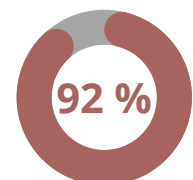
- Moyenne Province : **515 €**
- Moyenne Paris : 802 €



2 Profil des personnes tentées par la colocation



des étudiants souhaitent une location **meublée**



des sondés pensent que la colocation est **synonyme d'économies réalisées**

LA LOCATION MEUBLÉE EN RÉSIDENCE SERVICES

POUR QUI ?

Pour tous ceux qui souhaitent **maîtriser leurs impôts** ou **sécuriser leurs économies** dans la pierre



COMMENT ?

En investissant dans un **logement meublé** destiné à la location



LES AVANTAGES

La possibilité de percevoir des **loyers 100% garantis**



Sans **aucune contrainte locative**



Régime fiscal LMNP **avantageux**



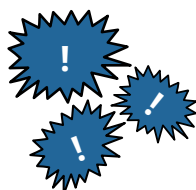
LE PRINCIPE DU LMNP GÉRÉ



CONDITIONS A RESPECTER

Pour obtenir le statut LMNP, le bailleur ne doit pas :

- Percevoir + **23 000 €** / an de revenus de location meublée
- Percevoir des **revenus professionnels supérieurs** aux loyers issus de la location meublée



AVANTAGES FISCAUX

2 régimes possibles :

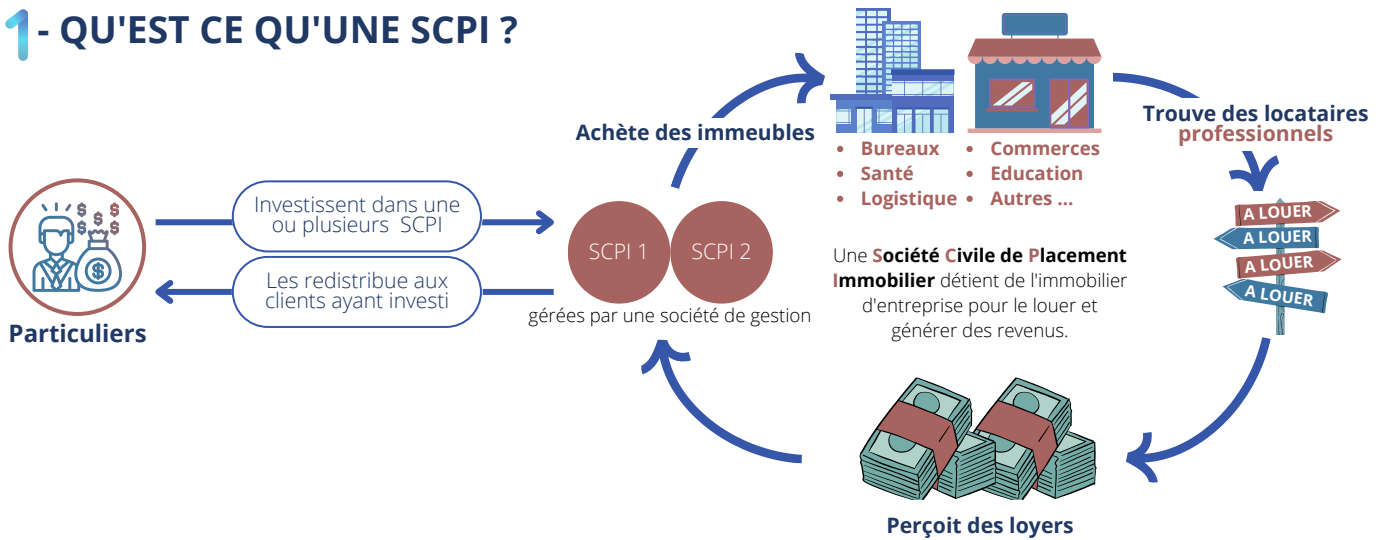
MICRO BIC	REEL BIC
Loyers - 50 % forfait charges	Loyers - charges réelles - amortissement



Application des plus-value des particuliers

LES SCPI DE RENDEMENT

1 - QU'EST CE QU'UNE SCPI ?



2 - AVANTAGES



Sans contrainte de gestion et faibles tickets d'entrée



Revenus réguliers



Rendement élevé (4 à 5 % / an)

Des SCPI peuvent être labellisées **Investissement Socialement Responsable**

Malgré tous ces avantages, il faut veiller à 2 choses :

Les **frais de gestion** : à la souscription, pendant la gestion et à la sortie

Il existe un **risque de perte en capital** et les revenus ne sont pas garantis

3 - FISCALITÉ

REVENUS

- Location d'immeubles
- Placement de fonds en attente d'investissement



- Revenus locatifs
- Revenus financiers



IMPÔT SUR LE REVENU
(barème de l'IR ou PFU 12,8 %)
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX
17,2 %

CAPITAL

- Cession de parts
- Cession d'immeubles
- Cession d'actifs financiers

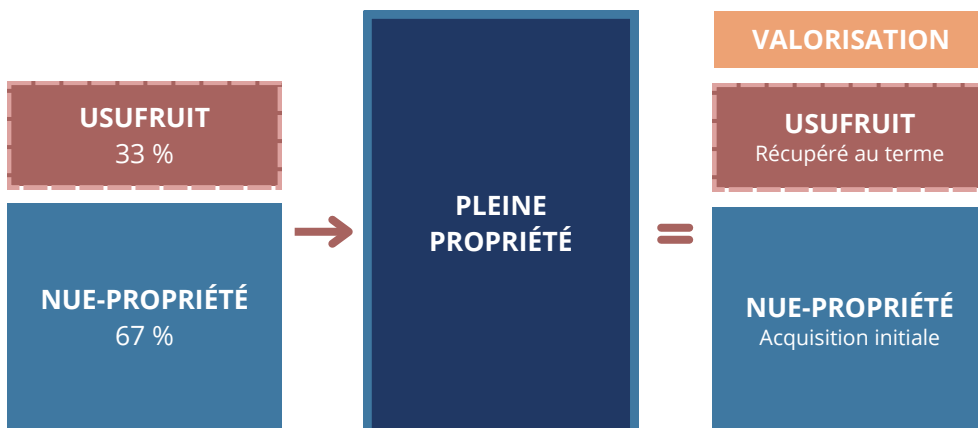


- Plus-value immobilière
- Plus-value mobilière



IMPÔT SUR LA + VALUE
(19 % ou IR pour les plus-values mobilières)
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX
17,2 %

4 - FOCUS : PARTS DE SCPI DEMEMBRÉES



✓ **Plus-value** du nu-propriétaire devenu plein propriétaire calculée selon la **valeur d'achat en pleine propriété**

✓ Pas de revenus pendant la durée du démembrement = **pas d'impôt** supplémentaire