

**EBOOK OFFERT**

**Quel investissement  
est fait  
pour vous ?**



**DELTour**  
investissement

# 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

## 3 FONDS EN EUROS & UNITÉS COMPTE : QUE CHOISIR ?

Fonds euros  
Performances limitées, capital garanti



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



...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



8 ans

FLAT TAX 12,8 %

Après

Gains provenant des premiers 150 000 € versés :

**7,5 %**

Gains provenant des versements au-delà de 150 000 € :

**FLAT TAX 12,8 %**

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



**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

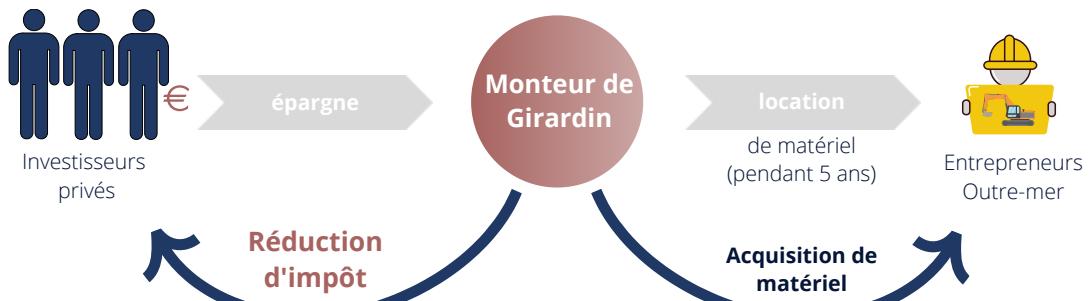


Dans le cas d'une transmission des capitaux-décès, le **conjoint** ou le **partenaire lié par un PACS** bénéficient d'une **exonération totale**.

# LE GIRARDIN INDUSTRIEL

## 1 - QU'EST CE QUE C'EST ?

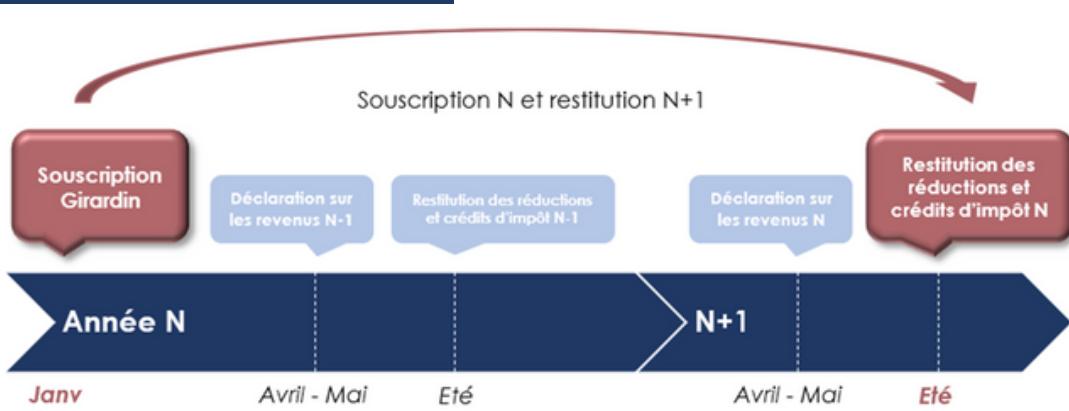
Dispositif fiscal visant à accompagner le **développement économique des DOM COM**, en permettant de financer l'acquisition de machine ou d'outils qui seront loués à des exploitants locaux pendant au moins **5 ans**.



## 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 révocable** de la transaction



# LA LOCATION MEUBLÉE EN COLOCATION

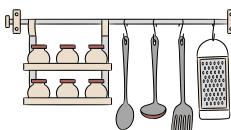
## POURQUOI ?

- Régime fiscal avantageux
- Demande de logement en hausse
- Utilisation de la surface habitable / m<sup>2</sup> / habitant va tendre à diminuer dans les prochaines années



## COMMENT ?

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

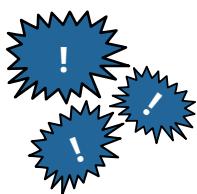


- Ustensiles nécessaires à l'occupation du logement (couettes, poêles, vaisselle, etc)

## 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



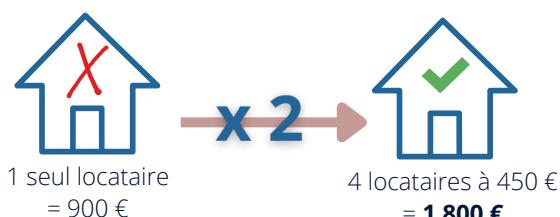
## AVANTAGES FISCAUX

2 régimes possibles :

MICRO BIC	REEL BIC
Loyers - 50 % forfait charges	Loyers - charges réelles - <b>amortissement</b>
Application des plus-value des particuliers	

## L'INTÉRÊT DE LA COLOCATION

### 1 Optimisation du rendement locatif



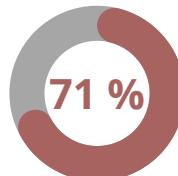
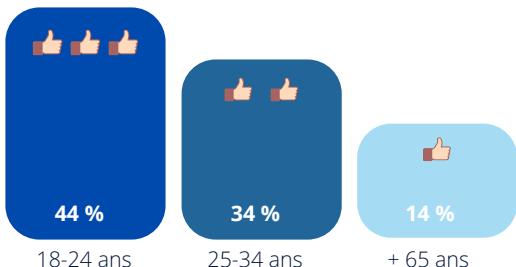
### 3 Offre attractive pour les locataires

Budget logement des étudiants en France :

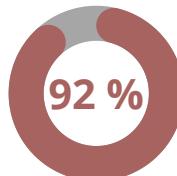
- Moyenne Province : **515 €**
- Moyenne Paris : 802 €



### 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



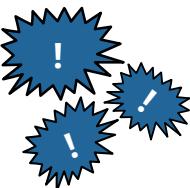
## LE PRINCIPE DU LMNP GÉRÉ



## 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 :

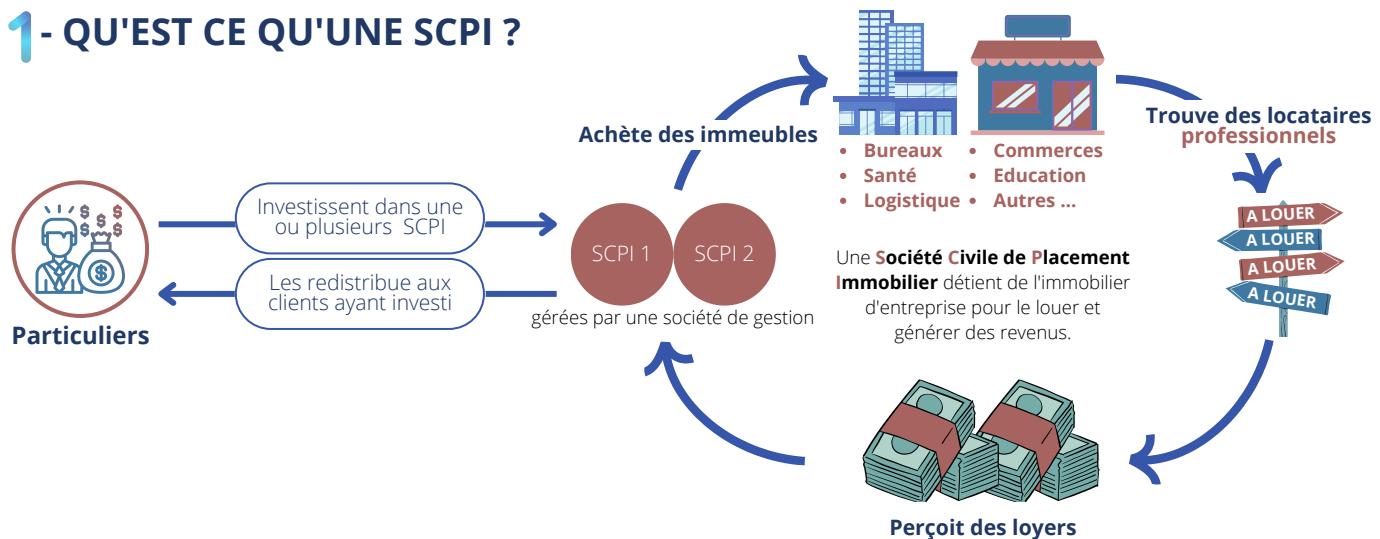
MICRO BIC	REEL BIC
Loyers - 50 % forfait charges	Loyers - charges réelles - amortissement



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**)

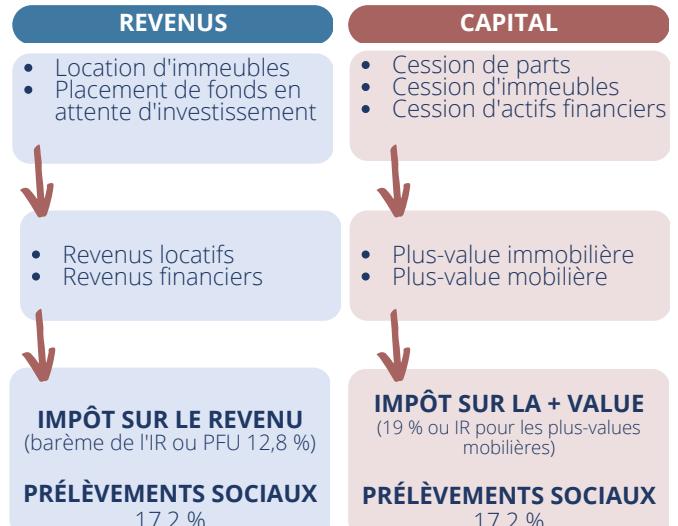
Des SCPI peuvent être labellisées **Investissement Socialement Responsable**

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

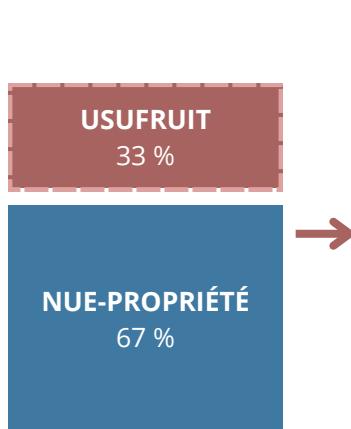
Les **frais de gestion** : à la souscription, pendant la gestion et à la sortie

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

## 3 - FISCALITÉ



## 4 - FOCUS : PARTS DE SCPI DEMEMBRÉES



- ✓ **Plus-value** du propriétaire devenu plein propriétaire calculée selon la **valeur d'achat en pleine propriété**
- ✓ Pas de revenus pendant la durée du démembrage = **pas d'impôt supplémentaire**