



## OPTIMISATION PATRIMONIALE & FISCALE INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS & FINANCIERS ASSURANCES de PRETS, AUTO, HABITAT - PROTECTION SOCIALE - RETRAITE

### LETTRE D'INFORMATIONS PRINTEMPS 2024

#### NOUVEAUTES IMPORTANTES

##### Nouvelle mention obligatoire sur le bail d'habitation

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 tous les nouveaux contrats de location à usage de résidence principale, nu ou meublé, doivent mentionner le numéro d'identification fiscale du logement. Dans un contrat-type, cette information figure juste après l'adresse du bien.

A ne pas confondre avec l'identifiant fiscal du propriétaire : Ce numéro se trouve dans l'espace personnel du propriétaire, à l'onglet « biens immobiliers » : sur le descriptif de chaque bien figure le « numéro fiscal du local » composé de 12 chiffres dont les 2 premiers sont ceux du département.

Concernant les biens en copropriété, un numéro est affecté à chaque lot (appartement, cave, parking...), auquel cas le propriétaire ne fera figurer que celui de l'appartement.

[Nous contacter pour en savoir plus sur les mentions obligatoires dans le bail](#)

##### Suppression de la carte verte

Le décret officialisant cette suppression est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2024.

Donc plus besoin d'apposer le papillon sur votre pare-brise : La preuve de l'assurance sera désormais rapportée par la consultation du Fichier des Véhicules Assurés (FVA) contenant l'ensemble des contrats d'assurance automobile en France.

Chaque assuré recevra de la part de son assureur un document unique, le **Mémo Véhicule Assuré** avec les informations principales relatives au contrat d'assurance à fournir en cas de prêt du véhicule, de rédaction d'un constat amiable ou de déclaration d'un sinistre. Il est conseillé de le laisser dans le véhicule afin d'avoir ces informations à tout moment !

Attention en cas de circulation hors de l'Espace Economique Européen (incluant Monaco, Andorre, Serbie, UK et Monténégro) une carte internationale d'assurance sera adressée sur demande de l'assuré.

##### Déclarations de revenus : Les dates

Ouverture du site des impôts : 11 avril 2024

Dépôt des déclarations de revenus :

- 20 mai 2024 : dépôt en format papier
- 23 mai 2024 : départements 01 à 19 et non-résidents
- 30 mai 2024 : départements 20 à 54
- 06 juin 2024 : départements 55 à 976

Déclarations des sociétés (SCI, SARL....) ainsi que des bénéfices professionnels (BIC, BNC...) : 18 mai 2024



# IMMOBILIER : performances en quelques chiffres d'un investissement en nue-propiété

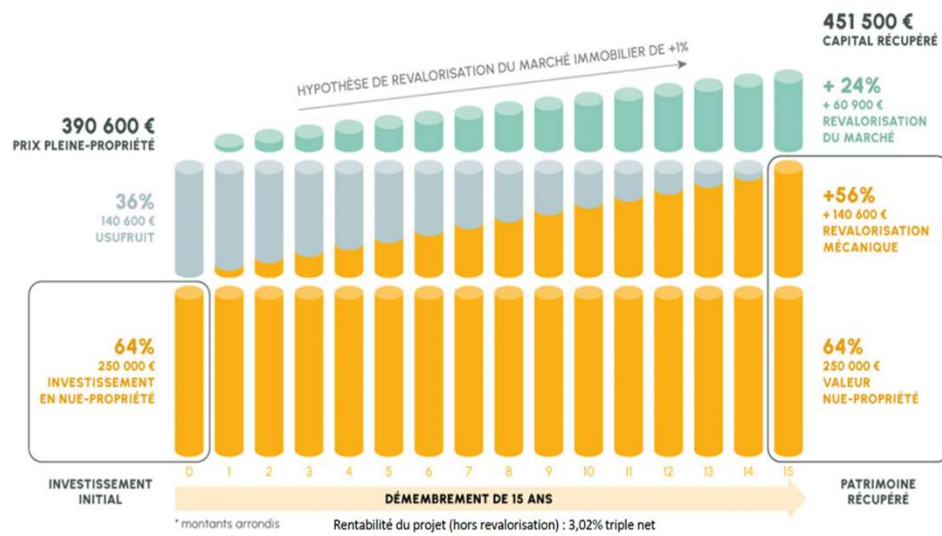
## Avantages :

- Bénéficier d'une décote (env 60 % sur 15 ans)
- Aucune charge ni taxe foncière sur la durée
- Pas de soucis de gestion
- Pas de revenus fonciers donc zéro impôt
- Frais de notaires sur la seule nue-propiété
- Une revente à tout moment sans perte des avantages acquis

## Rentabilité :

- Revalorisation mécanique de la valeur de la nue-propiété durant le démembrement
- Valorisation immobilière classique du marché
- Effet de levier financier : Crédit contracté sur 60% d'un bien valant 100%
- Pas d'impôts ni taxes

## EXEMPLE D'INVESTISSEMENT



## Quelques exemples de programmes en commercialisation

### Faites-nous part de vos souhaits !

**DERNIÈRES OPPORTUNITÉS**

## Cap Riviera

Menton (06)

Privilégier la qualité patrimoniale à moins de 10 min à pied de la plage et du Casino

**Résidence LIVRÉE**

**Usufruit DÉMARRÉ**      **Actable IMMÉDIATEMENT**

## L'EDELWEISS

ALLONZIER-LA-CAILLE (74)

NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

OBJECTIF : REVENUS COMPLÉMENTAIRES À TERME

**Allonzier-la-Caille – À 10 km d'Annecy et 30 km de Genève**

162 route d'Annecy – 74350 Allonzier-la-Caille



### Accès

- À 10 km d'Annecy. À 30 km de Genève
- Gare de Croisy TER à 5 km (Annecy à 14 min). Gare d'Annecy à 16 km.
- En bus, ligne 272 reliant Genève à Annecy, en passant par Allonzier-la-Caille.
- Aéroport d'Annecy à 10 km. Aéroport de Genève à 32 km.
- Stations de ski réputées à 1 h en voiture, dont La Clusaz et Megève.

## ANNECY – OSMOSE – Quartier des Hironnelles INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

### LA RÉSIDENCE

ANNECY - (74) – Avenue des Hironnelles



À 20 min\* à pied de la vieille ville, le nouveau quartier des Hironnelles concilie parfaitement attraits anciens et qualité résidentielle. Ce pignon vert se place à seulement 5 min\* à pied du Centre Commercial Courrier, des commerces de l'avenue de Cran et de l'arrêt des bus 1 et L « Rue de Seyssel ».

Dans la continuité de Vertuose, les architectes ont voulu révéler une architecture capable de recréer du lien en ville en favorisant les rencontres et l'ouverture à la nature. Érigés sur 6 étages, les bâtiments en angle encadrent un splendide parc paysager de 1780 m<sup>2</sup>, accessible exclusivement aux résidents, qui disposent également d'une salle commune de 48 m<sup>2</sup> et un espace partagé de 70 m<sup>2</sup> ouvert sur un vaste toit-terrasse.

#### Les points forts :

- À 5 min à pied du centre commercial Courrier
- À 8 min des gares SNCF et Routière
- Grand parc paysager aménagé
- Espaces extérieurs spacieux



FRANGY (74) - UN VILLAGE HAUT-SAVOYARD AUTHENTIQUE EN PLEIN DÉVELOPPEMENT

## PLACEMENTS : Les atouts des fonds structurés

Le produit structuré est une solution d'investissement complexe permettant :

- de diversifier votre patrimoine financier
- de profiter d'une partie des performances des marchés financiers tout en bénéficiant au terme d'une protection (partielle ou totale selon les fonds) du montant investi
- de bénéficier d'une durée d'investissement limitée (de 1 à 12 ans) avec la possibilité de sortir avant le terme grâce à une liquidité quotidienne

### Avantages

- les conditions et modalités du produit sont prédéfinies : ainsi les gains maximums et pertes potentielles sont connus à l'avance ; si une barrière de protection du capital est prévue l'investisseur bénéficie d'une protection (partielle ou totale) du capital à l'échéance
- le couple rendement/risque est intéressant
- Capital garanti à 100% pour certains fonds

### Inconvénients

- risque de perte en capital au terme pour les fonds qui n'ont pas de barrière de protection à 100% ou bien en cas de sortie anticipée (la valeur sera alors celle du marché)
- risque de défaut de paiement de l'émetteur du produit (mais nous choisissons des grosses banques pour éviter ce cas de figure)
- on connaît la durée maximale du produit, mais on ne sait pas combien de temps sera investi le montant

### La fiscalité des coupons et plus-values

Il existe plusieurs façons d'acquérir des fonds structurés, et la fiscalité dépend du support d'investissement choisi :

- en direct sur un compte-titres
- via un contrat d'assurance-vie
- via un contrat de capitalisation
- via un plan d'épargne en actions (PEA)
- via un plan d'épargne retraite (PER)
- via une société à l'IS

#### PRIVILÈGE ACTION ENGIE AVRIL 2024



BNP PARIBAS | PRIVALTO

- o Minimum de versement : 1.000 €
- o Durée d'investissement maximum : 5 ans
- o Sous-jacent : Engie SA / FRO010208488
- o Date constatation initiale : 15 avril 2024
- o **Coupons annualisés : 9 %**
- o Mécanisme de remboursement anticipé avec dégressivité : Le seuil de remboursement anticipé automatique est fixé à 100 % du cours initial de l'action au trimestre 5, puis est abaissé de 0,75 % chaque trimestre pour atteindre 89,50 % de son cours initial au trimestre 19.

#### K Taux Fixe Callable Kepler Cheuvreux SOLUTIONS

— AVRIL 2024 —

- Une garantie du capital à maturité à 100%
- Un objectif de gain de 5% par an avec effet mémoire
- Une fréquence de remboursement anticipé annuelle à partir de la fin de la 2<sup>e</sup> année à la discrétion de l'Émetteur

#### SOCIÉTÉ GÉNÉRALE Corporate & Investment Banking

Note Taux Fixe In Fine Juillet 2024

- Produit 100% capital garanti au terme
- Maturité maximum 12 ans
- Chaque année, le produit mémorise un coupon garanti de 4.25% (Chaque année, à partir de la fin de la deuxième année, SG (qui est l'émetteur et le garant) pourra décider de rappeler le produit, dès lors l'investisseur recevra 100% + la somme des coupons accumulés)
- Période de commercialisation : jusqu'au 19/07/2024

**Demandez-nous conseil pour faire le bon choix !**

## ASSURANCE AUTO : Etes-vous bien assuré et au bon prix ?

Nous disposons d'une offre large et adaptée en fonction de vos besoins et de votre profil de conducteur : Bon conducteur, Jeune conducteur, malussé, résilié compagnie, pour les pros, pour les voitures sans permis....

Il est intéressant de comparer ! Pour ce faire, il vous suffit de scanner à [contact@nbconseil.net](mailto:contact@nbconseil.net) votre carte grise + permis + votre contrat et/ou dernière échéance d'assurance

 NOVELIA  
GROUPE KEREIS

 Allianz 

 APRIL  
L'ASSURANCE EN PLUS FACILE

 GENERALI

La gamme  
Auto

 LUXIOR

Groupe

 LUXIOR

 Une gamme d'offres large

 Suivi de sinistre en temps réel dès prise en charge par nos équipes

 Des garanties et des options personnalisables

 Une assistance auto accessible 24h/24 et 7j/7

## RESEAUX SOCIAUX : Nos dernières actualités sur les réseaux :

Suivez-nous sur



3 avril 2024 à 8:55

L'entretien de votre véhicule est aussi crucial pour votre couverture d'assurance que pour votre sécurité sur la route ? 🚗 Un simple défaut de maintenance peut entraîner de conséquences...

Assurance Res...

22 mars 2024 à 11:45

Maximiser ses avantages avec les SCPI européennes, c'est possible ! 🌍 Les SCPI européennes sont l'alliance parfaite entre les bénéfices des SCPI traditionnelles et l'attrait des...

Développement...

16 mars 2024 à 10:26

L'administration française fait un pas en avant vers la modernisation avec l'introduction du Fichier des Véhicules Assurés (FVA), une avancée significative dans le domaine de la sécurité...

Actualité

Assurance Aut...



Nbconseil74



Nadege Belville

4 avril 2024 à 10:45

Que ce soit pour compléter vos #revenus, pour conserver du lien social, ou encore par manque d'envie de quitter votre #VieProfessionnelle, vous avez des options pour continuer à travailler...

Plan d'Épargne ...

2 avril 2024 à 10:40

🏠 Vous avez trouvé une maison qui vous plaît et vous êtes prêt à faire une offre d'achat ? C'est une étape cruciale, et il est important de bien comprendre comment cela fonctionne. 📄 Dans...

Crédit Immobilier

25 mars 2024 à 9:00

**Crédit immobilier : le prêt in fine, une solution miracle pour les emprunteurs ?**  
🏠 Avec la crise du marché immobilier s'intensifiant, en partie due à l'augmentation des taux ...

Achat Immobilier

Crédit Immobilier

6 avril 2024 à 9:25

Face à la nécessité d'assurer une protection santé complète pour tous les membres de la famille, la question de la mutuelle familiale se pose avec acuité. Cette démarche, bien que...

Prévoyance Sa...

2 avril 2024 à 18:35

📺 Démystifions les clichés ! Investir dans des fonds ISR coûte plus cher et rapporte peu ? Détrompez-vous ! Dans notre vidéo, nous déconstruisons ce cliché et vous montrons les...

Placement d'ép...

29 mars 2024 à 11:20

**Savez-vous combien de temps est valable un permis de construire ?**  
🏗️ Avez-vous déjà pensé à construire ou à rénover ? Savoir combien de temps est valable un ...

Construction d...



Annecy  
NB Conseil