



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

LETTRE D'INFORMATIONS ETE 2024

Bonnes vacances !

Nous vous souhaitons de très belles vacances. Profitez de cette période pour vous détendre, vous ressourcer et créer de beaux souvenirs. Revenez en pleine forme et prêt(e) à affronter de nouveaux défis à votre retour.

Nous marquons ici et là des pauses également, mais nous demeurons toujours joignables par mail et nous vous répondrons toujours avec plaisir : contact@nbconseil.net



Point Juridique : Louer un logement à son enfant : les règles à connaître

Que ce soit en direct ou via une SCI, aucune loi n'empêche de louer son appartement ou sa maison à son enfant, voire le mettre à disposition à titre gracieux. Mais dans les 2 cas il faut prévoir un contrat :

- En cas de location il s'agira d'un bail fixant notamment le prix du loyer et des charges locatives
- En cas de logement gratuit, il s'agit d'un « commodat » ou « prêt à usage » permettant de justifier l'utilisation du bien sans contrepartie financière et prévoyant une restitution à une date déterminée.

Points d'attention

Si vous consentez un loyer trop faible par rapport aux prix du marché, et sachant que par ailleurs vous aurez des charges déductibles qui vont minorer vos revenus fonciers (voire générer un déficit) et vous pourriez être taxé de fraude fiscale. Quant à l'hébergement à titre gratuit, si l'enfant est majeur et dispose de ressources lui permettant d'assumer le coût de son logement, il existe un risque que l'administration fiscale le requalifie en « donation indirecte »

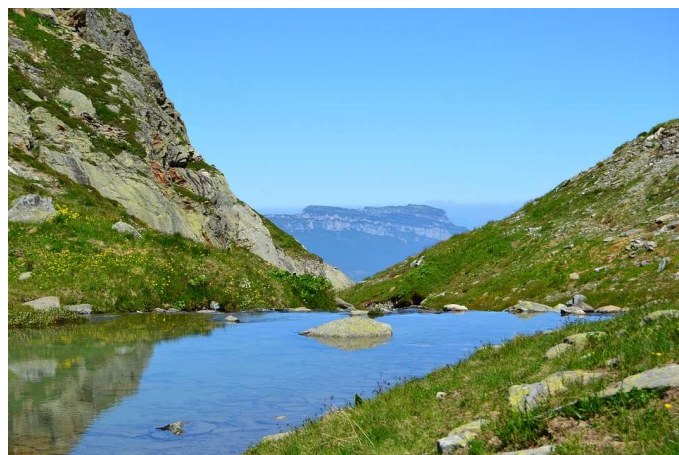
Attention enfin à l'équité entre tous vos enfants, qui pourrait être remise sur la table au moment de votre succession !

Assurances de prêt : Testez nos offres

Réalisez vous-même votre devis sur notre simulateur en vous rendant sur notre site : www.nbconseil.net
Onglet « Assurance et Retraite » puis « Assurance de prêt »

Ou bien directement via ce lien :

<https://www.gestion-patrimoine-annecy.com/assurance-et-retraite-29-assurance-de-pret-annecy-haute-savoie.php>



+33 6 81 50 97 69

nadege.belville@nbconseil.net

Gestion De Patrimoine Anncy NB Conseil

GESTION DE PATRIMOINE ANNECY NB CONSEIL

PP Membre du Réseau de CGP Certifiés
CGP Entrepreneurs. Adhérent des associations
professionnelles ANACOFI et ANCDGP

Uff
Banque Conseil
en Gestion
de Patrimoine



IMMOBILIER : Le secteur des résidences de tourisme confirme son dynamisme

Loin du concept initial des années 80, le marché ne cesse d'évoluer pour répondre aux nouvelles attentes des clients. Les résidences sont de plus en plus écoresponsables, connectées, et proposent des services à la carte innovants pour une expérience unique, et/ou des thématiques avec des activités et services ciblées, du coliving...

Avantages d'un investissement en résidence de tourisme

Avec une hausse encore de 10% de fréquentation et 180 millions de nuitées en 2023, ce secteur dynamique confirme son succès et représente une opportunité d'investissement. On voit donc des rendements bruts pouvant atteindre 5% par an, au-delà d'une rentabilité classique.

Grâce au bail commercial mis en place entre les propriétaires et l'exploitant de la résidence, il n'y a pas d'aléa locatif. Le bail contractualise un montant de loyer fixe annuel (pouvant être indexé sur l'inflation) quelle que soit l'occupation effective et sans les soucis de gestion (impayés, petits travaux, dégradations...)

Enfin il est possible d'occuper son bien une à plusieurs semaines par an, ce qui peut être un avantage apprécié.

Avantages fiscaux :

S'agissant de location meublée (LMNP), vous êtes donc placés sous le régime BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) le plus souvent non imposable, grâce au jeu des amortissements. Je précise que le régime BIC REEL n'est pas remis en cause contrairement au régime du MICRO-BIC qui a d'ailleurs fait couler beaucoup d'encre lors de la dernière loi de finances (et ce n'est pas fini...)

Critères de sélection

- La localisation est essentielle : que ce soit à la montagne ou sur le littoral, il faut privilégier des zones touristiques dynamiques de préférence une grande partie de l'année. Il faut tenir compte de l'accessibilité au site et des commodités.
- Le type de bien : fini les studios-cabines, il faut une surface correcte avec des équipements de confort et des prestations telles que le Wifi, conciergerie...
- L'exploitant : c'est sur lui que pèsera la mise location et l'entretien de votre appartement, l'accueil et la qualité du service fourni aux clients, il faut donc un gestionnaire spécialisé sur ce secteur, car c'est lui qui pourra faire la différence en termes de rentabilité et de sérénité à long terme.

Investir dans une résidence de tourisme est une stratégie judicieuse pour diversifier son patrimoine et générer des revenus complémentaires, tout en en profitant aussi le cas échéant. Nous sommes à votre disposition pour vous renseigner, sélectionner le bien et vous accompagner dans une démarche concrète et méthodique.

Ci-dessous nos deux coups de cœur à la mer et à la montagne. Exprimez-nous vos souhaits !

SANARY SUR MER

Sanary sur Mer est une station balnéaire très recherchée de la côte Varoise qui triple sa population l'été. Réputée pour ses plages de sable fin, ses îles protégées, ou encore son marché élu plus beau marché de France, Sanary c'est la douceur de vivre en méditerranée. 🌞

Les saisons bleues est une résidence de 34 logements nichée au cœur d'un quartier résidentiel à quelques minutes des premières plages :

- T2 à partir de 258 900 euros HT mobilier et parking inclus
- rentabilité brute de 5.20%
- bail ferme de 9 ans renouvelable
- révision annuelle du loyer à hauteur de 85% de l'indice irl.
- possibilité d'occupation jusqu'à 3 semaines /an



LA PLAGNE MONTALBERT

Cette station-village a su garder son style authentique montagnard et préserver une ambiance familiale, sur l'immense domaine skiable PARADISKI (400 km de pistes)

Le Cœur des Cimes dispose d'un emplacement rare et premium skis aux pieds, offrant une vue exceptionnelle sur la station et les montagnes environnantes. Elle vous permet également de rejoindre directement la nouvelle télécabine du « Fornelet » ainsi que le téléski de la « Grangette ». En 5 mn à pied se trouvent tous les commerces.

84 appartements du T2 au T5. casiers à ski chauffés, caves et parkings en sous-sol. Un espace bien-être (piscine, sauna, hammam, jacuzzi).



PLACEMENTS : L'assurance-vie après 70 ans, est-ce intéressant ?

Quel pourrait être l'intérêt de placer des fonds sur un contrat d'assurance-vie après 70 ans puisque les bénéficiaires paieront des droits de succession au-delà de 30 500 € ? Comparons avec le contrat de capitalisation.

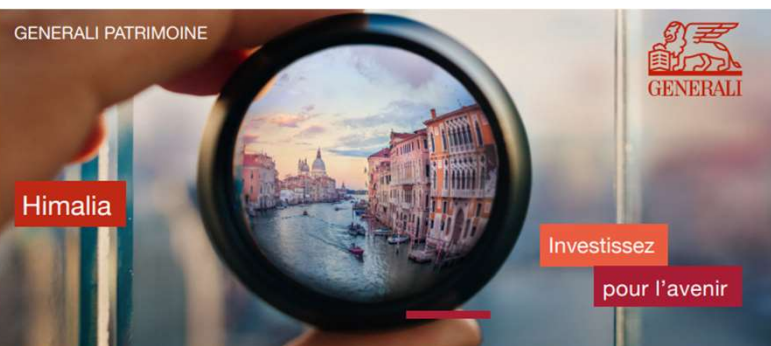
Jean, âgé de 75 ans ferait un versement de 105 000 €. A son décès 15 ans plus tard le capital vaudrait 135 000 €.
Il laisserait aussi un bien immobilier de 500 000 € à son fils unique.
Soit un patrimoine total de **635 000 €**

	Assurance-vie 105 000 € Valeur au décès : 135 000 €	Contrat de capitalisation 105 000 € Valeur au décès : 135 000 €
Montant net imposable	105 000 – 30 500 = 74 500 €	135 000 €
Succession du bien immobilier	500 000 €	500 000 €
Total de la succession imposable	574 500 €	635 000 €
Abattement	-100 000 €	- 100 000 €
Total soumis aux droits	474 500 €	535 000 €
Droits de succession	93 094 €	105 194 €
Succession nette de droits	541 906 €	529 806 €
Sort du contrat	Il est dénoué et l'héritier récupère la somme d'argent	Le contrat est racheté ou bien il se poursuit au choix de l'héritier (dans ce cas les produits taxables entre la souscription et la transmission sont purgés)

Conclusion

Pour le contrat d'assurance-vie, les bénéficiaires disposent d'un abattement global de 30 500 €, et les produits sont exonérés. Avec l'allongement de la durée de vie, ces produits exonérés peuvent finir par représenter une part significative. Le contrat de capitalisation a par ailleurs un intérêt s'il est démembré pour ne pas être intégré à la succession.

Enfin, tout dépend des montants en jeu : les calculs et les résultats pourront être radicalement différents ! Il convient de tenir compte de votre situation propre. Demandez-nous conseil.



En matière de gestion patrimoniale, le contrat d'assurance vie est une solution pouvant s'adapter au mieux à vos besoins d'épargne. C'est pourquoi votre intermédiaire d'assurance vous a orienté vers le contrat d'assurance multisupport Himalia.

CAP SUR VOTRE STRATÉGIE PATRIMONIALE

Dans le cadre de vos objectifs patrimoniaux, votre intermédiaire d'assurance vous a orienté vers le contrat d'assurance vie multisupport Himalia proposé par Generali Vie. Ce contrat est, en effet, conçu pour vous séduire avec :



Une offre financière large et diversifiée.



Des options de gestion pour optimiser le suivi de votre épargne.



Des services en ligne pour vous faciliter la vie au quotidien.



Des garanties de prévoyance pour protéger vos proches.

Outre le cadre fiscal avantageux de l'assurance vie, vous bénéficiez du savoir-faire et de la solidité du groupe Generali.

Cap sur votre stratégie patrimoniale

Generali Patrimoine



Himalia Capitalisation

Orchestrez votre vie avec assurance

Complémentaire à un contrat d'assurance vie, le contrat de capitalisation s'adresse notamment aux investisseurs soucieux d'optimiser la fiscalité de leur patrimoine. Il représente aujourd'hui sur le marché un outil adapté pour répondre aux objectifs patrimoniaux bien spécifiques des épargnants soumis à l'ISF.

Dans le cadre de vos objectifs patrimoniaux, votre courtier vous a orienté vers le contrat multisupport multigestionnaire²⁰ Himalia Capitalisation proposé par Generali Vie.

Ce contrat est, en effet, conçu pour vous séduire avec :

- une offre financière large et diversifiée ;
 - des options de gestion automatiques pour optimiser le suivi de votre épargne ;
 - des services en ligne pour faciliter la gestion de votre contrat ;
 - la possibilité d'inscrire votre contrat dans le cadre de la fiscalité PEA ;
- et ce, en bénéficiant :
- de la sécurité indispensable d'un assureur solide.



NOUVEAU

Profitez de la souscription dématérialisée !

Votre courtier peut vous permettre l'accès à la souscription dématérialisée sous certaines conditions. Contactez-le pour en savoir plus !

²⁰ Le contrat Himalia Capitalisation vous donne accès à des supports en unités de compte gérés par différentes sociétés de gestion.

RESEAUX SOCIAUX : Nos dernières actualités sur les réseaux :

Suivez-nous sur



28 juin 2024 à 16:10 📷
Les nouvelles réglementations fiscales et légales pourraient bien changer la donne pour les propriétaires de locations touristiques. 🌐 La nouvelle loi réduit l'abattement fiscal pour les...
Achat Immobilier

28 juin 2024 à 13:00 📷
🌱 Un nouveau placement pour un avenir plus vert ! Le Plan d'épargne avenir climat (PEAC) est une nouvelle initiative pour permettre aux jeunes d'investir en faveur de la transition...
Actualité Placement d'ép...

27 juin 2024 à 11:30 📷
Déclaration et traitement des dégâts des eaux La déclaration et le traitement des dégâts des eaux sont des étapes essentielles pour obtenir une indemnisation rapide et adéquate. Ce...
Assurance Mult...

 Nadege Belville

18 juin 2024 à 11:35 📷
Comment Vincent aurait-il pu éviter cette situation désastreuse avec les impôts ? 🚒 Vincent, un propriétaire immobilier, a négligé de déclarer son Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)...
Actualité Optimisation Fi...

14 juin 2024 à 11:35 📷
Saviez-vous que vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt de 75 % pour vos dons à certaines associations ? Voici comment : Les avantages fiscaux liés aux dons et legs aux...
Actualité Optimisation Fi...

14 juin 2024 à 10:35 📺
C'est l'un des #placements préférés des Français : l'AssuranceVie présente de nombreux avantages, notamment pour les #bénéficiaires. C'est sans doute pourquoi il y en a tant ! 🍷 🍀
Assurance Vie

19 juin 2024 à 8:05 📷
La destruction de votre maison ne met pas fin à votre prêt immobilier. En cas de sinistre, vous restez responsable de vos mensualités. Mais saviez-vous qu'il existe des solutions pour...
Assurance - Ga...

11 juin 2024 à 10:20 📷
🚗 Assurance au tiers ou tous risques ? L'assurance au tiers est la formule minimale d'assurance auto. Elle couvre : - Les dommages corporels et matériels causés à un tiers (autre...
Actualité Assurance Aut...

3 juin 2024 à 10:20 📷
Pourquoi la majorité des Français ont-ils peu de patrimoine ? 🇫🇷 La gestion du patrimoine en France présente des défis uniques. Voici pourquoi beaucoup de Français n'optimisent pas leur...
Actualité Développement...

 Nbconseil74


Annecy
NB Conseil