



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

LETTRE D'INFORMATIONS AUTOMNE 2024

CREDITS IMMOBILIERS : Baisse des taux

J'ai le plaisir de vous convier à la Webconférence (lien ci-dessous) avec l'économiste et chroniqueur télé et radio **Nicolas BOUZOU**. Il est contributeur régulier pour Le Figaro, Les Échos, Financial Times (Royaume-Uni) et Le Temps (Genève). Il livre également un « édito éco » dans la matinale de Dimitri Pavlenko sur Europe 1

WEBINAIRE

BAISSE DES TAUX faut-il s'intéresser de nouveau à l'immobilier ?

AVEC LA PRÉSENCE EXCEPTIONNELLE DE



Nicolas Bouzou
Economiste et essayiste

Les points clés abordés :

- **L'actualité macroéconomique et politique** avec un focus particulier sur le **PLF 2025** (loi de finance) couvrant l'ensemble de la fiscalité du patrimoine (et pas uniquement la location meublée).
- **Le contexte des taux d'emprunt** qui redevient à nouveau très favorable à l'investissement immobilier. En effet, il vous permet de bénéficier de rendements calculés sur des taux historiquement plus élevés (4,5% contre 3,5% aujourd'hui), ce qui rend désormais l'investissement immobilier locatif plus attractif.

Lien d'inscription

<https://app.livestorm.co/consultim-1/investir-demain-or-baisse-des-taux-faut-il-sinteresser-de-nouveau-a-immobilier-avec-nicolas-bouzou>

Madame, Monsieur,

Le marché immobilier traverse une période charnière. Entre la baisse des taux de crédit et la diminution des prix immobiliers, les opportunités se multiplient sur le marché.

Dans ce contexte, bénéficiez d'opportunités négociées au moment où les taux étaient les plus hauts. Elles offrent aujourd'hui des rendements élevés et très attractifs.

J'ai le plaisir de vous inviter à un webinaire organisé par le groupe CONSULTIM, spécialiste de l'investissement depuis 1995, pour vous donner tous les éléments de réflexion pour investir dans l'immobilier.

Nicolas Bouzou, économiste et essayiste, sera notre invité d'honneur pour décrypter la situation économique actuelle.

Rendez-vous le mardi 29 octobre à 18h30



+33 6 81 50 97 69

nadege.belville@nbconseil.net

Gestion De Patrimoine Annecy NB Conseil

GESTION DE PATRIMOINE ANNECY NB CONSEIL

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



IMMOBILIER : Retour de l'effet de levier lié au crédit MAIS attention à l'évolution du régime du LMNP

Avec la baisse des taux récemment constatée, le recours à la dette bancaire retrouve tout son crédit pour investir dans l'immobilier



Mais attention : le statut de loueur meublé pourrait se durcir dès 2025 !

Mme la Députée Anaïg le MEUR a publié un rapport intitulé « Proposition de réforme de la fiscalité locative ». Il ne s'agit pour l'heure que d'un simple rapport et non d'un projet de loi, mais il semble que ce projet se retrouve dans la prochaine loi de finances sous la forme d'amendement.

L'objectif est de ramener tous les revenus locatifs dans une seule catégorie, celle des revenus fonciers, bien moins favorable :

- pour le régime micro, l'abattement serait plus faible
- pour le régime du réel, il y aurait suppression de la déductibilité des amortissements

En revanche elle a encore confirmé que les résidences services (EHPAD, Séniors, Tourisme, Affaires, Etudiants) ne seraient pas impactées parce qu'il s'agit de secteurs d'activités économiques biens spécifiques et essentiels à notre économie :

https://player.vimeo.com/video/1011329983?h=69bf5403f2&badge=0&autoplay=0&player_id=0&app_id=58479

En considérant ces 2 paramètres, c'est le bon moment d'investir en Résidences Services en utilisant l'emprunt :

Emprunt sur 20 ans à 3,3 %⁽¹⁾ à taux fixe pour financer un bien en LMNP servant jusqu'à 4,80 %⁽²⁾ triple net indexés dans le temps. Il y a trop longtemps que l'argent emprunté n'était plus si bien rémunéré, c'est le moment de prendre position pour **générer une rente non fiscalisée** sur du long terme.

Preuve par l'exemple

- (1) Hypothèse retenue sur la base des financements récemment obtenus par des clients investisseurs.
- (2) Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêt.
- (3) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.
- (4) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

De la suite T1 à la suite T2
à partir de 170 188 € HT (2)

Jusqu'à 4,80 % HT/HT (3) de rendement
triple net équivalent à 5 % brut

Bail ferme triple net de 11 ans et 11 mois (4)

Nos opportunités du moment :

ACTABILITÉ IMMINENTE

NEUF À partir de 158 952 € HT soit 308€/mois
Rendement jusqu'à 4.2 %

NOUVEAU - ACTABLE - TRAVAUX EN COURS

NEUF À partir de 121 814 € HT
Rendement jusqu'à 4.1 %

ACTABLE - TRAVAUX DÉMARRÉS

NEUF À partir de 103 029 € HT
Rendement jusqu'à 4.2 %

Résidence Odalys Campus
91000 Evry
Résidence Etudiante

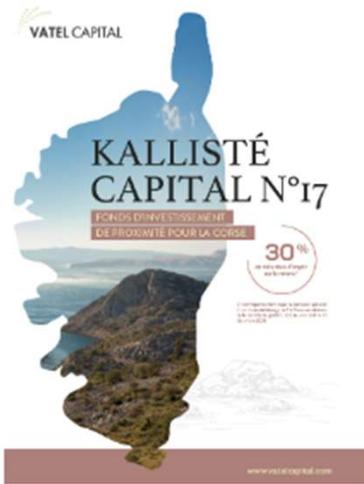
ACTABLE - AVANTAGE COMMERCIAL*

NEUF À partir de 176 612 € HT
Rendement jusqu'à 4 %

Résidence Bleu Canopée
40200 Mimizan
Résidence Tourisme | ODALYS

Contactez-nous pour nous faire part de vos souhaits d'investissements !

FISCALITE : Solutions de fin d'année pour réduire son IR



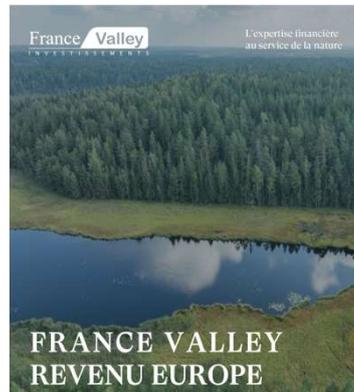
C'est un fonds commun de placement dans l'innovation offrant une réduction d'impôt de 18 % dans la limite de 12 000 € de souscription pour une personne seule et 24 000 € pour un couple :



- Réduction d'impôt de 18 % en contrepartie d'une durée de blocage de 6 ans maximum sans prorogation et d'un risque en capital
- Diversification de votre patrimoine en investissant dans des PME versant des dividendes potentiels
- Expertise reconnue de Vatel dans la gestion de FCPI
- Exonération d'impôt sur les plus-values à la sortie, hors prélèvements sociaux (de 17,2% en 2024).

Ce Fonds d'Investissement de Proximité (FIP) offre une réduction d'impôt sur le revenu égale à 30 % des versements, dans la limite de 12 000 € de souscription pour une personne seule et 24 000 € pour un couple :

- C'est le taux le plus élevé : 30 % (hors frais d'entrée) en contrepartie d'un blocage de 7 à 9 ans maximum et d'un risque de perte en capital
- Des investissements dans les secteurs porteurs Une sélectivité supérieure à la moyenne des FIP grâce à un vivier de 1200 PME éligibles (source : Gécodia)
- Exonération d'impôt sur les plus-values à la sortie, hors prélèvements sociaux (de 17,2%).



Ce fonds a pour objectif d'acquérir et exploiter de manière durable des forêts en Europe (Scandinavie Irlande, Europe Centrale...) La performance de cette solution d'investissement forestière est la somme du rendement d'exploitation des forêts et de l'évolution de la valeur des forêts.

- 18% de réduction d'Impôt (en contrepartie d'un blocage minimal des actions de 5 ans à 7 ans et d'un risque de perte en capital)
- Diversification patrimoniale : La forêt est un actif décorrélié des marchés financiers, offrant une faible volatilité et une couverture historique en période d'inflation. (Les performances passées ne préjugent pas des performances futures)
- Impact fort sur l'environnement

La fin d'année approchant à grands pas, contactez-nous dès maintenant afin d'estimer l'impôt sur le revenu qui vous attend l'année prochaine, ainsi que les solutions adaptées à votre situation.

PLACEMENTS : Pourquoi l'assurance vie doit être le premier produit d'épargne à avoir

Il s'agit d'une enveloppe fiscale. L'objectif premier est de faire travailler votre épargne. Le rendement dépend de la manière dont le capital est placé, en fonction de votre profil de risques (fonds euros, actions, fonds obligataires, fonds patrimoniaux, structurés ou immobiliers...)

Demandez-nous conseil !

Faire fructifier votre épargne sans la bloquer

Préparer votre retraite

Faire fructifier votre épargne sans prendre trop de risques

Diversifier votre épargne avec un potentiel de performances plus élevées

Constituer un capital pour vos enfants à la majorité ou leurs études

Optimiser la transmission de votre patrimoine

Maîtriser qui va hériter de votre patrimoine à votre décès

JURIDIQUE : Acheter en indivision ou en SCI ?

Avant de concrétiser un projet immobilier à plusieurs, il est important de comprendre les différences :

ACHAT EN INDIVISION

C'est la situation selon laquelle plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien.

C'est le régime qui s'applique d'office en cas de succession.

Chaque propriétaire indivis possède une quote-part (égale ou inégale) de ce bien.

La gestion nécessite un consensus entre les indivisaires mais certains actes importants imposent l'accord de tous. Tous les indivisaires ont le droit d'occuper le bien. Si le bien est loué, chacun sera imposé individuellement proportionnellement à sa quote-part. Il est conseillé d'établir une convention d'indivision chez un notaire définissant les règles de gestion.

ACHAT EN SCI

C'est une société composée au minimum de 2 personnes.

Ces personnes détiennent des parts sociales en fonction de leur apport, et c'est la SCI qui est propriétaire du - ou plusieurs - biens immobiliers.

La SCI est régie par des statuts qui définissent les modalités de fonctionnement, et notamment les prises de décisions. Un ou plusieurs gérants (parmi les associés ou non) sont nommés pour la gestion courante.

Les bénéfices ou déficits seront répartis entre associés en proportion de leurs parts sociales.

L'un des plus grands attraits de la SCI est d'éviter les situations de blocage de l'indivision

La SCI a également un intérêt lors de la préparation d'une succession, car elle facilite les donations des parents en faveur de leurs enfants (avec la possibilité de garder la maîtrise de la gestion du bien)

En revanche la détention du logement familial via une SCI fait perdre l'abattement de 30 % dans le cadre de l'IFI, et surtout fait perdre le droit au logement temporaire ou viager du conjoint survivant.

Enfin, la SCI est par défaut soumise à l'impôt sur le revenu, mais peut, d'office ou sur option, selon les cas, être soumise à l'impôt sur les Sociétés.

Ce vaste sujet demande une réflexion approfondie avant de prendre une décision souvent irréversible. Consultez-nous pour une étude selon votre situation et vos objectifs.

SUIVEZ LES ACTUALITES SUR LES RESEAUX : abonnez-vous !



Nbconseil74

11 octobre 2024 à 16:55

Optimisation de la rentabilité locative : maîtriser les charges et choisir le bon régime fiscal !

La rentabilité locative est souvent mise à mal par diverses charges et frais. Les propriétaires...

Louer son bien



Nadege Belville

9 octobre 2024 à 13:00

Le dispositif Pinel, indispensable pour l'avenir du marché immobilier ? Le marché immobilier traverse une période de turbulences, avec une baisse notable des ventes de logements neufs...

Actualité Achat de Loge...



Annecy
NB Conseil

12 octobre 2024 à 15:40

Saviez-vous que seuls 22,1 % des moins de 30 ans possédaient une assurance-vie en 2021 selon l'Insee ? Souscrire une assurance-vie dès les premières années de vie active présente de...

Assurance Vie