

La Soirée de la Défisc'

Mémo

Les intérêts composés

La durée d'épargne et le taux ont un impact exponentiel sur le capital créé.

Le montant investi a un impact linéaire.

En conclusion :
Épargnez le plus tôt possible sur des placements performants !

En effet, épargner deux fois plus ne compensera pas une durée d'épargne deux fois plus courte ou un placement 2 fois moins rentable.

Les intérêts composés

La notion d'intérêts composés est majeure dans le domaine de la finance.

Pour vous rendre compte de la puissance des intérêts composés, prenons le cas d'un jeune actif de 20 ans qui verse 100€ tous mois jusqu'à sa retraite, à 65 ans.

Si êtes bons en calcul mental, vous conviendrez que vous aurez versé 54 000€.

Imaginez à présent que le compte sur lequel est placé cet argent ait une rémunération de 5%. D'après vous, quel serait le montant du capital à l'issue de ces 45 ans ?

150 000€ ? 300 000€ ?

La réponse est 196 000€.

Soit 4 fois plus que sur un compte non rémunéré.

A présent, si on épargne 20 ans au lieu de 45 ans, quel serait le montant accumulé ?

41 000€ !

En divisant la durée par deux, le capital a été divisé par 5 !

Enfin imaginons à présent que nous ayons profité d'un taux (purement fictif à ce stade) de 10% sur 45 ans.

Avez-vous une idée du montant final ?

Il sera de **902 000€ !**

L'idée de ce paragraphe n'est pas de vous présenter les plus gros chiffres possibles mais de vous montrer que plusieurs facteurs ont un impact exponentiel sur le capital que vous créez :

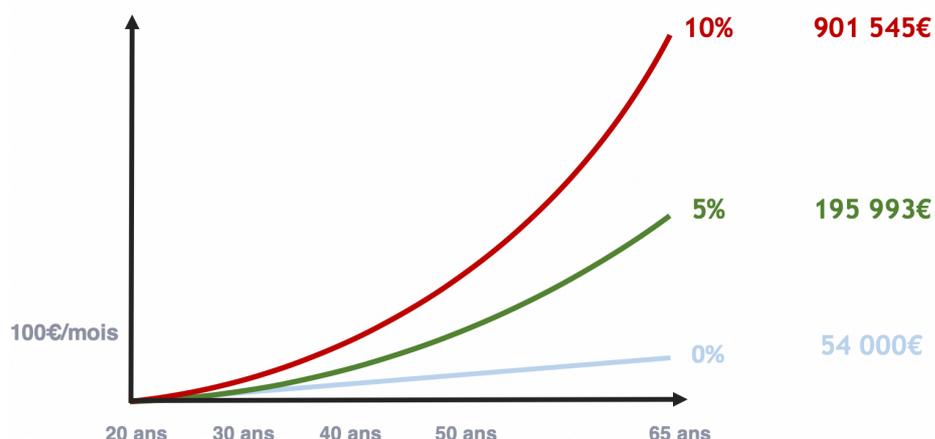
- Le taux ;
- La durée.

Au contraire, le montant épargné a un impact linéaire.

En effet, si vous aviez épargné 50€ et non 100€, le capital aurait été deux fois plus faible.

Pour résumer, épargner deux fois plus ne compensera pas une durée d'épargne ou un taux deux fois plus faible !

Conclusion : épargnez le plus tôt possible sur un placement performant ! La différence à terme est abyssale.



Les résultats présentés de manière plus visuelle

Le calcul de l'impôt

Avant de parler de défiscalisation, il est bon de rappeler comment se calcule l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les loyers.

L'impôt sur le revenu

La loi des finances publie chaque année le barème sur le revenu. En 2019, voici à quoi il ressemble :

Barème de l'impôt applicable		
Tranche	Revenu imposable	Taux
1	Jusqu'à 9 964€	0%
2	De 9 964 à 27 519€	14%
3	De 27 519€ à 73 779€	30%
4	De 73 779€ à 156 244€	41%
5	Au-delà de 156 244€	45%

On parle de barème « progressif » car chaque tranche est fiscalisée selon un taux marginal d'imposition croissant.

Pour obtenir le montant à appliquer au barème, vous devez appliquer les différents abattements et déductions d'impôts à vos revenus bruts.

Ce revenu net global doit ensuite être divisé par le nombre de part fiscales avant d'être appliqué au barème.

Enfin, le montant d'impôt sera multiplié par le nombre de parts fiscales.

L'impôt sur le revenu

L'impôt est progressif. Chaque tranche est imposée à un taux croissant, de 0% à 45%

A titre d'information, **un célibataire a une part fiscale**, un couple PACSE ou marié a deux parts. Les deux premiers enfants donnent droit à une demi-part fiscale puis une part pour les enfants suivants.

Par exemple, si vous êtes en couple, sans enfants et que vous percevez un revenu net global de 60 000€, l'administration fiscale retiendra deux parts fiscales.

Elle appliquera donc $60\ 000\text{€} / 2 = 30\ 000\text{€}$ au barème :

$$9\ 964\text{€} \times 0\% = 0\text{€}$$

$$(27\ 519\text{€} - 9\ 964\text{€}) \times 14\% = 2\ 458\text{€}$$

$$(30\ 000\text{€} - 27\ 519\text{€}) \times 30\% = 744\text{€}$$

On multiplie ensuite cette somme (3 202€) par 2. L'impôt sur le revenu final est donc de 6 404€.

Note : les revenus salariés sont soumis à un abattement forfaitaire pour frais professionnels de 10%. Si les frais réels dépassent 10% des salaires imposables, il est donc intéressant de déclarer « au réel ».

L'impôt sur les revenus fonciers

Il existe deux régimes : le micro-foncier ou le réel. Vous devez retenir le régime réel si vos charges représentent plus de 30% des loyers encaissés.

Cela est très souvent le cas à partir du moment où vous empruntez pour acheter un bien immobilier.

Le taux de prélèvement est égal au TMI additionné aux contributions sociales (17,2%).

L'assiette d'imposition est égale au résultat fiscal : les loyers diminués des charges.

L'impôt sur les revenus fonciers

Que ce soit pour n'importe quel type de rémunération, le fisc calcule l'impôt sur les bénéficiaires.

Pour les revenus fonciers, deux options sont proposées au contribuable :

1. Le régime micro-foncier ;
2. Le régime réel.

Le régime micro-foncier

Il s'agit du régime le plus simple à mettre en place pour l'investisseur. Il doit retenir un montant de charges forfaitaire de 30% des loyers encaissés.

Et cela, peu importe le coût réel des charges foncières.

Le régime réel

Si le logement a été acheté à crédit, il est assez rare que les charges réelles ne dépassent pas 30% des loyers.

Dans ce cas, il est préférable de faire une déclaration au réel.

Le contribuable devra conserver tous les justificatifs de paiement pour :

- Les charges financières : intérêts d'emprunt, frais d'hypothèque, frais de dossier, assurance emprunteur etc.
- Les charges d'exploitation : frais de gestion, charges non récupérables auprès du locataire, taxe foncière, frais de comptabilité, travaux déductibles etc. *Hors dépenses exceptionnelles, ces charges représentent généralement 30% des loyers.*

Pour chaque année civile, ces charges viendront en réduction des loyers encaissés.

Calcul de l'impôt sur les revenus fonciers

Finalement, le bénéfice obtenu sera taxé selon la tranche marginale d'imposition de l'investisseur et des charges sociales (17,2%).

En cas de déficit foncier (si les charges sont supérieures aux loyers), le déficit sera reporté les années suivantes.

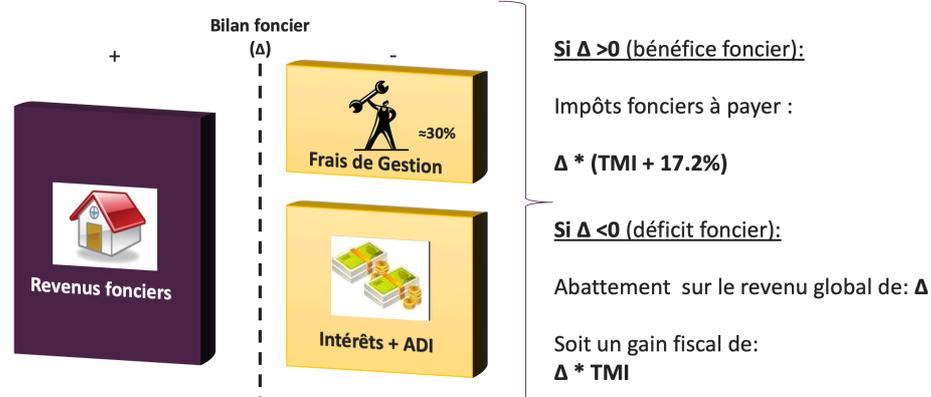
Ci-dessous, un résumé du calcul de l'impôt sur les revenus fonciers :

• **Le régime « micro-foncier »**

30% d'abattement = 70% des revenus fonciers sont taxés

Impôts fonciers à payer de: $70\% \text{ RL} * (\text{TMI} + \text{Charges Sociales de } 17.2\%)$

• **Le régime Réel**



L'impôts sur les revenus BIC

S'applique aux locations meublées. Il existe deux régimes : le micro-BIC ou le réel. Dès que les charges représentent plus de 50% des loyers, il est plus intéressant de déclarer au réel.

L'impôts sur les revenus BIC

Les revenus BIC (Bénéfices industriels et Commerciaux) concernent les revenus issus de locations meublées LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel).

De manière analogue à l'imposition des revenus fonciers, il existe deux options :

- Le régime micro-BIC ;
- Le régime réel.

Au sujet du régime réel, il est possible de comptabiliser un montant important de charges grâce à l'amortissement.

L'imposition est donc très faible.

L'effet de levier

En utilisant l'emprunt immobilier, vous démultipliez la rentabilité de votre opération.

Plus la durée d'emprunt est longue et l'apport faible et plus la rentabilité augmente.

Cela vous permet d'ailleurs de baisser la mensualité : votre capacité d'emprunt est préservée et vous pouvez plus facilement enchaîner les investissements immobiliers.

Le micro-BIC

L'administration retient un montant de charges forfaitaire de 50% des loyers.

Le régime réel

Le contribuable peut retenir les charges financières et d'exploitation dans ce régime. La spécificité du statut de LMNP lui permet d'amortir son logement.

Concrètement, une part de la valeur de son appartement viendra en charge et diminuera le résultat fiscal au titre de la dépréciation de son bien immobilier. Généralement, on retient 1/30^{ème} de la valeur du bien.

Le régime réel permet donc d'augmenter fortement les charges et donc de diminuer sa fiscalité immobilière !

L'effet de levier

L'effet de levier est un concept financier qui a une efficacité redoutable.

Imaginez.

Vous empruntez 100 000€ pour acheter un bien immobilier. Vous encaissez donc un loyer de 400€ et payez une mensualité de 500€ à votre banque.

Cela signifie que vous déboursez 100€ tous les mois pour être propriétaire d'un appartement à la fin de votre prêt.

Cependant, vous remboursez chaque mois une part du capital que vous avez emprunté : les 500€ de mensualité se décomposent en 100€ d'intérêts d'emprunt et de 400€ de capital le premier mois.

Concrètement, vous épargnez 100€ mais vous vous enrichissez de 400€ !

Votre locataire vous permet donc d'épargner 4 fois plus que vous ne le faites réellement.

C'est ça l'effet de levier.

Il vous permet de démultiplier la rentabilité de votre investissement. Dans l'exemple précédent, acheter votre logement au comptant vous aurait permis de dégager une rentabilité de 5%.

Le prêt contracté vous a permis de dégager une rentabilité de 12% !

Plus la durée d'emprunt est longue et l'apport est faible et plus l'effet de levier est important.

D'ailleurs, cela vous permet de préserver votre épargne et d'avoir une mensualité faible. Vous enchainerez plus facilement vos opérations immobilières !

En conclusion, empruntez le plus possible pour augmenter la rentabilité de vos investissements !

La loi Pinel

Ce dispositif s'adresse aux contribuables qui ont une fiscalité importante et souhaite investir dans l'immobilier avec un minimum de risques : peu de vacances locatives, emplacements qualitatifs et investissements neufs (aucuns travaux à prévoir).

La finalité du Pinel est d'utiliser ses impôts pour investir dans l'immobilier : faibles revenus locatifs compensés par une forte baisse de la fiscalité.

Attention toutefois à bien choisir votre investissement car tous les programmes ne se valent pas : certains logements ont des prix surévalués !

La loi Pinel

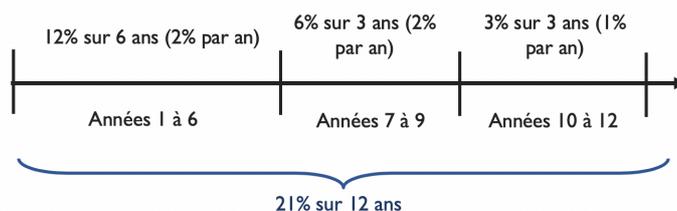
Le constat est le suivant depuis de nombreuses années :

- D'une part, les classes moyennes n'ont pas accès aux logements sociaux. D'autres part, elles ne sont pas suffisamment aisées pour obtenir facilement un logement auprès des bailleurs privés ;
- Les logements neufs sont chers et délaissés par les investisseurs. Il s'agit pourtant d'un levier de croissance économique important pour l'état.

L'idée du Pinel est donc de donner accès aux classes moyennes à des logements qualitatifs (dernières normes de construction), tout en offrant une réduction d'impôt aux investisseurs afin d'améliorer la rentabilité de l'opération.

En effet, la rentabilité s'explique essentiellement par la réduction d'impôt car :

- Les loyers d'un Pinel sont plafonnés, donc les revenus locatifs sont faibles ;
- Le prix à l'acquisition est élevé donc la plus-value espérée est réduite ;
- L'investisseur récupère 2% du montant investi chaque année jusqu'à 9 ans, puis 1% par an les 3 années suivantes.



De plus, l'investisseur bénéficie d'une sécurité accrue sur l'opération.

Le Pinel n'est éligible que dans les zones où la demande locative est très forte. Le risque de vacances locatives est donc très faible.

Le neuf bénéficie de garanties solides : la garantie de parfait achèvement, la décennale, la biennale et le dommage ouvrage.

Cela assure donc à l'investisseur une tranquillité durant toute l'exploitation du bien.

Cerise sur le gâteau : l'emprunt sans apport sur 25 ans est facilité pour un investissement dans le neuf. L'effet de levier est donc maximal !

Le LMNP

Concerne les logements meublés, qu'ils soient neufs, anciens, avec ou sans gestionnaire.

Les revenus locatifs sont importants (car logement meublé) et la fiscalité est très basse.

Convient à la plupart des investisseurs :

notamment ceux qui ne peuvent pas ou ne peuvent plus défiscaliser.

Le LMNP est également parfaitement adapté aux non-résidents fiscaux.

La colocation est éligible au LMNP.

Nous vous conseillons de vous positionner sur des prestations « haut de gamme » dans une grande ville de France. Vous vous assurez ainsi une pérennité dans l'exploitation du

Attention toutefois à bien choisir le bien immobilier. Si généralement, la qualité est au rendez-vous, veillez à ne pas acheter votre bien locatif trop cher !

Prenez garde aux centres-villes des grandes agglomérations où les contraintes techniques ont fait exploser les coûts de construction.

Préférez les villes de taille moyenne en couronne des grandes agglomérations, là où la démographie est en forte hausse. Choisissez un logement bien placé, en cohérence avec la typologie de bien (près des écoles et des axes de transport pour un appartement familial, proche des universités et transports en commun pour un studio !).

Le LMNP

Le Loueur Meublé Non Professionnel est un statut fiscal qui s'applique à la location meublée.

Comme nous avons pu l'expliquer précédemment, la fiscalité du LMNP est avantageuse (notamment pour le régime réel). Par ailleurs, les revenus sont élevés puisque le bailleur offre une prestation supplémentaire : l'aménagement du logement.

Contrairement à ce que vous pouvez régulièrement voir sur internet, le LMNP ne s'applique pas qu'aux résidences de service neuves (type Appart'hotel, studio étudiant etc.). Le LMNP s'applique très bien à l'ancien. Encore une fois, le LMNP est avant tout un régime fiscal !

La colocation

Avec la hausse du prix de l'immobilier, l'augmentation des familles monoparentales et le besoin de flexibilité, la colocation est une tendance de fonds.

Aujourd'hui, le marché est déséquilibré : il y a beaucoup plus de candidats (étudiants mais aussi jeunes actifs, divorcés ou retraités !) que de logements disponibles.

Investir dans la colocation, en plus d'être éligible au LMNP, présente de nombreux avantages :

- Des revenus locatifs élevés ;
- Une garantie forte : plus de locataires et de garants, le risque est dilué !
- L'acquisition d'une grande surface dans une grande ville française à un prix intéressant. En effet, le prix au m2 est plus bas que celui d'un studio ;
- L'appartement n'a pas besoin de fortes modifications pour être exploité.

En revanche, nous pensons que de plus en plus de bailleurs vont proposer leur logement en colocation. Afin d'assurer une pérennité dans l'opération, il faut se distinguer de la concurrence actuelle (et future).

logement et des revenus locatifs importants.

Cela passe notamment par des prestations « haut de gamme » : salle d'eau dans chaque chambre, design soigné, mobilier de qualité... Non seulement le loyer sera plus important que celui de la concurrence mais les colataires ciblés seront différents (jeunes actifs, étudiants aisés etc.).



Si vous vous dirigez vers la rénovation d'un bien ancien, n'hésitez pas à vous faire accompagner par un professionnel du bâtiment, notamment si vos connaissances sont limitées.

N'hésitez pas à rénover lourdement le logement si cela est nécessaire.

Reporter une dépense de travaux pour améliorer le rendement locatif est un raisonnement à court terme.

En effet, vous devrez déboursier cette somme et bien souvent de votre poche ! Alors qu'à l'acquisition, cette somme sera financée par votre banque (et donc la rentabilité sera meilleure ! cf. l'effet de levier).

Le Girardin Industriel

Peu de personnes connaissent le dispositif du Girardin Industriel. Il s'agit pourtant d'une des seules solutions ayant un rendement à deux chiffres garanti !

Montage du Girardin Industriel

Afin de favoriser la croissance en outre-mer, pénalisée par des prix à la consommation élevés, l'état a mis en place des réductions d'impôts pour les investisseurs qui financent du matériel pour les entreprises des DOM-TOM (machines, mobilier ou voitures par exemple).

Pour simplifier, les investisseurs doivent acheter et louer du matériel durant 5 ans à ces entreprises au travers d'une société (SNC : Société en Nom Collectif). A l'issue de cette période, le matériel est revendu pour 1€ symbolique. La totalité des fonds est donc perdue. En contrepartie,

Le Girardin Industriel

Lorsque vous payez vos impôts en retard, le fisc vous applique une pénalité.

En revanche, savez-vous qu'en les payant plus tôt, vous pourriez avoir une réduction de vos impôts ?

C'est de cette manière que fonctionne le Girardin Industriel. Il vous permet d'investir

vos impôts dans une solution très rentable.

Les investissements les plus sécurisés vous permettront de bénéficier d'un rendement à plus de 10% !

Attention toutefois à bien les choisir pour éviter toutes déconvenues !

ils bénéficient d'une réduction d'impôt égale à la moitié de leur investissement.

Sur le papier, l'opération est loin d'être intéressante car vous ne récupérez de vos impôts que la moitié de la somme perdue !

Ce qui change tout, c'est de pouvoir emprunter pour acheter ce matériel. A partir du moment où la banque finance plus de matériel que l'investisseur, ce dernier gagne de l'argent.

La complexité du Girardin Industriel

Il serait donc possible de gagner de l'argent à tous les coups avec ce montage... A condition qu'il soit maîtrisé !

En effet, l'investisseur est garant du montage. En cas de problème, le fisc lui demandera de rembourser la réduction d'impôt !

Ainsi, nous avons déjà vu de nombreux monteurs (sociétés qui réalisent les opérations de Girardin Industriel) dans des déboires judiciaires suite à des montages sur-optimisés ou bancales. Leur manque d'expérience a également été mis en cause.

C'est la raison pour laquelle **vous devez vous assurer que le monteur est sérieux et expérimenté.**

Pour information, nous travaillons avec le seul monteur agréé par l'ACPR (organe de contrôle de l'Etat) qui est en capacité de garantir le rendement affiché. En cas de problème, il prendra en charge les pertes financières. En 25 ans d'exercice, cela lui est arrivé 5 fois (sur la dizaine de milliers de dossiers) et les contribuables ont tous été indemnisés.

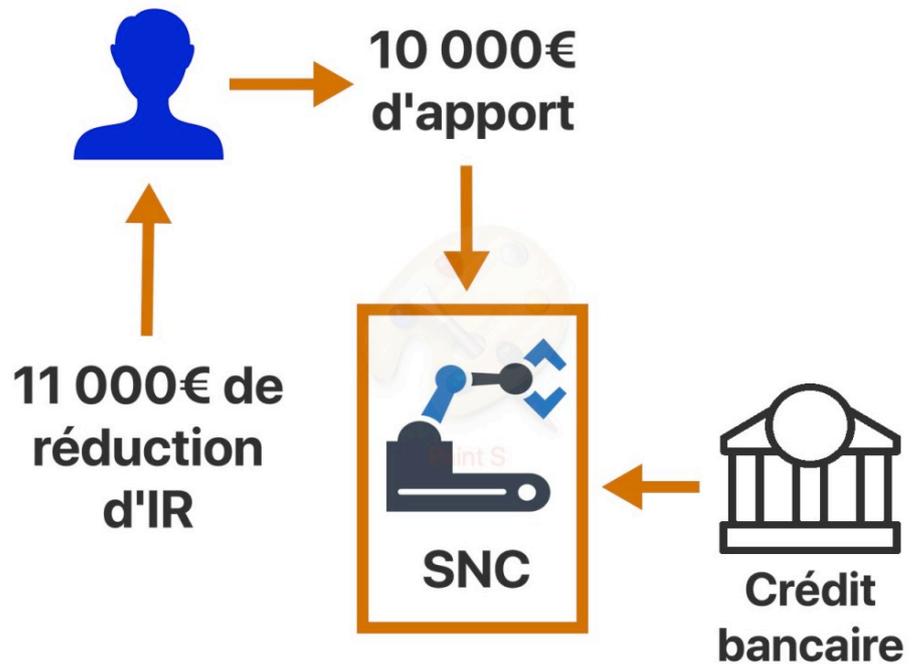
En contrepartie d'une telle garantie, le rendement est plus faible que celui des monteurs non agréés (qui ont déjà proposé des rendements de plus de 50% !). Le rendement est tout de même de 10% à 14% !

Un exemple d'investissement en Girardin Industriel

Imaginez que vous payez un impôt sur le revenu de 11 000€.

En investissant 10 000€ de parts de Girardin Industriel, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt de 11 000€ l'année suivante.

Le rendement de l'opération sera donc de 10% et sera garanti, quoi qu'il arrive, par le monteur de l'opération.



Contact

INVEST'AIDE

Cyrille Chéry
Conseiller en
Investissements Financiers
Adhérent à l'ANACOFI
cyrillechery.cgp@gmail.com
07 56 92 44 00
www.invest-aide.fr

A propos



Après de nombreuses expériences dans l'investissement immobilier et financier, dans un cadre professionnel et personnel, j'ai fondé mon cabinet de gestion de patrimoine.

Le conseil patrimonial est aujourd'hui détenu massivement par le secteur bancaire. Malheureusement, les politiques commerciales ne sont pas toujours favorables aux épargnants.

Ma vocation est d'accompagner des investisseurs avec une approche différente :

Mettre l'intérêt de l'investisseur au centre du projet.

Privilégier le conseil et l'accompagnement long-terme à la vente de produits.

Proposer un service gratuit aux personnes qui veulent passer à l'action.

Cyrille Chéry, Conseiller en Investissement Financier à Lyon. Adhérent à l'ANACOFI CIF sous le n°E004806.

