

LES CLEFS D'UNE OPTIMISATION FISCALE RÉUSSIE



ANALYSE

DÉVELOPPER

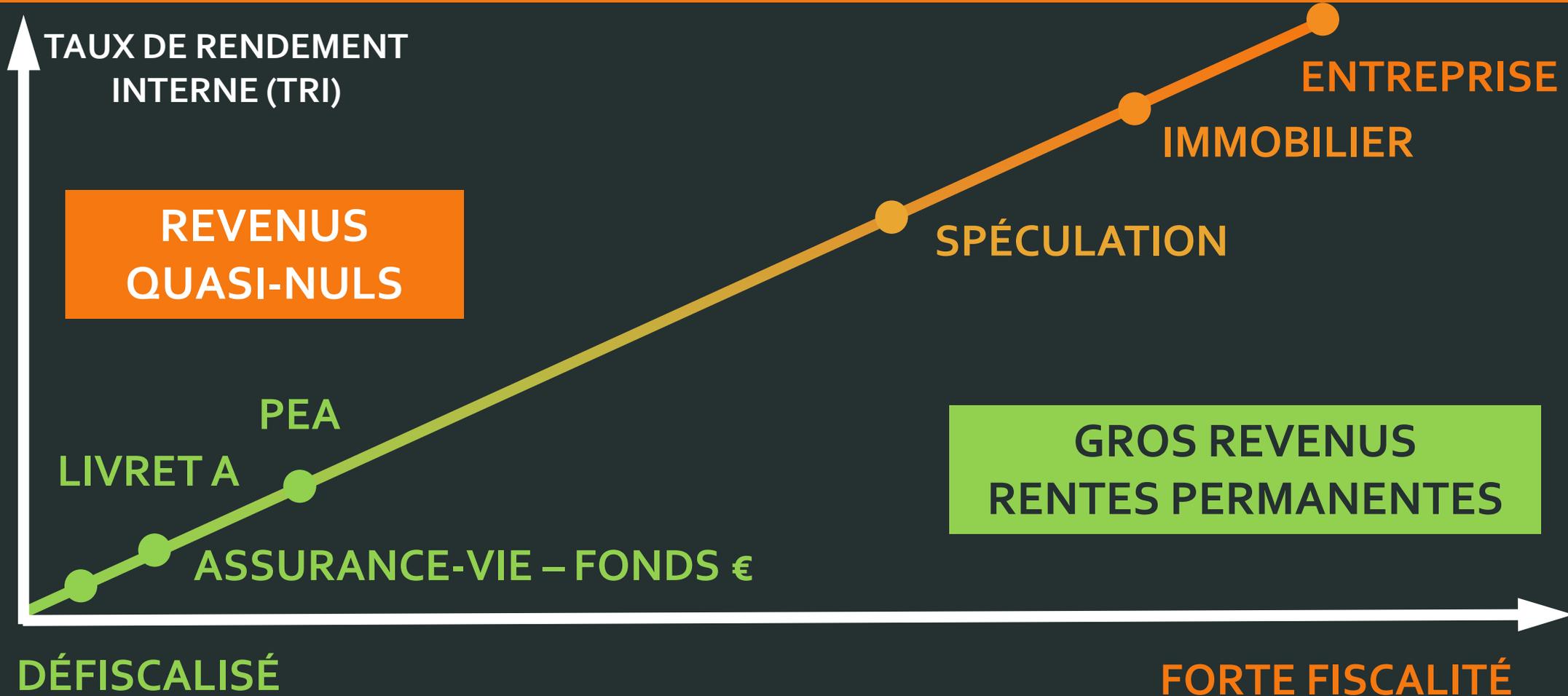
OPTIMISER 

PROTÉGER



PLUS C'EST RENTABLE, PLUS C'EST FISCALISÉ

LA FISCALITÉ EST BIEN FAITE EN FRANCE !



IMPOSITION



PLUS VOS REVENUS SONT ÉLEVÉS
PLUS VOUS PAYEZ D'IMPÔTS

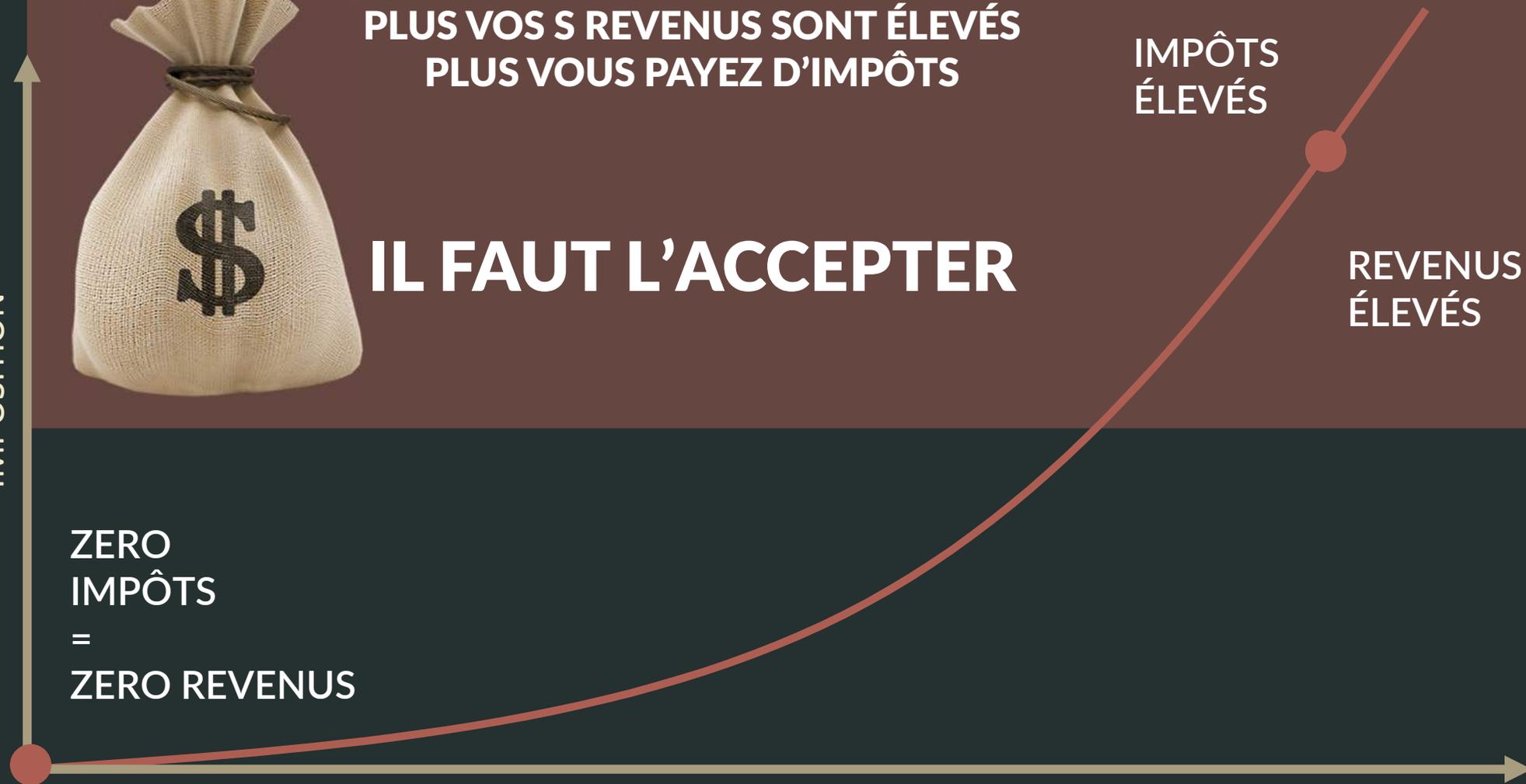
IL FAUT L'ACCEPTER

IMPÔTS
ÉLEVÉS

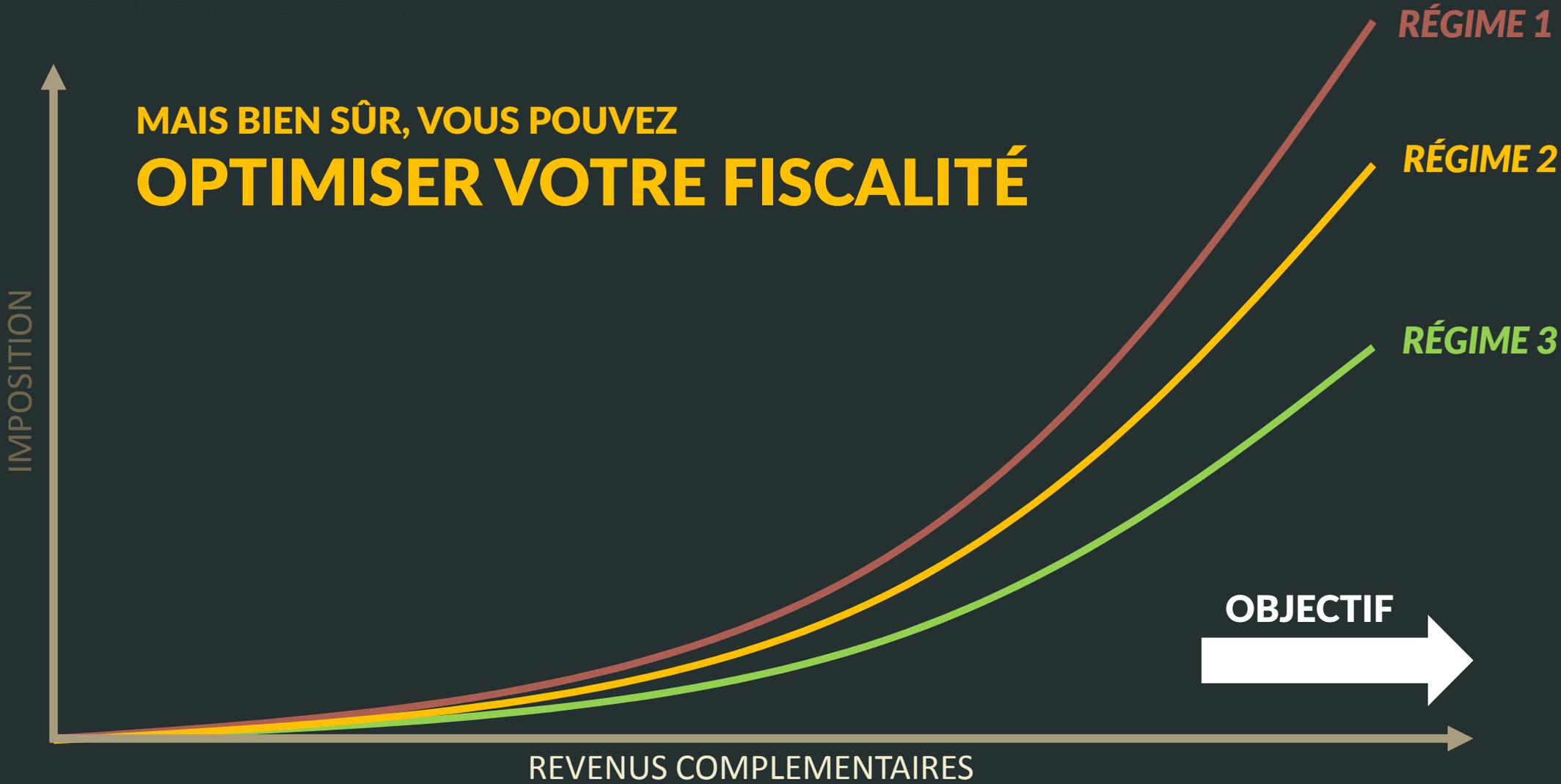
REVENUS
ÉLEVÉS

ZERO
IMPÔTS
=
ZERO REVENUS

REVENUS COMPLEMENTAIRES



**MAIS BIEN SÛR, VOUS POUVEZ
OPTIMISER VOTRE FISCALITÉ**



QUELS SONT LES MÉTHODES POUR RÉDUIRE LA FISCALITÉ ?

CONTESTATION



CRÉER UN PARTI
POLITIQUE

PASSIVITÉ



NE RIEN FAIRE
NE PAS INVESTIR

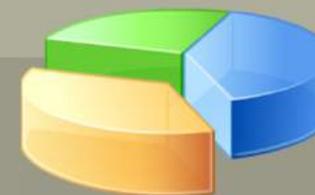
MÉTHODES INDIRECTES

AVENTURE



PARTIR À
L'ÉTRANGER

OPTIMISATION



OPTIMISER AVEC
LES BONS OUTILS

MÉTHODES DIRECTES

QUELLES SONT LES MÉTHODES POUR RÉDUIRE LA FISCALITÉ ?



**DÉFISCALISATION
DANS LE NEUF
PINEL, GIRARDIN...**



**DÉFICIT FONCIER
TRAVAUX**



**UTILISATION D'UN
RÉGIME PARTICULIER
LMNP, BIC...**



**ENCAPSULEMENT
DANS UNE SOCIÉTÉ
SCI, SARL...**

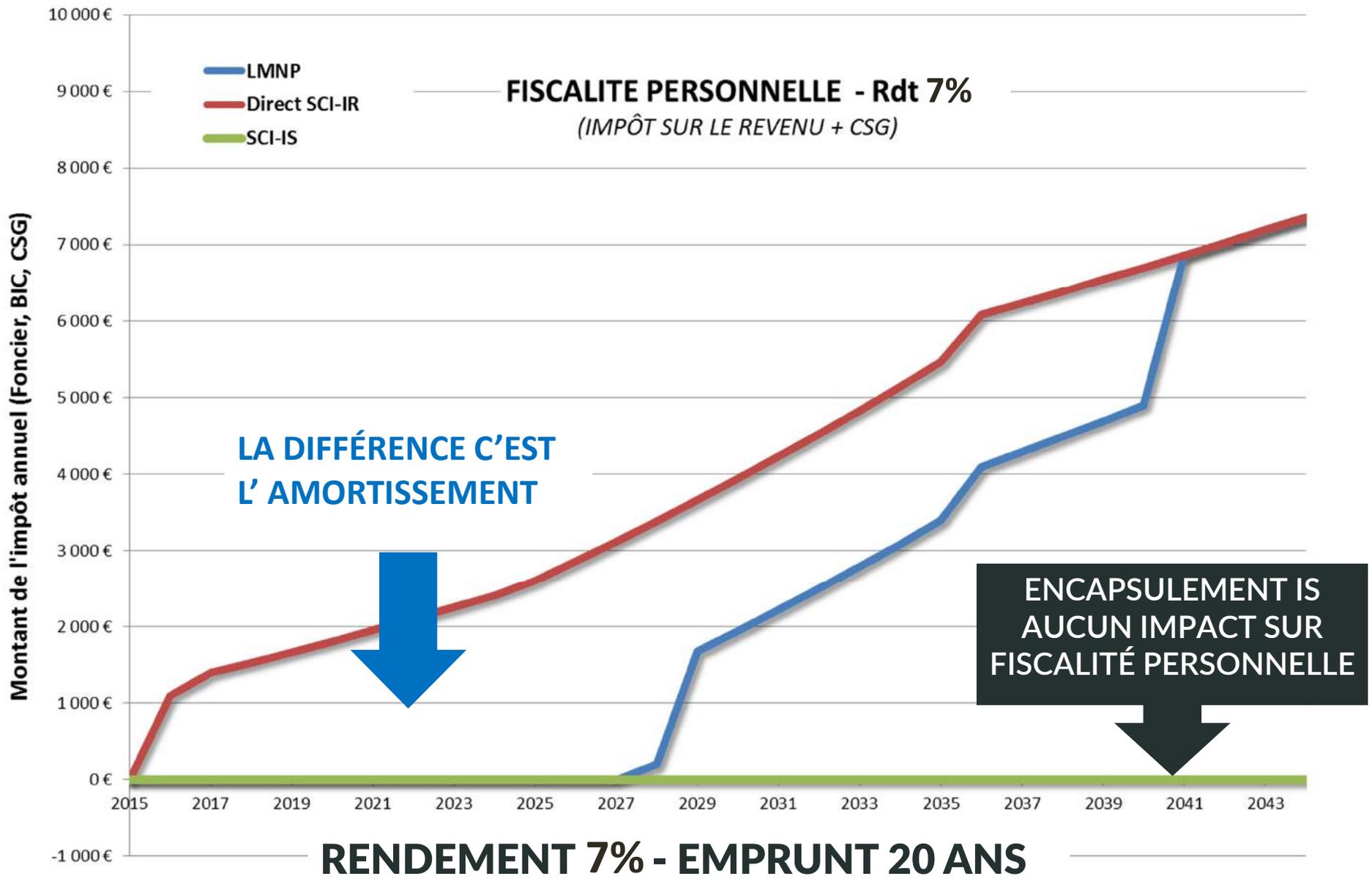
*Attention au prix
d'achat et
rendement réel une
fois la période
fiscale achevée*

*Nécessite du temps,
du cash et des
connaissances.
Oblige à ne jamais
arrêter pour éviter
le cash-squeeze*

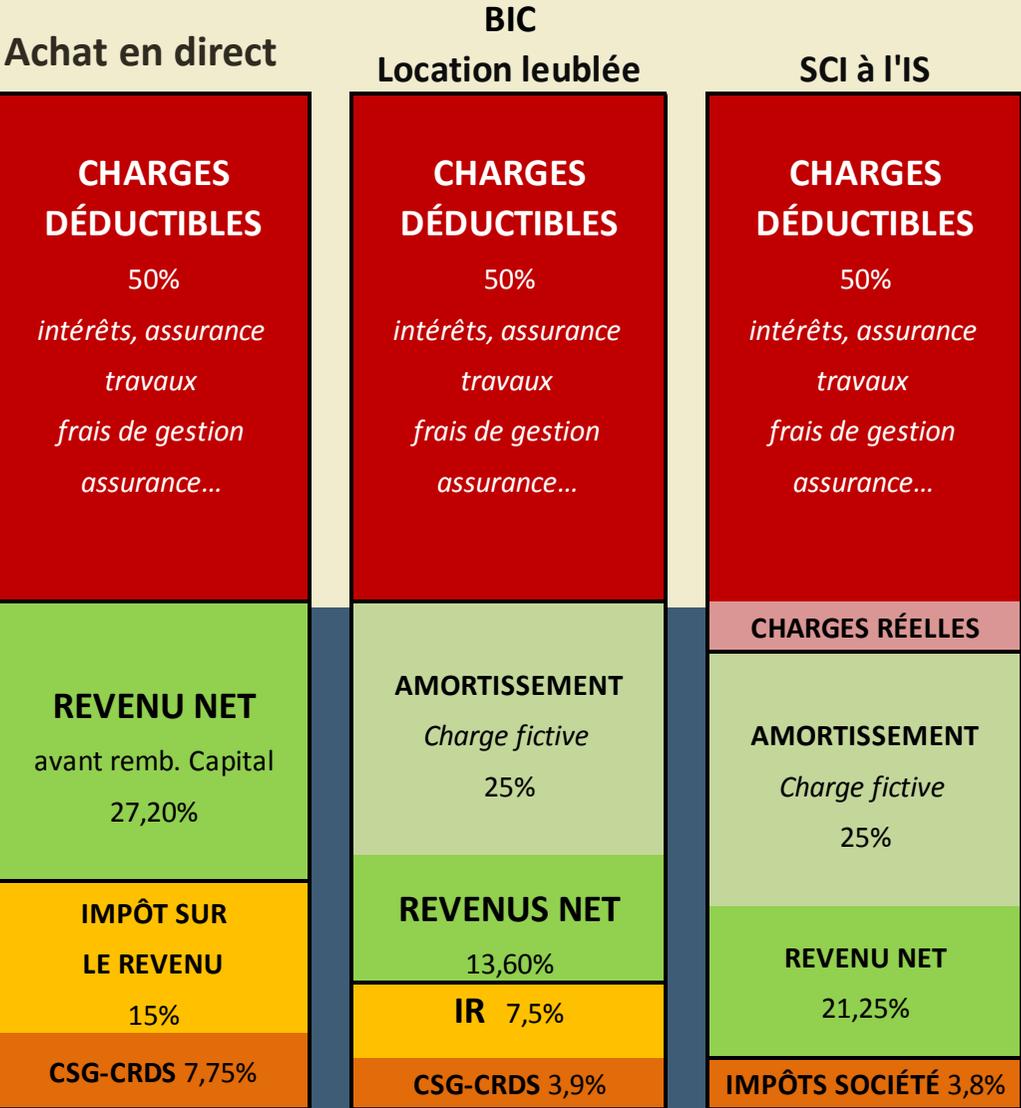
*Souvent une bonne
option, bien mais
oblige à meubler et
souvent avec un
turn-over plus
important.
(plus de gestion)*

*Plus technique
mais souvent plus
optimal pour les
gros projets et gros
investisseurs.*

COMPARATIF DES 3 FISCALITÉS	DIRECT à l'IR	SCI à l'IS (Impôt sur les sociétés)	LOCATION MEUBLEE - BIC
Déduction fiscale des amortissements	non	oui	oui
Frais d'acquisition déductibles	non	déductibles ou amortiss.	déductibles
Déduction charges classiques (TF,I,Gest...)	oui	oui	oui
Amortissement frais création, construc.	non	oui	non
Report des déficits fiscaux	10 ans max	illimité	illimité
Travaux d'entretien et de réparation	déductibles	déductibles ou amortiss.	déductibles
Déduction des frais réels engagés	non	oui tous les frais	non
Imposition du résultat sur le revenu	TMI* + CSG-CRDS	non (IS seulement)	TMI* + CSG-CRDS
Prélèvement sociaux (CSG-CRDS)	17,20%	non si pas de dividendes	17,20%
Déficit imputable sur revenu global	oui (10 700€ max)	non stocké en illimité	non stocké en illimité
Exonération des plus-values	oui (+30 ans)	non	oui (+30 ans)
Calcul de plus-value (schématiquement)	prix vente - prix achat	prix vente - VNC**	prix vente - prix achat
Imposition sur le plus-value (2019)	36,20%	IS 15% (38 120€) puis 28%	36,20%
Comptabilité obligatoire	recommandé en SCI à l'IR	oui	recommandé
Possibilité de régulier sa fiscalité	non	oui (versement ou non dividende)	non
autofinancement possible	difficile	oui	oui
Capitalisation de la trésorerie	non	oui (car pas de CSG)	non



RENDEMENT 7%
EMPRUNT 20 ANS

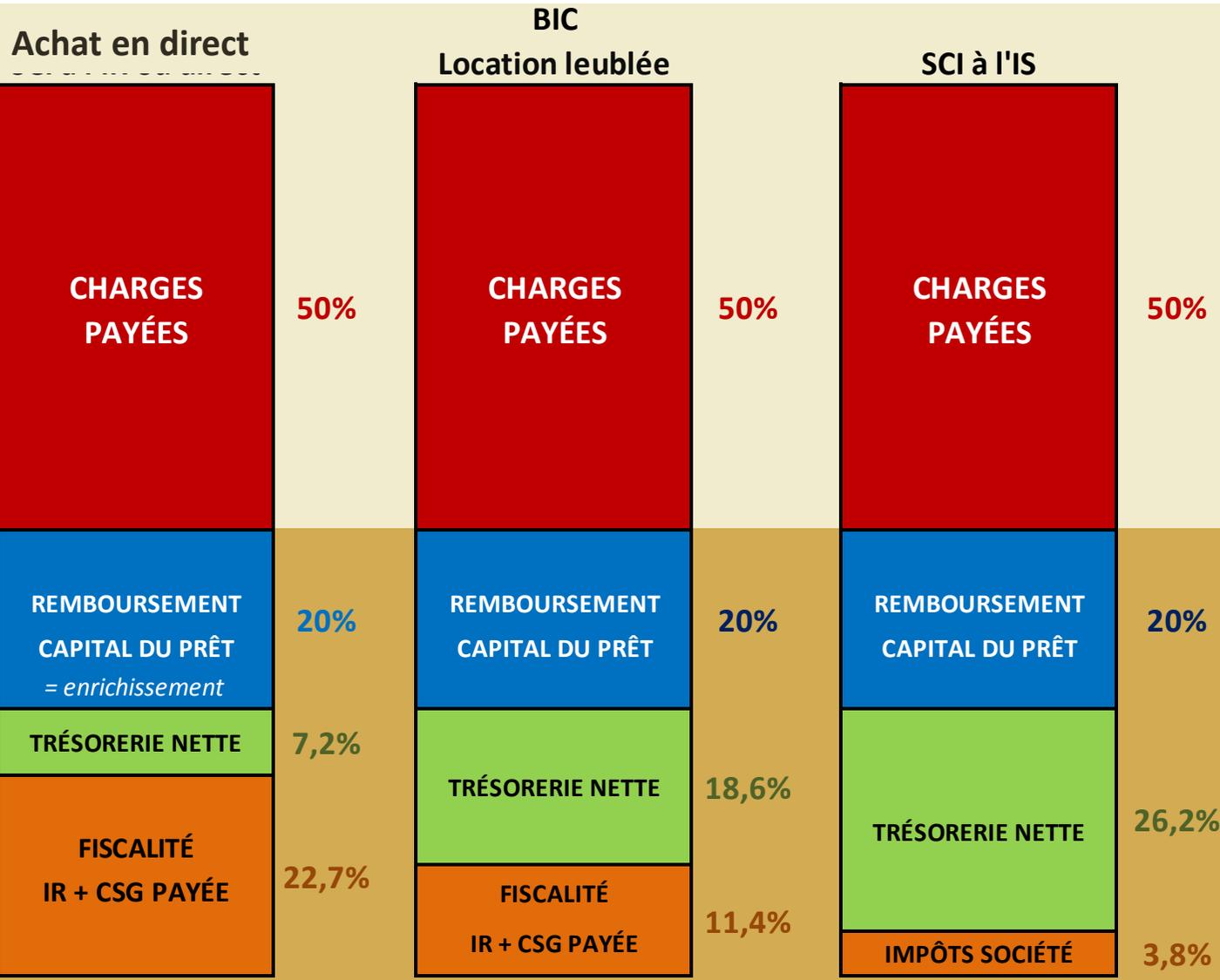


BILAN FISCAL (HORS REVENTE)

ATTENTION, AUCUN DIVIDENDE VERSÉ

IMPOSITION 23% 11% 4%

RENDEMENT 7%
EMPRUNT 20 ANS



BILAN DE LA TRÉSO (hors revente)

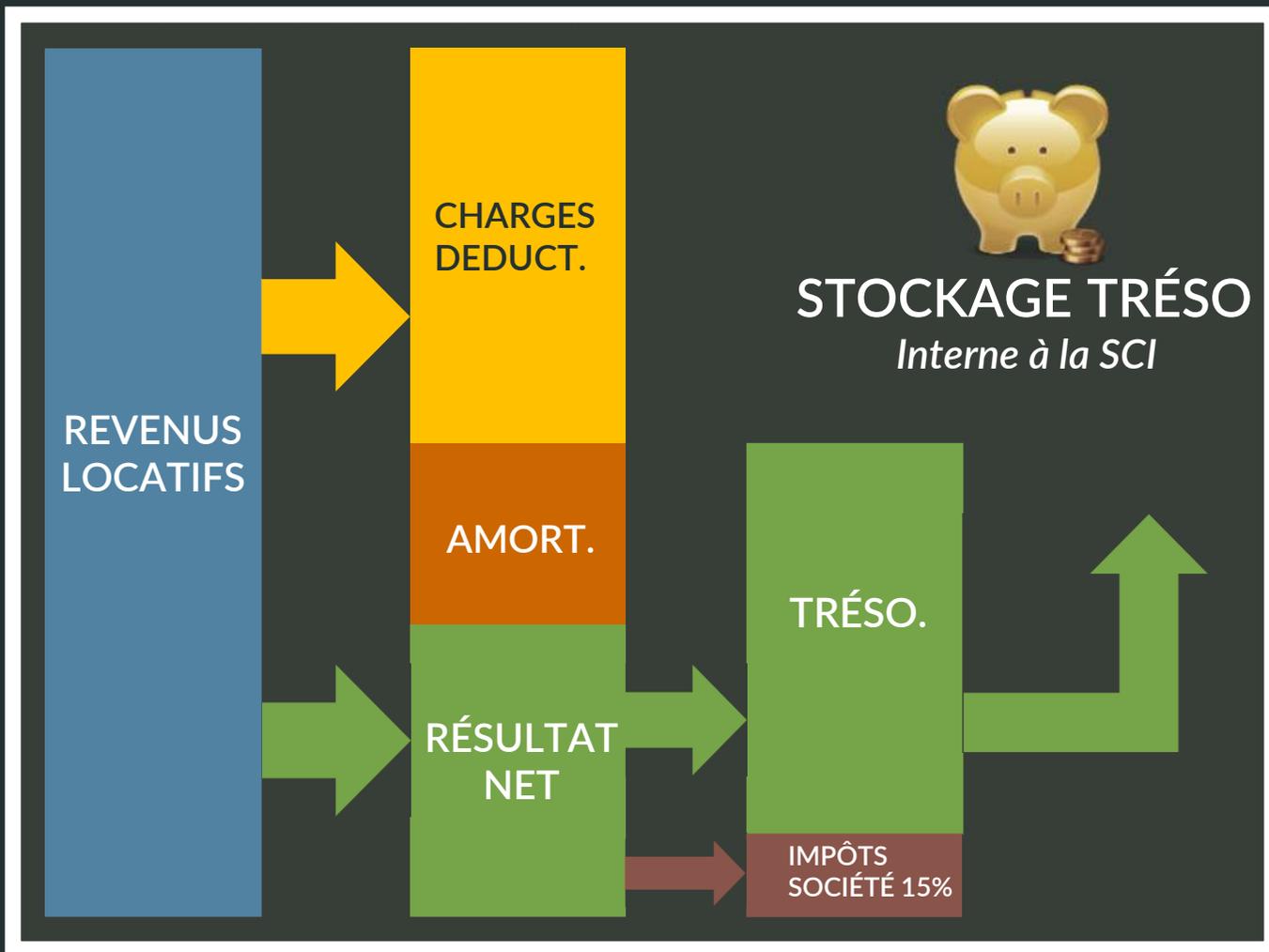
TRÉSORERIE

7%

19%

26%

ATTENTION, AUCUN DIVIDENDE VERSÉ



SCI à l'IS (OPAQUE)



**FOYER
FORTEMENT
FISCALISÉ**

TMI à 30% ou 41%

IMPOSITION = 0%
reste à 30%

Aucun impact
Si pas de dividendes

OPTIMISATION - SUR QUELLE DURÉE FAUT-IL EMPRUNTER ?

DURÉE : 15 ANS
MENSUALITÉS 1 224€

DURÉE : 25 ANS
MENSUALITÉS 781€

Emprunt 200 000€ à 1,3%

ASSURANCE
REMBOURSÉE
20%

CAPITAL VERSÉ
40 000 €

ASSURANCE
REMBOURSÉE
52%

0

12 ans

15 ans

25 ans

**DIFFÉRENTIEL
ÉPARGNÉ**
53 160 €

DIFFÉRENCE DE
MENSUALITÉ 443 €/MOIS

CAPITAL VERSÉ
104 000 €



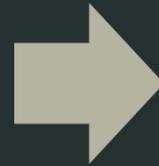
OPTIMISATION DE PROJET – COMPARATIF IR/BIC/IS

PROJET D'IMMEUBLE 200 000 € CLEF EN MAIN



Immeuble : 182 000 €
Frais de notaire : 14 200 €
Frais hypothèque : 4 600 €

Financement : 15 ANS
Taux de financement : 1,3%
MENSUALITÉS 965 €



Couple marié
Revenus annuels : 80 000 €
TMI : 30%

Rendement brut : 8%
Loyers bruts : 1 334 €/mois
Taxe foncière : 1 000 €/an

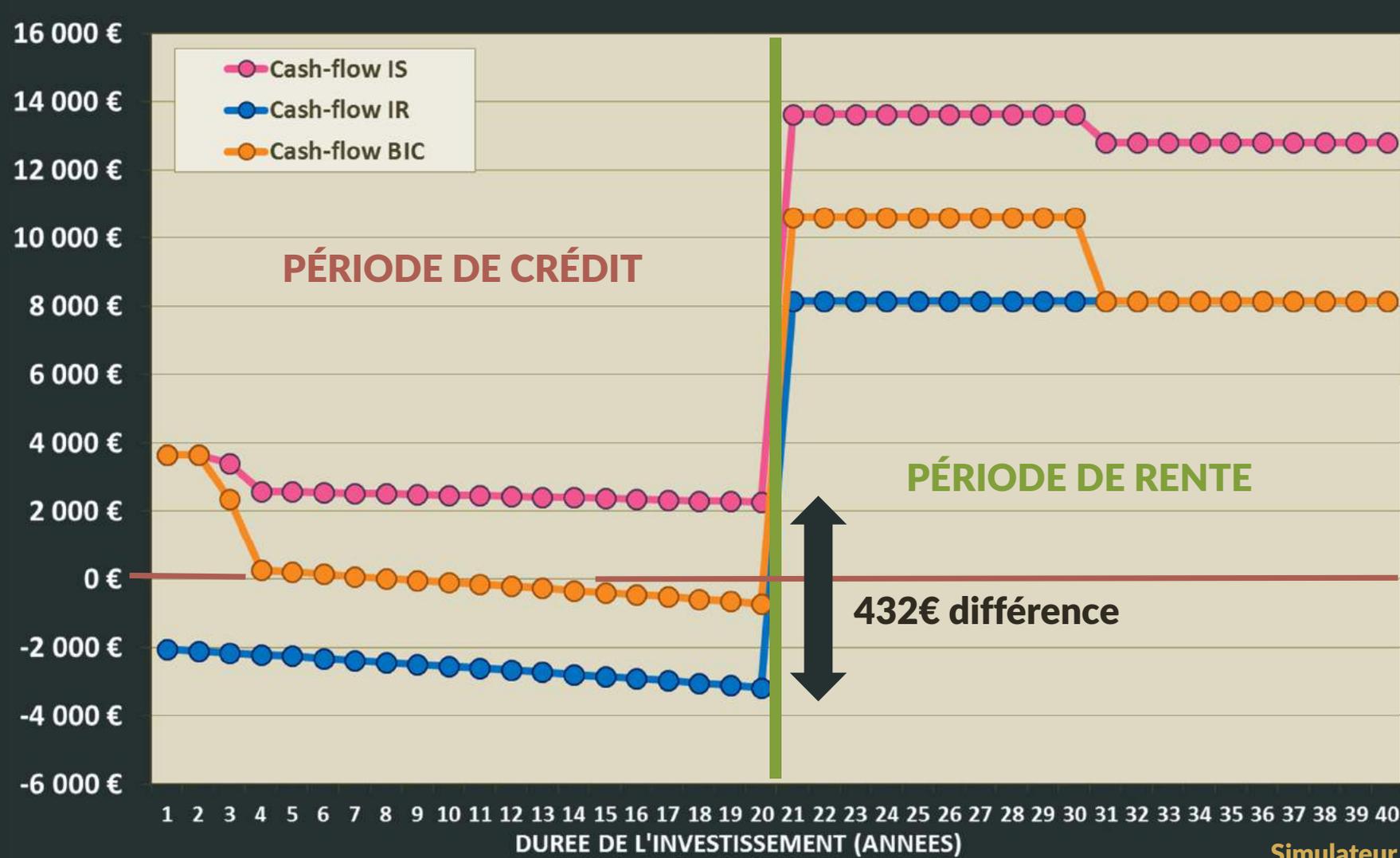
COMPARATIF DES 3 RÉGIMES PRINCIPAUX

Foncier classique (IR)

Meublé BIC (LMNP)

SCI à l'IS (Société)

OPTIMISATION DE PROJET – COMPARATIF IR/BIC/IS



CASH-FLOW MOYEN PENDANT LE CRÉDIT

SCI-IS
+ 217 €/mois

MEUBLÉ BIC
- 60 €/mois

DIRECT IR
- 215 €/mois

AVANTAGES DES MONTAGES EN SCI/HOLDING



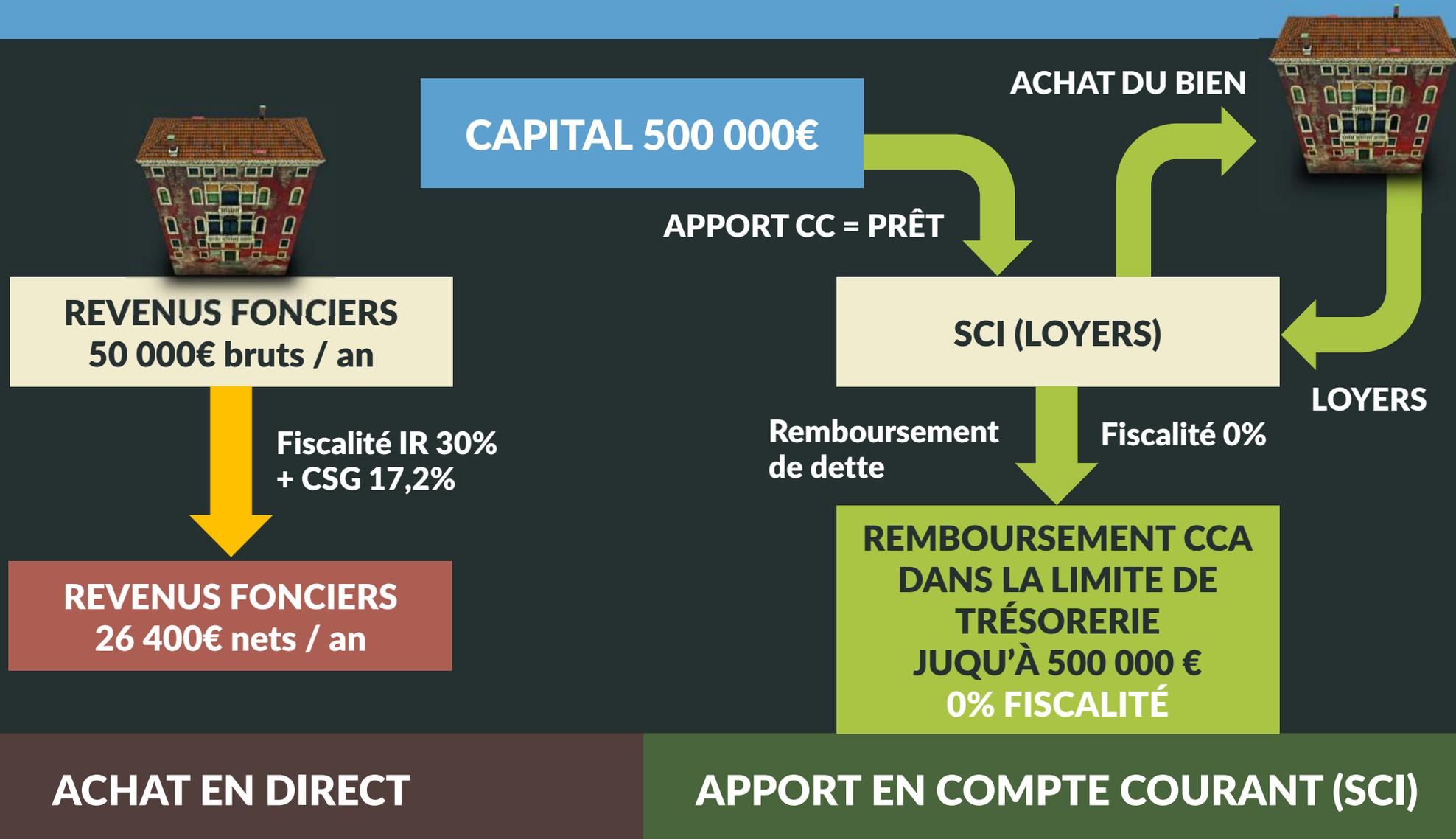
- ❖ Fiscalité personnelle maîtrisée à 100%
- ❖ **Cash-flow plus important à projet identique**
- ❖ Nombre de projet en SCI-IS virtuellement illimité (pas de dividendes)
- ❖ **Parfaitement adapté pour les entrepreneurs**
- ❖ Idéal pour les investisseurs fortement fiscalisés
- ❖ **La FLAT TAX favorise les SCI à l'IS**

INCONVÉNIENTS DES MONTAGES EN SCI/HOLDING



- ❖ Fonctionnement un peu plus technique
- ❖ **L'expert comptable est obligatoire**
- ❖ Plus-value plus importante à la sortie importante (amortissement)

ARBITRAGE – RÉINVESTIR - COMMENT OPTIMISER ?



ARBITRAGE – RÉINVESTIR - COMMENT OPTIMISER ?



ACHAT EN DIRECT
CAPITAL RECONSTITUÉ

EN 20 ANS

REVENUS FONCIERS
26 400€ nets / an

ACHAT EN DIRECT

CAPITAL 500 000€

APPORT CC = PRÊT

ACHAT DU BIEN



ACHAT EN DIRECT
CAPITAL RECONSTITUÉ

EN 10 ANS

DANS LA LIMITE DE
TRÉSORERIE
JUQU'À 500 000 €
0% FISCALITÉ

APPORT EN COMPTE COURANT (SCI)

OPTIMISATION FISCALE



CHRISTOPHE DELABROYE