



INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE PRIVÉE®

EXEMPLE : UNE CRÉATION DE PATRIMOINE OPTIMUM

Etude de cas :

Un couple de contribuables ayant 2 enfants à charge et relevant d'une tranche marginale d'imposition maximale souhaite demeurer locataire d'un grand appartement en centre-ville parisien tout en construisant un patrimoine immobilier.

Leurs exigences sont multiples :

- acquérir plusieurs appartements en immobilier locatif à transmettre à leurs enfants dès leur majorité,
- optimiser la rentabilité de leurs placements mobiliers actuels,
- accélérer le processus de capitalisation en vue d'une cessation d'activité prématurée,
- injecter un minimum de capital dans les opérations.

Analyse du cas :

Le revenu foncier global du foyer fiscal est de 150.000 €.

L'impôt sur le revenu est de 48 952 €.

Le contrat d'assurance-vie multi-support de nos clients, ouvert il y a 6 ans, enregistre 100.000 € pour un taux de rendement interne annuel avoisinant les 4.8%, hors frais de chargement.

Préconisation de "la maison de l'investisseur (R)" :

Les perspectives de nos clients s'inscrivent dans la logique de Capitalimmo®.

Le principe consiste à créer du patrimoine locatif en panachant des acquisitions dans l'immobilier neuf version De Robien ainsi que dans l'Ancien.

L'Ancien s'autofinancant, il requiert peu d'épargne; en revanche compte-tenu de la tranche marginale d'imposition élevée de nos clients, il est susceptible d'engendrer un impôt foncier significatif que nous absorberons par l'investissement en loi De Robien. Le client étant fortement fiscalisé, l'investissement en loi De Robien fera coup double, épongeant totalement l'impôt foncier issu de l'Ancien

tout en réduisant partiellement l'impôt sur le revenu actuel.

Afin de doper le rendement de leurs valeurs mobilières, nous financerons une partie des acquisitions selon un crédit "In fine", adossé sur la totalité du contrat d'assurance-vie. Les acquisitions rémanentes seront financées selon un procédé d'amortissement à long terme sur 20 ans : les intérêts d'emprunt ainsi générés permettront de creuser le déficit foncier et d'alléger l'assiette fiscale.

Nous préconisons en outre la création d'une SCI à capital faible ; la répartition des parts entre parents et enfants se concevra à l'avantage des parents, tant que les enfants seront mineurs.

DESCRIPTIF

ACQUISITION N°1 :

ROBIEN NEUF - GRASSE :
T3 de 58 m2 + 2 parkings sous-sols

ACQUISITION N°2 :

ROBIEN NEUF - SAINT LAURENT DU VAR
: T3 de 60 m2 + 2 parkings sous-sol

ACQUISITION N°3 :

ROBIEN NEUF - TOULOUSE :
VILLA + garage et parking

ACQUISITION N°4 :

ANCIEN RAPPORT LOCATIF - MENNECY
(région parisienne, essonne) :
Maison de ville

ACQUISITION N°5 :

ANCIEN RAPPORT LOCATIF - LILLE
Petit immeuble de rapport Lille, rue de Mexico

ACQUISITION N°6 :

ANCIEN RAPPORT LOCATIF - LILLE
Petit immeuble de rapport Lille,
Faubourg d'Arras



INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE PRIVÉE®

* Simulation réalisée pour un couple marié avec deux enfants à charge, revenus imposables annuels 150.000 €, impôt annuel 51038 €, pour un financement sur 20 ans au taux fixe de 4.95%, assurances décès-invalidité 0.384% en sus soit un TEG de 5.59% et sous réserve d'acceptation du Crédit Foncier.

** Les résultats de la simulation, calculés sur 10 ans de conservation du patrimoine et disponible en agences, incluent une projection de l'économie d'impôt et des diverses charges incombant au propriétaire : impôt foncier, charges de copropriété, taxe foncière, administration du bien et gestion sécurisée, hors entretien du patrimoine.

Apport personnel initial : néant

Prix (frais inclus) : 1 164 540 €,
Remboursements mensuels * : 7494 €,

Loyers mensuels garantis : 7322 €,
Economies d'impôt** : 26 987 €,

Epargne mensuelle** : 1072 €,
Taux de rendement interne annuel** : 29 %
Création de capital à terme
(hors revalorisation du patrimoine)
en cas de revente : 1 164 540 €,
Rente mensuelle à terme à 20 ans
si conservation du patrimoine : 10 880 €,

CONCLUSION :

- le montage ainsi conçu permet de créer un patrimoine de plus d'1 million d'euros ...
- ... sans apport initial,
- en utilisant les leviers de financement et d'amortissement,
- en dopant significativement le taux de rendement annuel du contrat d'assurance-vie,
- en laissant envisager une rente à terme «intelligente» de 10 880 € antécédemment à l'âge de la retraite,
- tout en planifiant une succession à moindre coût pour les héritiers.



LES PROCESS DÉVELOPPÉS
PAR LA MAISON
DE L'INVESTISSEUR
SONT CERTIFIÉS
PAR L'AGENCE FRANÇAISE
D'AMÉLIORATION
DE LA QUALITÉ

