

## ★ Assurance Vie

L'assurance-vie est le placement préféré des français. Grâce à une fiscalité attractive et de multiples offres financières, l'assurance-vie favorise un grand nombre de projets. Ses atouts sont particulièrement séduisants :

- Contrats souples : épargner à votre rythme en toute sérénité sans plafond de versement et disposer à tout moment de votre capital.
- Transmission simple : pour protéger vos proches et minorer les droits de succession.
- Possibilité de rachat : pour générer des compléments de revenus exonérés d'impôt pour votre retraite ou tout autre projet.
- Valorisation de votre patrimoine financier. Avant de mettre en œuvre vos projets il est conseillé de faire un bilan patrimonial. Ce bilan patrimonial permet de dresser un diagnostic pour définir quelle offre d'assurance-vie est la mieux adaptée. Avant de vous proposer une solution, inxtensia établit toujours un bilan patrimonial avec vous. Le contrat d'assurance-vie est alimenté par un versement initial. Ensuite, vous placez de l'argent librement, quand vous le souhaitez, tout au long de la durée de vie de votre contrat.

## ★ Assurance Décès

Lorsque vous souscrivez un contrat d'assurance décès, vous prévoyez de laisser un capital défini à l'avance à ceux que vous souhaitez. Vous les aidez ainsi à faire face à certaines difficultés financières après votre décès ou à financer un projet qui leur est cher.

## ★ Assurance Emprunteur

L'assurance emprunteur souscrite pour garantir un emprunt permet d'être assuré en cas de décès, d'invalidité et/ou de perte d'emploi. Lorsque l'un de ces événements survient, l'assureur rembourse les échéances du prêt, en totalité ou en partie. Si vous n'avez pu obtenir une assurance emprunteur, vous pouvez rechercher une solution alternative pour garantir votre emprunt et pouvoir ainsi réaliser votre projet. Il peut s'agir d'une garantie personnelle comme le cautionnement (une personne s'engage à rembourser votre emprunt en cas de non-exécution de votre obligation de remboursement du prêt) ou d'une garantie réelle comme le nantissement d'un capital ou une hypothèque sur un bien immobilier dont vous êtes déjà propriétaire. Dès la première simulation de prêt effectuée par l'organisme de crédit ce dernier vous remettra une fiche standardisée d'information (FSI). Cette fiche présente notamment les garanties d'assurance exigées par l'organisme de crédit pour l'octroi d'un prêt, ainsi qu'un exemple chiffré du coût de l'assurance. C'est une fiche d'information non contractuelle. Elle a pour objectif de permettre la comparaison des offres d'assurance. L'organisme de crédit vous remettra le plus tôt possible une fiche personnalisée. Cette fiche décrit de façon détaillée et complète les garanties d'assurance exigées par l'organisme de crédit pour vous octroyer votre prêt.

## ★ BIC

Les Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) sont les bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une activité commerciale, industrielle ou artisanale (exploitants individuels ou associés de certaines sociétés de personnes). Ils font partie du revenu imposable et sont soumis à des obligations déclaratives qui dépendent du régime fiscal applicable : micro BIC, réel simplifié ou réel normal.

## ★ Bouvard

Michel Bouvard est élu député pour la première fois en 1993 dans la 3e circonscription de la Savoie. Il fait partie des groupes RPR puis UMP. En 2009, il fait adopter en loi de finances le dispositif de défiscalisation dit loi "Censi-Bouvard" pour les investissements en LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) pour les maisons de retraites, résidences étudiants et résidences de tourisme.

## ★ Cabinet de gestion

Inxtensia travaille en partenariat avec des cabinets de gestion ou administrateurs de biens répartis sur toute la France. Le rôle de l'administrateur de biens consiste à prendre en charge la gestion locative de biens immobiliers (logements, bureaux, commerces...) pour le compte des propriétaires qui souhaitent déléguer ce service et se libérer des contraintes inhérentes. Pour assurer cette mission, il doit détenir un mandat écrit de ses clients. A ce titre, il rédige le bail commercial et en assure la sécurité juridique, il réalise l'état des lieux, encaisse les loyers, délivre les quittances et fait exécuter les réparations éventuellement nécessaires. Sa mission consiste aussi à satisfaire la demande de logements des locataires, que ceux-ci soient des particuliers, des entreprises ou des indépendants. Pour y répondre, l'administrateur de biens définit la nature exacte des besoins de ses clients et propose des logements ou des locaux appropriés à la demande, après avoir contrôlé leur conformité aux règles en vigueur (règles de décence notamment en matière d'habitation, diagnostics).

## ★ Capitalisation

Au même titre que l'assurance-vie, les contrats de capitalisation sont des contrats d'épargne à long terme sur lesquels les souscripteurs placent leur argent sur des fonds sécurisés ou risqués.

## ★ Censi

Député de la première circonscription de l'Aveyron, Yves Censi est à l'origine – avec Michel Bouvard – du dispositif de défiscalisation dit loi "Censi-Bouvard" pour les investissements en LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) pour les maisons de retraites, résidences étudiants et résidences de

## ★ Censi-Bouvard (loi)

### En bref

Si vous êtes un particulier qui souhaite investir dans un Logement Meublé Neuf destiné à la location, la Loi Censi Bouvard vous offre la possibilité de réduire votre Impôt sur le Revenu pendant 9ans.

### Logements éligibles

- Résidence avec services : résidence universitaire, senior étudiants, agréées de santé publique.
- EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

### Avantages

Le régime Censi-Bouvard 2020 vous permet de réduire votre impôt sur le revenu dans la limite du prix de revient des logements d'un montant de 300 000€ HT :

- À hauteur de 11% du prix HT pour les logements.
- La réduction d'impôt s'étale de façon linéaire sur les neuf ans.
- Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant à payer, celui-ci est reportable 6 ans.
- Il est possible d'acquérir plusieurs logements par an. Le dispositif Censi-Bouvard 2020 vous permet de récupérer la TVA sur votre acquisition :
- Vous récupérez 20% sur le prix de votre bien immobilier si l'exploitant de la résidence propose en plus de l'hébergement au moins trois services.

### Conditions

- Acquérir un bien immobilier neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2020.
- Il est possible de bénéficier du dispositif Censi-Bouvard 2020 pour les logements réhabilités et achevés depuis 15 ans maximum.
- Mettre le bien en location dans les douze mois suivants sa livraison.
- Le bien doit être loué meublé et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.
- Il n'y a pas de zonage ni de plafond de ressources du locataire et de plafond de loyer en loi Censi-Bouvard 2020.
- Il est possible de cumuler les investissements en Loi Censi-Bouvard 2020 la même année pour le même foyer fiscal.
- L'activité de LMNP Censi-Bouvard 2020 (Loueur en Meublé Non Professionnel) ne doit pas être exercée à titre professionnel. Les recettes locatives ne doivent pas dépasser 23 000 € par an et ne doivent pas représenter plus de 50% des revenus globaux de l'investisseur.
- Les recettes locatives doivent être imposées dans la catégorie des revenus BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non de celle des revenus fonciers.

## ★ Conseil en Gestion de Patrimoine (CGP)

Le métier de conseil en gestion de patrimoine est d'assister, conseiller et guider celles et ceux, particuliers comme entreprises, qui désirent un éclairage sur l'organisation de leur patrimoine ou qui souhaitent investir. Spécialistes du patrimoine, les conseils en gestion de patrimoine proposent à leurs clients les stratégies d'investissement ou les produits les mieux adaptés. Ils leur offrent un service à haute valeur ajoutée permettant l'optimisation de leur patrimoine. Ne dépendant d'aucun réseau, banque ou compagnie d'assurance, les conseils en gestion de patrimoine ont la liberté de proposer, en toute objectivité, les solutions les plus adéquates.

- Conseil en investissements financiers (CIF)
- Courtage en assurance
- Immobilier
- Intermédiation en opération de banque et en services de paiement (IOBSP)
- Prévoyance Dans le cadre de son activité, inxtensia dispose du bagage juridique nécessaire pour délivrer un conseil patrimonial avisé : la CJA (Compétence Juridique Appropriée). Conseiller Patrimonial Chez inXtensia, le conseiller patrimonial est un professionnel de la finance qui déploie pour vous une stratégie patrimoniale adaptée à votre situation personnelle, familiale et professionnelle. Son rôle majeur est de constituer et de valoriser le patrimoine immobilier et mobilier de ses clients pour en optimiser la fiscalité et préparer leur transmission.

## ★ Contrat de capitalisation

Au même titre que l'assurance-vie, les contrats de capitalisation sont des contrats d'épargne à long terme sur lesquels les souscripteurs placent leur argent sur des fonds sécurisés ou risqués.

## ★ Crédits d'impôts

Le crédit d'impôt est une disposition fiscale qui vous permet de déduire de vos impôts sur le revenu une partie de vos dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration énergétique. Le crédit d'impôt porte uniquement sur votre résidence principale. Le crédit d'impôt concerne l'acquisition d'équipements, mais n'inclut pas les travaux d'installation (il exclut donc les frais de main-d'œuvre). Dans le cas où le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû par le contribuable, l'excédent est remboursé par le trésor public. Si le contribuable ne paie pas d'impôt, il bénéficie d'aides de l'ANAH.

## ★ Crédits d'impôts pour la Transition Énergétique

Dans les aménagements de la loi de finances, un Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) est accordé aux contribuables à raison des dépenses liées à l'équipement ou l'amélioration de leur habitation principale. Ces dispositions fiscales ont été instituées pour inciter aux économies d'énergie et favoriser le développement durable et la transition énergétique. La loi de finances pour 2020 aménage une nouvelle fois le dispositif.

## ★ Déclaration d'impôts

Depuis 2019, avec le prélèvement à la source, le paiement de l'impôt sur le revenu est facilité et s'adapte à l'évolution des revenus et de la situation de chacun au cours de l'année. Cependant, il est toujours nécessaire de déclarer ses revenus pour faire le bilan de l'année qui s'est écoulée et bénéficier, le cas échéant, d'un remboursement, ainsi que pour mettre à jour son taux de prélèvement à la source. La déclaration en mode prélèvement à la source Il est indiqué sur la déclaration de revenus le détail de toutes les retenues à la source réalisées dans l'année pour pouvoir les vérifier et, dans les cas où ces informations ne sont pas exactes, les modifier :

- ajout d'une ligne de montants « revenus / retenue à la source ».
- modification d'un montant : cela permet de rectifier le montant de revenu et / ou de retenue à la source présenté par l'administration.
- suppression d'une ligne de montants « revenus / retenue à la source » en cas de contestation. Dans le cadre de sa mission de conseil, inXtensia accompagne ses clients pour la réalisation ou la vérification de leurs déclarations d'impôts.

## ★ Défiscalisation

Le terme défiscalisation désigne l'ensemble des dispositions légales destinées à réduire vos charges et le montant de votre impôt sur le revenu. Parmi ces dispositions, aussi appelées « niches fiscales », il existe la défiscalisation immobilière, la loi Pinel, le PER, les monuments historiques, l'associatif, l'art, les travaux et bien d'autres encore. Très encadrées par la loi, les niches fiscales font régulièrement l'objet de votes et d'un examen par le gouvernement afin de mieux s'adapter à sa politique. Quels que soient vos projets – réduction d'impôts, préparation de votre retraite ou développement de votre patrimoine – les experts d'inxtensia vous accompagnent dans la mise en œuvre et le suivi de votre stratégie.

## ★ Déficit foncier

### En bref

Le déficit foncier est déductible de votre revenu imposable et permet de réduire vos impôts si l'ensemble de vos charges annuelles de propriété est supérieur aux loyers perçus sur vos biens immobiliers.

### Éligibilité

Si vos frais d'entretien, de travaux, les intérêts de votre crédit immobilier, vos frais de gérance, primes d'assurances loyers impayés et droit de bail dépassent vos revenus locatifs bruts, vous êtes concerné par le déficit foncier et pouvez le déduire de votre revenu imposable.

### Avantages

- Le principal avantage du déficit foncier est de ne pas entrer dans le plafonnement des niches fiscales, limitant les avantages fiscaux de celles-ci à 10 000 € par an.
- En cas de travaux de réaménagement importants, il est possible de déduire ceux-ci sur 6 années dans le cadre des revenus du travail et dans la limite de 10.700 € par an les années de paiement des travaux.
- L'ensemble des travaux est déductible des revenus fonciers existants sans limites. L'excédent du déficit foncier est imputable sur les revenus fonciers pendant 10 ans.
- Il est possible d'ajouter une ou plusieurs niches fiscales dans la limite du plafond de réduction fiscale actuellement situé à 18.000 € + 4% des revenus générés sur l'année et voué à descendre à 10.000 € lors de la mise en place de la Loi de Finance 2013.

### Conditions

Le déficit foncier s'applique sur un certain périmètre défini par des critères bien précis :

- Uniquement sur les immeubles à usage d'habitation ou transformés pour remplir cette fonction
- Obligation de louer l'immeuble pendant une durée minimale de 3 ans
- Obligation d'imposer ses revenus locatifs en régime réel Les charges prises en compte dans le déficit foncier sont :
  - Les dépenses de réparation et d'entretien
  - Les primes d'assurance
  - Les charges de copropriété à la charge du propriétaire
  - Les intérêts d'emprunt
  - Les frais de gérance ou honoraires de gestion
  - La taxe foncière
  - Les charges diverses
  - Les frais de procédure

## ★ Démembrement

Le démembrement de propriété consiste à séparer la nue-propriété et l'usufruit, ces deux droits étant alors exercés par deux personnes différentes. Acquérir un bien en nue-propriété est fiscalement avantageux, notamment au regard de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), mais aussi de la taxe foncière, seuls supportés par l'usufruitier. Le prix d'achat d'un bien en nue-propriété est par ailleurs décoté. Le recours au démembrement de propriété est également intéressant en matière de succession. Qu'il s'agisse de se constituer un patrimoine ou de le transmettre, le démembrement de propriété présente des avantages, notamment du point de vue fiscal. Acheter un bien en démembrement revient moins cher. La nue-propriété et l'usufruit sont en effet évalués séparément en fonction de la durée de l'usufruit (dans le cas d'un usufruit temporaire) ou de l'âge de l'usufruitier (dans le cas d'un usufruit viager). Au moment de l'achat, chacun paie ainsi une part réduite au regard d'un achat en pleine propriété, ainsi que les frais correspondants (frais de notaire, droits d'enregistrement, publicité foncière), inférieurs d'autant. Lorsque l'usufruit cesse, le nu-propriétaire devient pleinement propriétaire du bien sans frais supplémentaires. Le démembrement de propriété permet également de transmettre son patrimoine en allégeant les droits de succession. En cas de donation de la nue-propriété d'un bien, les droits sont en effet calculés sur la valeur de celle-ci, moindre qu'en pleine propriété. Cette valeur varie en fonction de l'âge du donateur/usufruitier selon un barème fiscal. Plus l'usufruitier est jeune, moins la nue-propriété a de valeur. Par exemple, si l'usufruitier a moins de 21 ans révolus, la valeur de l'usufruit correspondra à 90 % de la valeur du bien, la nue-propriété ne valant quant à elle que 10 %. Cette solution peut être utilisée par des

parents en vue de transmettre leur logement à un enfant : ils lui en donnent la nue-propriété tout en conservant la jouissance du bien en leur qualité d'usufruitiers. Plus tôt ils transmettront, moins la nue-propriété sera valorisée.

## ★ Denormandie (loi)

En bref

La loi Denormandie vise à rénover les logements vétustes de certaines villes françaises par le biais d'un programme de défiscalisation avantageux à destination des investisseurs. Le tout dans l'idée d'améliorer la qualité du parc immobilier français et de répondre au besoin de logement des populations.

### Logements éligibles

Les travaux de rénovation devront :

- Soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30% (20% en habitat collectif)
- Soit représenter 2 types de travaux sur un choix des 5 cités ci-dessous : - Isolation des combles - Changement de chaudière - Isolation des murs - Isolation des fenêtres - Changement de production d'eau chaude

### Avantages

Si vous remplissez toutes les conditions, vous pourrez bénéficier d'avantages fiscaux identiques à ceux de la loi Pinel. Ces derniers varient en fonction de la durée de location de votre logement :

- Réduction d'impôt de 21% du prix du bien pour une période de location de 12 ans (9 ans prolongés 3 ans)
- Réduction d'impôt de 18% du prix du bien pour une période de location de 9 ans
- Réduction d'impôt de 12% du prix du bien pour une période de location de 6 ans

### Conditions

L'investisseur en ancien doit répondre à des obligations précises afin être éligible aux aides fiscales mises en place par le plan Denormandie :

- Acquérir un bien entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022.
- S'engager à louer le bien dans le cadre d'une location nue et non meublée, sur une période de 6, 9 ou 12 ans en fonction de la durée locative souhaitée.
- Respecter les plafonds de loyers et de ressources décidés par le gouvernement.
- Effectuer des travaux représentant au moins 25% du coût de l'opération (achat du bien, montant des travaux et frais de notaire inclus) dans une limite maximale de 300 000 euros.

## ★ Donation

Une donation permet d'aider ses descendants directs ou ses proches parents en leur transmettant, de son vivant, une partie de ses biens. Lorsqu'elle est consentie entre parents et enfants, une donation ouvre droit à un traitement spécifique de la part du fisc. Une personne peut décider de consentir une donation à ses enfants pour les aider financièrement en leur transmettant de l'argent ou des biens immobiliers qui lui appartiennent. Une donation est le plus souvent une avance sur héritage, puisque des biens sont retirés du patrimoine du donateur et rejoignent celui des descendants directs, que sont les enfants, avant le décès du donateur. Une donation aux enfants est donc réalisée du vivant de la personne qui choisit ce type de transmissions, contrairement à la succession, qui est réalisée après son décès et peut donner lieu, en conséquence, au paiement de droits plus élevés par les bénéficiaires.

## ★ Dons

Les dons faits à des œuvres ou organismes d'intérêt général ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture ou de la langue, à des fondations ou associations reconnues d'utilité publique, à des associations culturelles, à la Fondation du patrimoine pour la restauration de monuments historiques privés, en faveur d'organismes de sauvegarde de biens culturels contre les effets d'un conflit armé donnent lieu à une réduction d'impôt, à hauteur de 66 % de leur montant et dans la limite de 20 % du revenu net imposable. Les dons à des organismes sans but lucratif qui fournissent gratuitement des repas ou des soins à des personnes en difficulté ouvrent droit à une réduction d'impôts de 75 % du montant des versements retenus dans la limite de 546 € pour l'imposition des revenus de 2019.

## ★ Droits de mutation

On appelle droits de mutation les droits et taxes perçus par le notaire au nom de l'État et des collectivités, dès qu'un bien immobilier change de propriétaire. Ils concernent tous les types de mutation à titre onéreux, qu'il s'agisse d'une vente, d'un viager, d'une adjudication ou encore d'un partage de biens indivis, pour des immeubles situés en France, même si l'acte est effectué à l'étranger. Cependant, ils n'entrent pas en jeu dans le cadre des échanges de biens immobiliers et des apports en société. Tous les types d'immeubles, qu'il s'agisse de logements, de locaux professionnels ou commerciaux ou encore de terrains, sont soumis à ces droits de mutation. Ils s'appliquent aussi aux droits afférents (usufruit, nue-propriété) ainsi qu'à certains titres de société. Selon la loi, ces droits se calculent sur le prix indiqué dans l'acte de vente du bien, en prenant en compte toutes les charges et toutes les indemnités dues au vendeur. Si l'acheteur paie des charges qui doivent normalement être payées par le vendeur, comme la taxe foncière par exemple, ces charges entrent dans l'assiette des droits de mutation.

## ★ Épargne

Épargne retraite, assurance-vie ou assurance-décès, FCPI, investissement locatif... les moyens d'épargner en vue de préparer sa retraite, pour défiscaliser ou prévoir la transmission de ses biens sont nombreux. Chacun d'eux présente des avantages différents selon votre situation personnelle et vos objectifs. Les conseillers en gestion de patrimoine d'inXtensia établissent un audit avec vous et vous orientent vers les solutions, financières ou immobilières, qui vous correspondent précisément.

## ★ Expert

Les conseillers patrimoniaux d'inXtensia sont tous des experts dans leur domaine. Les solutions de défiscalisation qu'ils vous proposent font l'objet d'une étude attentive de votre situation avant de les mettre en œuvre, les suivre et les optimiser au fil du temps.

## ★ FCDDV (Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés)

Le FCDDV, couramment appelé fichier des testaments, centralise en un lieu unique pour toute la France les informations relatives aux testaments reçus par les notaires :

- Existence du testament
- Lieu de dépôt et coordonnées du notaire chez qui est déposé le testament
- État civil de la personne concernée. Quelle que soit la forme du testament (olographe, authentique, mystique) que vous confiez au notaire, il l'enregistre au FCDDV. Lors du règlement d'une succession, vous pouvez interroger le FCDDV pour savoir :
- s'il existe un testament ou des actes exprimant les dernières volontés du défunt,
- les coordonnées de l'office notarial qui en assure la conservation. Vous devez fournir un acte de décès (original ou copie certifiée conforme).

## ★ FCPI

Les souscriptions de parts de Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI), comprenant au moins 70 % de titres de sociétés françaises ou européennes non cotées et à caractère innovant, donnent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18 % des versements plafonnés annuellement à 12 000 € pour une personne seule et à 24 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Un engagement de conservation des parts pendant au moins cinq ans est nécessaire : une copie de cet engagement devra être conservée par le contribuable et fournie à l'administration sur demande.

## ★ FIP / FCPI

Les Fonds d'Investissement de Proximité (FIP), assez proches des FCPI, ont vocation à intervenir sur des zones géographiques d'une, deux ou trois régions limitrophes pour le financement des fonds propres de PME locales. Les souscriptions ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du montant des versements plafonnés à 12 000 € pour un contribuable seul et à 24 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Les FIP ouvraient droit également à la réduction d'ISF, et les modalités de choix entre la réduction d'impôt sur le revenu ou l'ISF sont identiques aux règles applicables aux FCPI. L'engagement de conservation des parts de cinq ans devra être conservé par le contribuable et fourni sur demande de l'administration fiscale.

## ★ Frais de notaire

Appelés à tort frais de notaire, les frais d'achat d'un bien immobilier sont majoritairement composés de taxes collectées par le notaire pour le compte de l'État. Les frais d'achat immobilier comprennent les impôts et les taxes (appelés droits d'enregistrement) Ils sont liés à l'acquisition du bien et versés au Trésor public. Ils reviennent, selon le cas, à l'État ou aux collectivités locales. Calculés selon la valeur du bien, leurs montants varient selon son lieu géographique. Les frais d'acquisition comprennent les frais et débours Il s'agit des sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client. Ces frais et débours servent à rémunérer les différents intervenants en charge de produire les documents nécessaires au changement de propriété (conservateur des hypothèques, inscription des garanties hypothécaires, frais de publication de vente, document d'urbanisme, extrait du cadastre, géomètre expert, syndic...). Il y a lieu de prendre également en compte, certains frais exceptionnels engagés, à la demande du client, comme des frais de déplacement. Les frais d'acquisition comprennent la rémunération du notaire. La rémunération du notaire proprement dite est appelée émoluments.

## ★ Gestion pilotée

Longtemps réservée aux investisseurs aisés, la gestion pilotée devient « grand public » avec la loi Pacte. Mais seul un horizon de long terme peut compenser les à-coups des marchés. La loi Pacte entend généraliser la gestion pilotée à tous les produits d'épargne retraite et l'introduit par défaut dans le nouveau Plan d'épargne retraite. Ainsi, sauf demande contraire de l'épargnant, les versements pourront être affectés selon une allocation permettant de moduler les risques financiers en fonction de l'horizon d'investissement. Ce mode de gestion financière peut orienter les versements vers des supports dynamiques investis en actions, puis vers des supports moins exposés au risque de marché, au fur et à mesure que le salarié approche de la retraite. Il est déjà utilisé en assurance vie dans la partie multisupport d'un contrat, et peut aussi se pratiquer sur un PERP ou un compte-titres.

## ★ Girardin (loi)

En bref

Ce dispositif connu sous le nom de « Girardin Industriel » a été mis en place pour favoriser la relance de l'investissement privé et de compenser les surcoûts dû à l'éloignement géographique que rencontrent les PME et TPE situées dans les départements et territoires d'outre-mer. Le but est de renforcer la continuité territoriale en rétablissant une forme d'égalité économique avec la Métropole et d'encourager la création d'emploi.

**Logements éligibles**

Le contribuable français qui souhaite investir avec le dispositif Girardin fait un apport dans une SNC (Société en Nom Collectif) qui investit elle-même dans un projet industriel dans les DOM-TOM. L'investissement doit être situé dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 et 150 mètres carrés et fixée par décret selon le nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement.

**Avantages**

Avec la loi Girardin, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôts de 18 %, étalée sur 10 ans, avec un plafond de 2.498 € HT par m<sup>2</sup> habitable et une limite de 14 m<sup>2</sup> prise en compte pour la varangue.

**Conditions**

- Le propriétaire prend l'engagement d'affecter, dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est

postérieure, son habitation à une résidence principale pendant une durée de 5 ans.

- Le bien devra être loué nu, en habitation principale de son occupant pendant 5 ou 6 années selon la réduction choisie pour toute la durée de défiscalisation.
- Le bien pourra être loué sans conditions de ressources à toute personne ne faisant pas partie du foyer fiscal de l'investisseur en secteur libre, ou à un locataire aux ressources plafonnées en secteur intermédiaire.
- Le bien devra être occupé au plus tard six mois après son achèvement (ou son acquisition si elle est postérieure).
- Il convient de respecter le taux de TVA en vigueur pour le plafond de défiscalisation au mètre carré (8,5 % en Guadeloupe, Martinique et à la Réunion, 0 % ailleurs).
- Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

## ★ IFI immobilier

L'IFI a remplacé l'Impôt sur la Fortune au 1er janvier 2018. L'IFI ne concerne que les actifs immobiliers. Le seuil et les conditions d'assujettissement, appréciés au 1er janvier de chaque année, sont identiques à ceux de l'ISF. L'IFI est dû par les personnes physiques qui possèdent, avec leur conjoint et leurs enfants mineurs, un patrimoine immobilier d'une valeur supérieure ou égale à 1 300 000 €.

## ★ Indivision

L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien. A priori, elle permet un financement, un entretien et une gestion plus faciles. L'indivision apparaît comme la solution la plus facile pour acheter un bien à plusieurs. Ce n'est pas la seule (il est possible d'opter pour des formules plus spécifiques comme la SCI par exemple), mais c'est la moins contraignante. Elle ne nécessite quasiment aucune démarche ni formalité particulière. Chaque acquéreur est propriétaire du bien à hauteur de sa contribution financière lors de l'achat (30/70, 40/60, 50/50...) sans que sa quote-part ne soit matériellement distinguée. L'achat en indivision présente donc une grande simplicité pour les concubins ou les couples pacsés qui souhaitent acquérir leur logement à deux.

## ★ Investissement locatif

Avec des taux d'intérêt bas, le marché immobilier est actuellement très actif. Pour constituer ou développer votre patrimoine, inXtensia vous conseille sur les options d'investissement locatif les plus rentables et les plus sûres. Grâce aux dispositifs de défiscalisation existants, vous réduirez vos impôts : jusqu'à 21 % pendant 12 ans avec la loi Pinel, par exemple. Les avantages sont multiples :

- Optimiser votre avenir financier
- Préparer votre retraite
- Réduire votre imposition
- Financer votre investissement par vos loyers

## ★ LMNP

En bref

Le statut LMNP a été mis en place afin de soutenir certains secteurs fournissant des prestations d'accueil de courtes, moyennes ou longues durées : résidences médicalisées, résidences étudiantes, résidences de tourisme...

Éligibilité

Le statut LMNP vous permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en percevant des revenus locatifs non imposés tout en récupérant la TVA uniquement si vous achetez un bien neuf.

Avantages

- Récupération de la TVA : Le statut LMNP vous donnant le statut de commerçant ; il vous est possible de récupérer la totalité de la TVA à 20 % de ce logement en une seule fois.
  - Exonération d'impôts : Le loueur meublé non professionnel permet une exonération d'impôts sur les loyers perçus ainsi que sur la plus-value immobilière après 15 ans de détention du bien.
  - Pas d'inscription nécessaire au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés).
  - Le statut LMNP est ouvert à tous les contribuables français souhaitant préparer leur retraite.
- L'investissement en tant que Loueur Meublé Non Professionnel est un investissement sur le long terme qui est fait pour être conservé et non revendu. La valorisation de votre bien se fera au fil des années.
- Absence de gestion locative car le bien est géré par un bailleur commercial dans le cadre d'une résidence de services.
  - Assurance de toucher un revenu tous les mois car le bailleur commercial est obligé de vous verser des loyers même si le logement est vide.
  - Possibilité d'amortir les meubles et équipements sur leur valeur d'usage.
  - L'acquéreur de votre bien peut lui aussi amortir son achat ce qui facilite la revente en tant que Loueur Meublé Non Professionnel.

Conditions

Pour profiter pleinement des avantages du statut de LMNP, vous devez respecter ces conditions :

- Acheter un logement meublé ou le meubler.
- Investir dans une résidence neuve de services pour pouvoir récupérer la TVA.
- Être lié par un bail commercial à un gestionnaire de résidence.
- Ne pas toucher plus de 23 000€ de revenus des locations sous le régime LMNP ou 50% de ses revenus globaux.
- Ne pas être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en tant que Loueur de Meublés Professionnel (LMP).

## ★ LMP

En bref

Le statut LMP a été mis en place afin de soutenir certains secteurs fournissant des prestations d'accueil de courtes, moyennes ou longues durées : résidences médicalisées, résidences étudiantes, résidences de tourisme... Une location est dite « location meublée » quand le logement loué est

pourvu du mobilier et des équipements adaptés à la vie courante.

#### Éligibilité

Le statut LMP peut être choisi pour des logements neufs classiques qui sont loués meublés. Il convient aux investissements locatifs réalisés dans l'immobilier géré, autrement dit dans des résidences services :

- Résidences senior,
- Résidences pour étudiants,
- Résidences de tourisme
- Établissements Hospitaliers pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

#### Avantages

- Récupération de la TVA
- Exonération de plus-value au-delà de 5 ans
- Les investissements LMP sont exclus de l'ISF si les locations produisent plus de 23 000 € de recettes annuelles et si le loueur retire de cette activité plus de 50% des revenus du foyer fiscal.

#### Conditions

Le statut LMP est défini par l'article 151 du Code Général des Impôts. Les conditions suivantes doivent être satisfaites pour prétendre à ce statut :

- L'investissement locatif doit porter sur un logement meublé.
- L'investisseur doit s'inscrire au RCS (Registre du commerce et des sociétés) en tant que loueur en meublé professionnel.
- L'investisseur doit retirer de son activité de loueur en meublé professionnel plus de 23 000 euros annuels (cette somme devant être supérieure aux autres revenus professionnels du foyer fiscal).
- Les revenus locatifs doivent être déclarés dans les BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

### ★ Lois fiscales

Loi Pinel, Loi Denormandie, Loi Censi-Bouvard, Loi Malraux, Loi Monuments Historiques, Loi Girardin... Ces lois fiscales permettent de réduire vos impôts en toute sérénité et en toute légalité. Depuis sa création, inxtensia les utilise pour optimiser vos projets de défiscalisation, de développement de votre patrimoine et de préparation de votre retraite.

### ★ Malraux

#### En bref

La Loi Malraux s'adresse aux contribuables français investissant dans la rénovation d'immeubles à caractère historique ou esthétique, destinés à la location. Contrôlés et suivis par un Architecte des Bâtiments de France, les travaux doivent prendre en charge la restauration de l'intégralité de l'immeuble. Logements éligibles Les propriétaires d'immeubles situés dans des Sites Patrimoniaux Remarquables peuvent bénéficier du dispositif de la loi Malraux. Ils doivent répondre à ces obligations :

- être couverts par un Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur approuvé.
- être situés dans des Quartiers Anciens Dégradés.
- être situés dans des quartiers conventionnés Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
- être situés dans un site patrimonial remarquable avec Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.
- faire l'objet d'une restauration déclarée d'utilité publique.

#### Avantages

Depuis 2013, la Loi Malraux n'est plus soumise au plafond des niches fiscales. L'excédent de réduction d'impôt sur l'impôt dû n'est pas reportable. La Loi Malraux permet de défiscaliser mais également d'investir dans un investissement immobilier particulièrement patrimonial dans des villes de premier ordre. L'avantage fiscal offert par la loi Malraux en 2020 lors d'un investissement est de :

- 30% de réduction d'impôts au titre des travaux réalisés sur des programmes Malraux situés dans les secteurs sauvegardés Malraux des villes Françaises : Bordeaux, Paris, Nantes, Montpellier, Avignon...
- 22% en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager.

#### Conditions

- L'immeuble doit être donné en location nue à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans, sous les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.
- La réduction d'impôt de la loi de défiscalisation Malraux 2020 s'étale sur la période du paiement effectif des travaux et ne doit pas dépasser 3 ans après la date de délivrance du permis de construire. En revanche, dans le cas de fouilles archéologiques, le délai maximal de 3 ans peut être majoré d'un an. Les contribuables peuvent donc bénéficier d'un avantage fiscal pendant 4 années d'imposition au maximum.
- Le plafond de dépenses de 400 000 € ouvrant droit à réduction d'impôt porte sur une période globale de 4 ans à compter de l'année de délivrance de l'autorisation de travaux.
- Les travaux sont suivis par un Architecte des Bâtiments de France.
- Les opérations de restauration en loi Malraux 2020 doivent nécessairement avoir été déclarées d'utilité publique (sauf dans le cas où un plan de sauvegarde ou de mise en valeur a été approuvé).

### ★ Mandataire

En tant que mandataire immobilier, inXtensia est un médiateur entre les vendeurs et les acquéreurs, notamment pour la vente l'achat. Pour vous proposer un accompagnement de qualité inXtensia vous propose une prestation complète :

- Administrative : conseils sur le montage d'un dossier, gestion de la mise en location des biens...
- Commerciale : demandes d'estimation, signature des mandats, négociation des prix... Spécialiste en gestion immobilière, inXtensia vous donne l'accès à une offre claire et vous fournit des conseils au plus près du marché immobilier. Avec inXtensia, pour gagner en temps et en efficacité, vous disposez d'un interlocuteur unique.

### ★ Monuments Historiques (loi)

### En bref

La loi de défiscalisation sur les Monuments Historiques existe depuis près de 100 ans. Cette loi de défiscalisation vise à favoriser l'entretien et la restauration de biens immobiliers classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Logements éligibles  
Les logements concernés par la loi de défiscalisation sur les Monuments Historiques sont :

- Les immeubles classés Monuments Historiques.
- Les immeubles inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
- Les immeubles qui font partie du patrimoine national en raison du label délivré par la "Fondation du Patrimoine" si ce label a été accordé sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine.
- Les immeubles qui font partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier, qui ont été agréés à cet effet par le ministre de l'économie et des finances et qui sont ouverts au public.

### Avantages

- La loi de défiscalisation sur les Monuments Historiques permet d'imputer le montant des travaux de rénovation effectué sur son bien immobilier de ses revenus fonciers et de ses revenus d'activité professionnelle, sans aucune limite. L'excédent est reportable sur 6 années consécutives.
- L'assiette imposable du contribuable est diminuée du montant des travaux dépensés dans l'année.
- La défiscalisation obtenue par la loi Monuments Historiques 2020 n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales.

### Conditions

Si l'immeuble est classé, les travaux de rénovation ne peuvent débuter qu'après autorisation et doivent se dérouler sous le contrôle de l'Administration. Dans certains cas, ils bénéficient du contrôle technique du service des Monuments Historiques 2018. Le dispositif est un peu moins strict pour les biens inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Dans l'un ou l'autre des cas, le propriétaire est libre de choisir l'architecte et l'entreprise susceptibles de mener à bien l'opération de rénovation. Les travaux éligibles à la loi Monuments Historiques sont :

- La démolition
- La reconstitution de toiture
- Les murs extérieurs d'immeubles existants
- La transformation de logement de tout ou partie d'un immeuble
- Les travaux déclarés d'utilités publiques
- Les travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou parties communes.
- La réparation et d'entretien et d'amélioration de l'habitat

## ★ Notaire

Le notaire est un officier public, nommé par le Ministre de la Justice, que l'État charge d'une mission de service public. Pour l'exécution de sa mission, l'État lui délègue une parcelle de l'autorité publique : il assure le service public de l'authenticité. Cela signifie qu'il possède de véritables prérogatives de puissance publique, qu'il reçoit de l'État. Le statut du notaire est toujours régi par l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat et le décret pris pour son application du 19 décembre 1945 avec l'ensemble des modifications qui y ont été apportées. L'article 1 dispose que « Les notaires sont des officiers publics, établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des Grosses et expéditions. ». La Grosse est une copie exécutoire c'est à dire une copie authentique revêtue de la formule exécutoire dans la même forme que les jugements des tribunaux. L'expédition est une copie authentique. Le Minutier est le registre contenant les minutes des actes des notaires d'une étude. Aujourd'hui, c'est une sorte de coffre-fort électronique.

## ★ Nue-propriété

### En bref

La nue-propriété résulte du démembrement de propriété. Ce mécanisme consiste à séparer la pleine propriété en deux droits distincts : la nue-propriété (droit de disposer du bien) et l'usufruit (droit de l'utiliser).

### Éligibilité

La nue-propriété est idéale pour transmettre à moindre coût fiscal. Si vous souhaitez transmettre le bien à vos héritiers, dans la mesure où seule la nue-propriété leur sera transmise, les droits de donation seront calculés uniquement sur la valeur de cette dernière.

### Avantages

- Prix attractif : L'achat en nue-propriété permet de constituer un patrimoine immobilier à moindre coût, avec une décote sur le prix d'achat de l'ordre de 40 % par rapport au même bien acquis en pleine propriété.
- Absence de charge pour le nu-propriétaire : L'usufruitier se charge de donner le bien en location et assure les réparations d'entretien de l'immeuble.
- Pleine propriété sans frais et sans fiscalité à la sortie
- Défiscalisation de ses revenus fonciers : Pendant toute la période du démembrement, l'opération n'a aucune incidence en termes d'impôt sur le revenu car vous n'encaissez pas de loyer.
- Réduction de sa base IFI : L'usufruitier doit déclarer le bien dans son patrimoine imposable, à condition qu'il soit assujéti à l'IFI. Il est alors redevable de l'IFI sur la pleine propriété du bien.

### Conditions

Ne pas percevoir de loyer.

## ★ PEA

Le Plan d'Épargne en Action (PEA) est un produit d'épargne réglementé qui permet d'acquérir des titres d'entreprises européennes en bénéficiant, sous certaines conditions, d'une exonération d'impôt sur le revenu. Deux types de PEA :

- Le PEA classique dont le plafond de versement est fixé à 150 000 €
- Le PEA-PME, dédié aux investissements dans les petites et moyennes entreprises et de taille intermédiaire. Son plafond est de 225 000 € depuis la loi PACTE du 22 mai 2019. Un PEA-PME est constitué de titres d'entreprises de moins de 5 000 salariés et réalisant un chiffre d'affaires inférieur à

1,5 milliards d'euros. Ces 2 PEA sont cumulables mais la somme versée sur ces plans par un même titulaire ne doit pas dépasser 225 000 € pour une personne seule. En cas de cumul, le plafond du PEA classique ne doit toutefois pas excéder 150 000 €.

### ★ PEE

Le Plan d'Épargne Entreprise (PEE) est un système collectif d'épargne qui permet aux salariés (et aux dirigeants dans les petites entreprises) d'acquérir des valeurs mobilières avec l'aide de l'entreprise. Les salariés et les entreprises peuvent effectuer des versements sur le PEE. Les sommes sont indisponibles pendant au moins 5 ans, sauf cas de déblocages exceptionnels. Le PEE peut être mis en place au niveau de plusieurs entreprises n'appartenant pas au même groupe.

### ★ PEL

Le Plan d'Épargne Logement (PEL) est un compte d'épargne réglementé qui aide à constituer une épargne en vue d'un achat immobilier. En contrepartie du blocage de votre épargne pendant 4 ans, vous pouvez obtenir sous conditions des intérêts exonérés d'impôt sur le revenu, un prêt à taux bonifié et une prime d'État. Pour les PEL ouverts à partir de 2018, les intérêts sont soumis à l'impôt sur le revenu et la prime d'État est supprimée.

### ★ PER

Le PER est un nouveau Produit d'Épargne retraite disponible depuis le 1er octobre 2019 et remplaçant progressivement les autres plans d'épargne retraite. Le PER se décline sous trois formes, un PER individuel et deux PER d'entreprise.

- Le PER individuel succède au Perp et au contrat Madelin.
- Le PER d'entreprise collectif succède au Perco.
- Le PER d'entreprise obligatoire succède au contrat article 83. Vous pouvez transférer l'épargne des anciens plans déjà ouverts sur votre nouveau PER.

### ★ PERCO

Le Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) est un produit d'épargne d'entreprise. De nouveaux plans d'épargne retraite (PER) sont disponibles depuis le 1er octobre 2019 et votre Perco peut être transformé en PER d'entreprise collectif. À compter du 1er octobre 2020, le Perco ne pourra plus être mis en place dans les entreprises. Si vous avez déjà d'un Perco, vous pourrez néanmoins continuer à y effectuer des versements ou transférer son épargne vers un nouveau PER.

### ★ PERP

Le Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP) est une épargne à long terme qui vous permet d'économiser pendant votre vie active et d'avoir, à la retraite, une rente viagère et sur option un capital. De nouveaux Plans d'épargne retraite (PER) sont disponibles depuis le 1er octobre 2019. Si vous disposez déjà d'un Perp, vous pouvez transférer votre épargne sur un PER individuel ou vers le PER mis en place dans votre entreprise. Le Perp ne sera plus proposé à partir du 1er octobre 2020.

## LOI PINEL

### En bref

La loi Pinel a pour objectif de redynamiser le marché de l'immobilier locatif et d'encourager la construction de logements dans des zones géographiques où la demande excède l'offre.

Avantages La loi Pinel a de nombreux avantages pour l'investisseur.

• Il se constitue un patrimoine immobilier neuf en profitant d'une réduction d'impôt avantageuse. Celle-ci peut atteindre jusqu'à 21 % du prix du bien, soit 63 000 € pour un investissement maximum plafonné à 300 000 €. La réduction est calculée sur le montant total investi en TTC (bien + frais de notaire).

• Le pourcentage de réduction varie selon la durée de la location du bien. Il est de 2% de réduction par an sur 6 ou 9 ans soit un cumul possible de 18%, avec la possibilité de le proroger pour 1% par an de la 10ème à la 12ème année, soit un cumul total de 21% sur 12 ans.

• Aucun apport n'est demandé pour investir en Pinel. Et à la fin de la période d'engagement, le propriétaire est libre de disposer du logement comme il le souhaite. Il peut augmenter les loyers, revendre le bien ou l'utiliser à titre personnel.

• Le financement du bien immobilier est assuré pour l'essentiel par le loyer perçu et la réduction d'impôt.

Conditions Le bien acheté doit être destiné à la mise en location non meublée, il doit être loué dans l'année qui suit la livraison du logement. Dans le cadre de la loi Pinel, le choix du locataire est important. Ce dernier peut être un ascendant ou un descendant, mais il ne doit pas être membre du foyer fiscal du propriétaire du bien immobilier. Le locataire doit avoir un revenu annuel ne dépassant pas le plafond établi par zone géographique.

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €
Personne seule / Couple avec une personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €
Personne seule / Couple avec deux personnes à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €

Personne seule / Couple avec trois personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €
Personne seule / Couple avec quatre personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €

Pour profiter de la réduction d'impôt prévue par la loi Pinel, l'investisseur doit louer son bien sur une durée déterminée, allant de 6 à 12 ans et le loyer mensuel, hors-charge ne doit pas dépasser un certain seuil établi en fonction des zones géographiques où se situe le bien à louer.

Zone géographique	Plafonds mensuels de loyer au m2 en 2020
Zone A bis	17,43 €
Zone A	12,95 €
Zone B1	10,44 €

Les investissements en loi Pinel sont limités à 300 000 € par an pour un foyer fiscal. Ils sont soumis au plafond des niches fiscales qui est limité à 10 000 € par an.

### ★ PTZ

Le dispositif du Prêt à Taux Zéro (PTZ) est ouvert :

- Sur les zones A, A bis et B1 aux seuls logements neufs.
- Sur les zones B2 et C, il reste éligible pour les demandes de prêt réalisées en 2018 et 2019, pour les logements neufs ou anciens avec travaux, mais le PTZ ne finance plus que 20 % du montant de l'opération dans ces deux dernières zones (au lieu de 40 %) ; A partir de 2020, seuls les logements anciens avec travaux seront éligibles sur les zones B2 et C. Le dispositif est également ouvert, quelle que soit la zone du territoire, aux acquisitions de logements anciens dans le parc social. A partir de 2020, il sera également ouvert aux acquisitions de logements neufs dans une commune couverte par un contrat de redynamisation de site de défense, quelle que soit la zone du territoire.

### ★ Quotient familial

Le quotient familial désigne le nombre de parts affectées à chaque foyer fiscal pour le calcul de l'impôt sur le revenu. L'objectif est d'ajuster le montant de l'impôt aux capacités contributives de chaque foyer : situation, charges de famille... Le quotient familial est un système qui divise le revenu imposable en un certain nombre de parts. Fixé en fonction de la situation de famille du contribuable et du nombre de personnes à charge, le quotient familial permet de proportionner le montant de l'impôt afférent à un revenu donné en fonction du nombre de personne qui vivent sur ce revenu.

- Si vous êtes célibataire, divorcé ou veuf, vous êtes imposé sur la base d'une part de quotient familial.
- Si vous êtes marié ou pacsé, vous avez droit à 2 parts de quotient familial.
- Si vous avez des enfants à charge, vous pouvez bénéficier de parts supplémentaires de quotient familial. Pour calculer votre impôt sur le revenu, l'administration fiscale divise le montant de votre revenu imposable par votre nombre de parts de quotient familial. Le résultat ainsi obtenu est ensuite soumis au barème de l'impôt sur le revenu et multiplié par le nombre de parts de votre foyer fiscal pour obtenir le montant de l'impôt sur le revenu dû. Ainsi l'application du quotient familial permet d'atténuer la progressivité de l'impôt sur le revenu.

### ★ Rente viagère

Une rente viagère consiste en l'abandon d'un capital au profit d'un acquéreur en échange du versement régulier, et à vie, d'une somme revalorisée au fil des années. Au décès du bénéficiaire, le versement de la rente est arrêté sauf s'il a été prévu des clauses particulières comme une réversion à un conjoint. La conversion du capital en rente annuelle est exprimée sous forme d'un taux. Ce taux de conversion varie en fonction de l'âge du bénéficiaire et de son année de naissance. Pour le calculer, des tables de mortalités sont utilisées. La loi impose son usage à défaut de l'utilisation d'une table d'expérience homologuée par un actuaire agréé. Les experts en gestion patrimoniale d'inXtensia maîtrise ces démarches complexes pour en faire des solutions simples et rentables.

### ★ Revenus locatifs

Aujourd'hui, l'investissement locatif est une solution particulièrement rassurante qui permet de bénéficier de l'effet levier du crédit. Il n'est pas nécessaire de disposer de « gros » revenus pour investir : les experts en gestion patrimoniale d'inXtensia vous accompagnent vers les meilleures solutions selon votre profil, vos besoins et vos objectifs. Ils vous orientent aussi vers des biens aux caractéristiques idéale : défiscalisation, localisation, rentabilité, pérennité...

### ★ SCI

Une SCI est une société dans laquelle les membres d'une même famille apportent une quote-part d'un immeuble qu'ils possèdent. C'est alors la société qui en devient le propriétaire, chaque apporteur récupérant en contrepartie des parts sociales correspondant à son apport. Les SCI sont réglementées par les dispositions communes à toutes les sociétés, fixées par les articles 1832 et

suivants du code civil, ainsi que par les articles 1845 et suivants. Il arrive que plusieurs personnes, qui ne l'ont pas choisi au départ, se retrouvent ensemble propriétaires d'un même bien immobilier : acquisition sous le régime de la séparation de biens, divorce, séparation de corps, décès... Ce sont alors les règles de l'indivision qui s'appliquent. L'ensemble des propriétaires de l'immeuble doit alors apprendre à gérer de concert ledit immeuble et s'entendre pour prendre des décisions communes. Toutefois, tout un chacun est libre de sortir de cette indivision et cela se traduit souvent par la vente du bien immobilier. Il est fortement conseillé de prévoir la constitution d'une société civile immobilière pour éviter toutes dérives.

### ★ SCPI

Avec un taux de rendement moyen des SCPI en France de 4,40% en 2019 selon l'IEIF, les SCPI attirent les investisseurs particuliers à la recherche de régularité de rendement. Accessible à partir de 203€, la SCPI est un placement se met en œuvre sur le long terme. Il vous permet de réaliser un investissement immobilier indirect sans les contraintes de gestion. inXtensia vous propose ses solutions de gestion locative afin que vous perceviez en toute sérénité des revenus au prorata de la somme investie.

### ★ Taxe foncière

La taxe foncière est un impôt local français dû par tous les propriétaires d'un bien immobilier situé en France. La taxe foncière est un impôt dû uniquement par les propriétaires. Le redevable de la taxe foncière peut ainsi être un particulier, une entreprise ou une personne morale : société commerciale ou société immobilière. La taxe foncière est due par les redevables propriétaires :

- d'une propriété bâtie : il s'agit des constructions qui peuvent avoir un usage d'habitation ou un usage professionnel.
- d'une propriété non-bâtie : les mines, les étangs, les terres rurales ou encore les marais salants.

### ★ Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est un impôt local qui dépend des caractéristiques de votre logement, de sa localisation et de votre situation personnelle (revenus, composition du foyer...) au 1er janvier. Vous devez la payer si vous êtes propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit de votre habitation principale. Vous devrez également la payer pour votre résidence secondaire, si vous en avez une. Vous pouvez bénéficier d'exonération dans certains cas.

### ★ Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

La TVA – Taxe sur la Valeur Ajoutée – est un impôt français qui pèse sur les particuliers, consommateurs finaux d'un bien ou d'un service. Les entreprises ne sont pas redevables de la TVA, mais elles sont impactées puisqu'elles sont chargées de collecter cet impôt pour l'État, à travers la vente de leurs biens et services (vendus Toutes Taxes Comprises – TTC). En parallèle, la TVA versée par l'entreprise pour les dépenses liées à son cycle d'exploitation est remboursée par l'État (TVA déductible). À l'issue d'une période donnée, l'entreprise fait le différentiel entre la TVA collectée sur ses ventes et la TVA déductible sur ses dépenses, pour savoir si elle peut solliciter un crédit de TVA auprès du service des impôts. Il existe plusieurs taux de TVA :

- Taux normal : 20 %
- Taux intermédiaire : 10 %
- Taux réduit : 5,5 %
- Taux particulier : 2,1 %

### ★ Taux d'imposition

Le barème du taux d'imposition sert au calcul de l'impôt. Il comporte plusieurs tranches selon le quotient familial.

- Jusqu'à 10 064 € : 0 %
- De 10 065 € à 25 659 € : 11 %
- De 25 660 € à 73 369 € : 30 %
- De 73 370 € à 157 806 € : 41 %
- Plus de 157 807 € : 45 %

### ★ Usufruit

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien sans en être propriétaire à condition d'en assurer la conservation. C'est une autre personne qui dispose de la nue-propriété du bien. Vous pouvez être usufruitier dans l'une des situations suivantes :

- En tant que parent, vous avez l'usufruit sur les biens de vos enfants âgés de moins de 16 ans. Vos enfants sont les nus propriétaires des biens.
- En tant que veuf ou veuve, vous recevez le patrimoine de votre époux ou épouse décédé(e) en usufruit. Les enfants du défunt deviennent nus propriétaires des biens.
- Vous pouvez aussi bénéficier d'un usufruit par testament ou par contrat : vente ou donation d'un droit d'usufruit. Le droit de propriété est divisé de la manière suivante :
- La nue-propriété pour le propriétaire,
- L'usufruit pour l'usufruitier.

58 avenue Bosquet 75007 PARIS

[01 40 88 71 85](tel:0140887185)

[hello@inxtensia.com](mailto:hello@inxtensia.com)

9 rue Anatole de la forge 75017 PARIS

[068772250](tel:068772250)

[paris@inxtensia.com](mailto:paris@inxtensia.com)

[Notre groupe](#)

[Qui sommes-nous ?](#)

[Informations légales](#)

[Gérer mon patrimoine](#)

[Réduire mes impôts](#)

[Préparer ma retraite](#)

[Financer mes projets](#)

[Contact](#)

[Nous contacter](#)

Inxtensia © 2020

