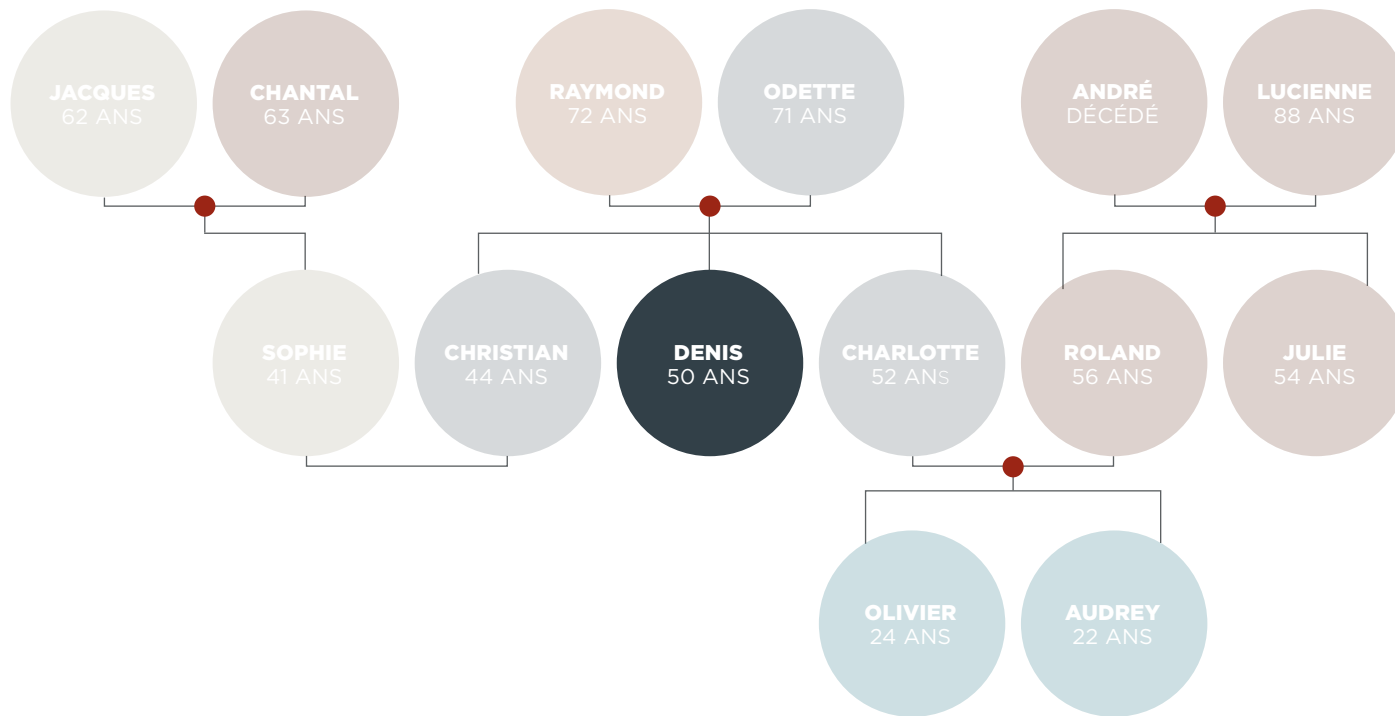


LE DÉMEMBREMENT
CAS PRATIQUES



GRESHAM

BANQUE PRIVÉE



#4 OPTIMISER

SA FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS ET DIVERSIFIER SON PATRIMOINE IMMOBILIER

PROFIL

CONTRIBUABLES BÉNÉFICIAIRES
D'IMPORTANTS REVENUS
FONCIERS

BESOIN

OPTIMISER SA FISCALITÉ

SOLUTION CONSEILLÉE

ACHAT DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
D'UN BIEN IMMOBILIER
AVEC UN CRÉDIT IN FINE
ADOSSÉ À UN CONTRAT
D'ASSURANCE VIE

Denis (50 ans) possède un patrimoine immobilier qui génère d'importants revenus fonciers (100 000 € par an) soumis à l'impôt sur le revenu. Il souhaite diminuer cette pression fiscale tout en diversifiant son patrimoine immobilier.

EN PRATIQUE

Denis acquiert pour 200 000 €, la nue-propiété d'un bien immobilier dont la valeur actuelle est estimée à 333 333 €. Il choisit de financer l'acquisition de la nue propriété de ce bien par un crédit in fine afin de pouvoir déduire davantage d'intérêts chaque année

sur ses revenus fonciers. Le capital du crédit sera remboursé à l'échéance de l'opération. Parallèlement, il affecte à la garantie du prêt un contrat d'assurance vie Concordances⁴ d'une valeur de 140 000 € (taux de capitalisation brut annuel estimé à 2,5%).

SITUATION INITIALE		SOLUTION PRÉCONISÉE			
Revenus fonciers annuels taxables sur la période (Régime frais réels)	Taux marginal d'imposition	Investissement en nue propriété (60 % de la pleine propriété)	Coût du crédit in fine sur 15 ans taux de 4 % assurance incluse	Économie d'IR sur la durée 15 ans	Valeur du bien au bout de 15 ans après reconstitution de la pleine propriété
100 000 €	30 %	200 000 €	120 000 € soit 8 000 € par an	54 600 €	416 744 €

EN CHIFFRES

Chaque année Denis remboursera 8 000 € d'intérêts, qu'il pourra déduire de ses revenus fonciers taxés à 45,5% (30% + 15,5% de prélèvements sociaux) générant ainsi 3 640 € d'économie d'impôt chaque année.

De plus, Denis va bénéficier, sur toute la période d'investissement, d'un double effet de levier, sur l'acquisition réalisée en nue propriété, en dehors de toute réévaluation immobilière :

- Une valorisation mécanique qui résulte de la récupération contractuelle de la pleine propriété.

- Une valorisation économique liée à l'inflation sur toute la durée de l'investissement

Au terme de l'opération, dans 15 ans, il récupérera la pleine propriété d'un bien immobilier d'une valeur estimée à 416 744 € (Inflation à 1,5% et taux de revalorisation immobilière estimée à 0%)

Son contrat d'assurance vie aura capitalisé ses intérêts et sa valeur de rachat s'élèvera à 202 762 € (hors fiscalité et prélèvements sociaux)

EN SYNTHÈSE

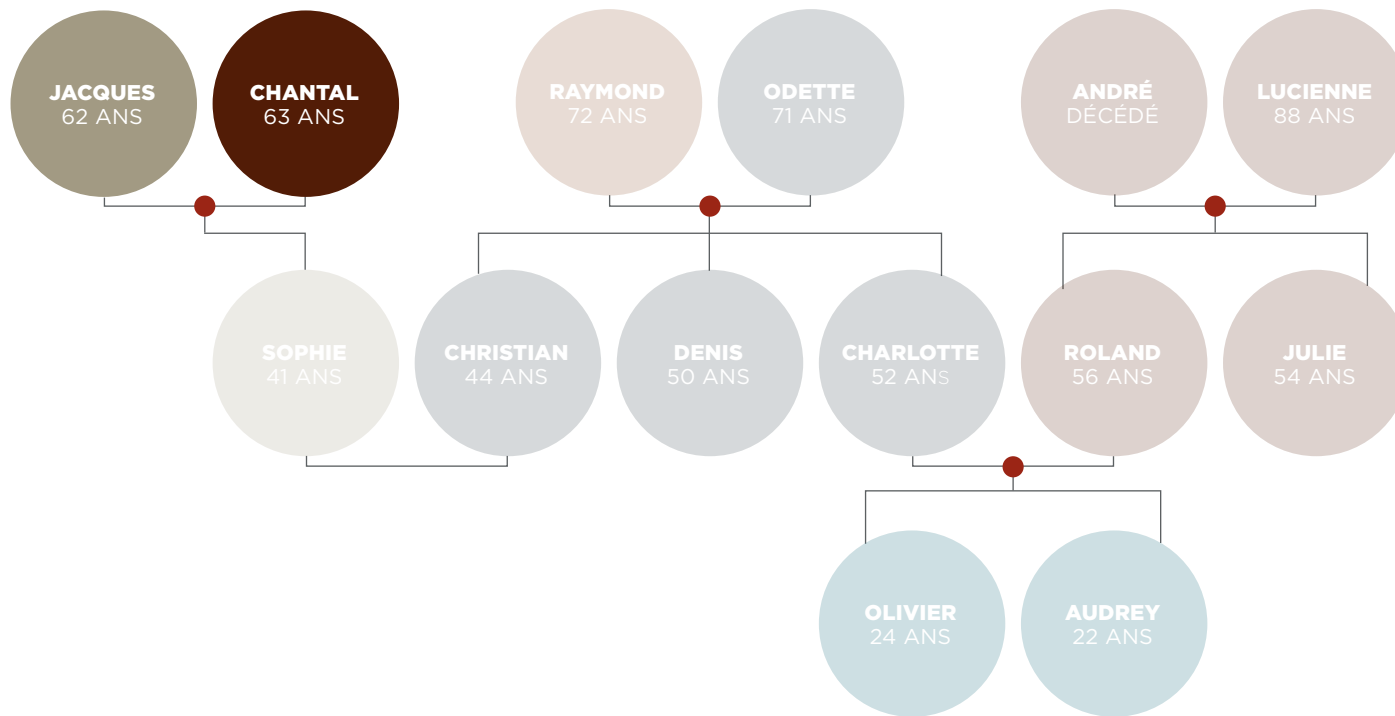
- **Gain sur l'investissement immobilier: 216 744 €**
- **Gain fiscal sur les revenus fonciers: 54 600 €**
- **Coût du crédit = 120 000 €**
- **Plus-values du contrat d'Assurance Vie = 62 762 €**

GAIN TOTAL: 214 106 €

AVANTAGES

- Allègement de la fiscalité des revenus fonciers
- Neutralité fiscale de l'opération en nue-propiété : pas de taxe foncière, pas de revenus, hors assiette de l'impôt sur la fortune
- Prix d'acquisition réduit par l'achat de la seule nue-propiété. Sur 15 ans, de 60 à 65% du prix de la pleine propriété

- Perception à l'acquisition, sous forme de décote, du montant estimé des loyers qui auraient été perçus durant la période d'investissement.
- Aucun souci de gestion. Entretien, réparations et gros travaux payés par l'usufruitier. Un appartement remis en état au terme de l'opération.



#6 DIVERSIFIER

SON PATRIMOINE DANS DES ACTIFS TANGIBLES ET OPTIMISER SA FISCALITÉ SUR L'ISF

PROFIL
CONTRIBUABLES À L'ISF
AVEC AU MOINS 200 000 €
DE FONDS PROPRES

BESOIN
OPTIMISER SA FISCALITÉ SUR L'ISF
ET DIVERSIFIER SON PATRIMOINE
AVEC DES ACTIFS TANGIBLES

SOLUTION CONSEILLÉE
ACQUÉRIR LA NUE-PROPRIÉTÉ
D'UN APPARTEMENT SUR UN SITE
DE FORT POTENTIEL DE VALORISATION
RÉSIDENTIELLE OU À FORTE NOTORIÉTÉ
RÉSIDENTIELLE

Jacques (62 ans) et Chantal (63 ans) sont imposés à l'ISF (tranche à 0,70 %) et souhaitent diminuer leur pression fiscale tout en diversifiant leur patrimoine dans des actifs tangibles.

EN CHIFFRES

Patrimoine taxable de Jacques	Tranche marginale d'ISF	Investissement en NP en fonds propres (Taux de NP = 60%)	Valeur du bien en Pleine propriété	Valeur estimée du bien au terme de l'usufruit	Économie d'ISF sur la durée du démembrement (15 ans)	Gain total réalisé au bout de 15 ans après reconstitution de la pleine propriété
1 450 000 €	0,70 %	200 000 €	333 333 €	416 744 €	53 250 € (3 550 x 15)	269 994 €

En investissant 200 000 € en fonds propres dans l'acquisition d'un appartement en nue-propriété, Jacques diminue d'autant son patrimoine taxable à l'ISF. Dès lors, la valeur nette de son patrimoine repasse sous le seuil de 1 300 000 €. Il économise ainsi chaque année 3 550 € d'impôt sur la Fortune, soit 53 250 € sur 15 ans.

De plus, en investissant 200 000 € aujourd'hui, il récupérera dans 15 ans la pleine propriété d'un bien valant

416 744 € (avec un taux de revalorisation immobilière estimé à 0 % et une inflation annuelle de 1,5 %) tout en ayant économisé 53 250 € d'ISF.

Le gain de l'opération s'élève donc à 269 994 €.

N.B. Cette opération est d'autant plus intéressante que l'acquéreur aura un patrimoine à la limite de la taxation à l'ISF (1 300 K€) ou un patrimoine important. Ici, le contribuable économise 3 550 € par an (ISF annuel dû pour un patrimoine de 1 450 000 €)

Par comparaison, un contribuable qui a un patrimoine de 5 500 000 € et investit 500 000 € économisera 93 750 € d'ISF sur 15 ans.

L'utilisation d'un emprunt n'est ici pas opportune puisque l'acquéreur ne diminuerait plus son patrimoine taxable à l'ISF.

En effet, on ne peut déduire de son patrimoine taxable à l'ISF des dettes qui ne correspondent pas à un actif taxable.

AVANTAGES

- Allègement du patrimoine taxable à l'ISF à hauteur des fonds investis.
- Neutralité fiscale au regard de l'IRPP de l'opération en nue-propriété :
pas de taxe foncière, pas de revenus, hors assiette de l'impôt
- Prix d'acquisition réduit par l'achat de la seule nue-propriété.
Sur 15 ans, de 60 à 65 % du prix de la pleine propriété

WWW.GRESHAM.FR

•
0 808 80 70 05

(appel gratuit depuis un fixe ou un mobile)

•
20 rue de la Baume
CS 10020
75 383 Paris Cedex 08

•
GRESHAM
RCS Paris 338 746 464
Entreprise régie par le Code des Assurances
SA au capital de 15144 874 €

•
GRESHAM Banque
RCS Paris 341911576
Établissement de Crédit n° 14.120
SA au capital de 8 460 651 €

•
Création graphique : Object in mirror

•
Achévé de rédiger au 08/04/2016

WWW.GRESHAM.FR

GRESHAM, une marque APICIL