

CLASS'ARCHIV

COLLECTE, DESTRUCTION ET RECYCLAGE DE VOS ARCHIVES
PROFESSIONNELS ET PARTICULIERS

- Gain de place dans vos locaux
- Sécurité et confidentialité
- Conseils en matière des délais de détention des archives
- Remise d'un certificat de destruction

Tél. 06 82 94 67 89 - www.classarchiv.fr
Leguignac - HERBIGNAC - classarchivdestruction@gmail.com

DÉCO RELATIONS

Améliorez votre habitat sans contrainte

www.decorelations.com

SUIVI TOTAL DU CHANTIER

Place des Halles - LE POULIGUEN - Tél. 06 07 84 14 62

Investir dans la pierre malgré l'IFI ? Les conseils de Yann Morice de My Patrimoine



Depuis le 1er Janvier 2018, l'ISF a été remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Désormais, seuls les actifs immobiliers, détenus en direct ou par société interposée, ou via des contrats d'assurance vie, sont imposables. Un coup d'arrêt pour l'investissement dans la pierre ? Pas forcément. En effet, vous pouvez encore miser sur l'immobilier sans pour autant alourdir votre facture fiscale. C'est ce que nous explique Yann Morice, conseiller en gestion de patrimoine, qui travaille depuis 38 ans dans l'univers de la finance. Il a créé son cabinet en 2005, après 25 années de carrière bancaire, et il est aujourd'hui membre associé du réseau Magnacarta. La réputation de Yann Morice n'est plus à faire sur la presqu'île ou à Saint-Nazaire où il compte de nombreux clients qui lui font confiance.

Yann Morice, My Patrimoine, membre du réseau Magnacarta, 30 boulevard de l'Université à Saint-Nazaire.
Tél. 02 40 90 38 95 ou 06 99 52 86 22.

La Baule + : L'ISF est désormais remplacé par l'IFI (Impôt sur la fortune immobilière) qui impose uniquement les actifs immobiliers. Cela signifie-t-il qu'il faut acheter un logement uniquement pour se loger, mais plus pour investir ?

Yann Morice : Non, l'immobilier garde tout son intérêt dans l'organisation d'un patrimoine. Pour les personnes souhaitant optimiser leur IFI, il suffit d'arbitrer tout ou partie de cet immobilier au profit de solutions permettant d'éviter l'impôt sur la fortune immobilière tout en restant sur une logique d'investissement dans l'immobilier. On peut

prendre à titre d'exemple le fait d'investir en privilégiant le démembrement de propriété, c'est-à-dire n'acheter que la nue-propriété d'un bien pour 55 ou 60 % de sa valeur réelle, de ne pas percevoir de revenus pendant un certain laps de temps puis, au terme de cette période, dite de démembrement, recevoir la pleine propriété du bien à l'extinction de l'usufruit. Le gain se matérialise par le fait que l'on achète un bien à 55 ou 60 % de sa valeur et qu'on le récupère « gratuitement », après une période d'environ 15 à 17 ans pour 100 % de sa valeur, augmentée de la plus-value éventuelle, sans aucune fiscalité. Il s'agit d'une solution idéale pour qui souhaite se préparer un revenu futur. Cette solution s'adapte pour l'immobilier direct, ou pour l'immobilier papier à travers l'acquisition de parts de SCPI (Sociétés civiles de placement immobilier). On peut également choisir d'investir dans de l'immobilier coté - c'est-à-dire dans des foncières cotées sur les marchés - celles-ci n'entrent pas dans l'assiette de l'ISF si l'investisseur ne détient pas plus de 5% du capital de la société. On peut également miser sur la transformation d'immeubles. Actuellement certaines sociétés, ouvertes aux épargnants, acquièrent un parc immobilier en vue de le rénover, le louer, puis de le céder à un horizon de 6 années. Le développement du « Grand Paris » (axe Paris/Rouen) permet aujourd'hui d'accéder à diverses opportunités comme par exemple dans le secteur de l'hôtellerie. Là encore, lorsque l'investisseur détient moins de 10 % des parts de ce type de société, ces parts sont exclues de l'assiette de l'IFI. Dans ce domaine, il y a un vrai axe de diversification à prendre.

vous vos clients dans cette démarche ?

Avant de prendre la moindre décision, la première étape consiste à réaliser un bilan patrimonial, en focalisant l'audit sur le parc immobilier locatif. J'exclus volontairement du raisonnement la résidence principale et la résidence secondaire qui sont des actifs de jouissance sur lesquels il n'y a pas de réelles questions économiques en jeu. En revanche, sur un parc immobilier locatif, la première étape est de faire le bilan économique de cet immobilier. Que me rapporte-t-il ? Que me coûte-t-il ? Quel est l'impact fiscal ? À l'issue de cet audit, le client pourra prendre, en toute connaissance de cause, la décision d'arbitrer un ou plusieurs biens, pour réorienter ce patrimoine vers des solutions plus pertinentes et mieux adaptées à sa situation (meilleur rendement, moins

de gestion quotidienne, moins de fiscalité ...). Notre cabinet est à même d'accompagner ses clients en proposant des solutions adaptées, que ce soit dans l'acquisition en nue-propriété, de parts de foncières cotées ou sur des structures intervenant sur la rénovation d'immeubles. Certains investissements sont accessibles à partir d'un budget de 10 000 à 20 000 euros et pouvant aller jusqu'à plusieurs centaines de milliers d'euros. Bien entendu, nous sommes à côté de nos clients sur l'ensemble du processus d'investissement (étude, aide à la décision, signature...)

Imaginons une personne qui possède son appartement à Paris, une résidence secondaire à La Baule et d'autres biens locatifs : la réorganisation de tout cela requiert du temps et des compétences. Comment aider

de gestion quotidienne, moins de fiscalité ...). Notre cabinet est à même d'accompagner ses clients en proposant des solutions adaptées, que ce soit dans l'acquisition en nue-propriété, de parts de foncières cotées ou sur des structures intervenant sur la rénovation d'immeubles. Certains investissements sont accessibles à partir d'un budget de 10 000 à 20 000 euros et pouvant aller jusqu'à plusieurs centaines de milliers d'euros. Bien entendu, nous sommes à côté de nos clients sur l'ensemble du processus d'investissement (étude, aide à la décision, signature...)

Cette année, les contribuables ont découvert que les déclarations d'IFI étaient extrêmement complexes. Comment avez-vous pu gérer cela ?

Pour les contribuables « en difficulté », plusieurs profes-

sionnels sont à leur disposition pour un accompagnement sur des déclarations d'IFI, notamment certains avocats fiscalistes ou encore les cabinets d'expertise-comptable, mais aussi des cabinets de conseil en gestion de patrimoine comme le nôtre disposant de la Compétence Juridique Approuvée. Nous pouvons assister nos clients dans leur déclarations d'IFI, dans le cadre d'une mission accessoire. Bien entendu, c'est toujours le client qui reste responsable de ses déclarations et notamment de l'évaluation de ses biens. Pour cette première année d'IFI, les textes ne sont pas encore totalement commentés, d'où une certaine complexité à savoir ce qui est exonéré ou à identifier les passifs déductibles (par exemple, la taxe d'habitation n'est plus déductible de l'actif IFI puisque l'on considère que ce n'est pas une charge de propriétaire, mais une charge

d'occupant ; a contrario, la taxe foncière va rester déductible). Une autre modification importante impacte également les prêts In Fine qui, dorénavant, doivent être pris en compte comme des prêts amortissables en termes de capital restant dû. A titre d'exemple, si vous avez un prêt In Fine de 500 000 €, sur une durée de 10 ans et que cette année il y a déjà 5 années de passées, le passif déductible de ce prêt sera limité à 250 000 €. Certaines instructions de l'administration fiscale sont attendues pour le 8 juin : en conséquence, les contribuables concernés par l'IFI disposent d'un délai jusqu'au 15 juin pour déposer leur déclaration. Les contribuables ayant déjà anticipé leur déclaration et s'apercevant qu'il y aurait des anomalies au regard des futures instructions auront évidemment la possibilité de faire une déclaration rectificative.

RT
CHÂTEAU DES TOURELLES™
RELAIS THALASSO & SPA - WELLNESS HOTEL
- PORNICHET BAIE DE LA BAULE -

**POUR LA FÊTE DES PÈRES,
OFFREZ-LUI UN MOMENT WELLNESS ET GOURMAND
COMME IL LES AIME...**

**LE MENU
DÉCOUVERTE
DE LA POINTE DU BEC
AU CHÂTEAU
DES TOURELLES**

5 PLATS ORIGINAUX
QUI REVISITENT
LA CUISINE DE LA MER

**UN ACCORD METS
ET VINS DE BOURGOGNE,
DES GRANDS CRUS
OU DES GRANDS DOMAINES
À DÉGUSTER AU VERRE**

**UNE INNOVATION D-VINE
POUR SUBLIMER
LES MERVEILLEUSES SAVEURS
DE NOS PRODUITS LOCAUX**

75€/PERS.

BON CADEAU VALABLE UN AN À PARTIR DE LA DATE D'ACHAT

**RÉSERVEZ AU 02 28 56 72 14
OU SUR NOTRE SITE THALASSO-TOURELLES.COM**