

Salaires, revenus fonciers, revenus globaux :

Comment réduire ou optimiser la facture 2020 ?



- **Objectif Fiscal** : Réduire tout ou partie de l'imposition sur le revenu / de l'assiette des revenus fonciers
-
- **Objectif Patrimonial** : Constitution d'un patrimoine immobilier à long terme
- **Objectif Revenus** : Versement de revenus réguliers

Imposition sur des revenus « ordinaires et réguliers »

LA SOLUTION : SCPI PINEL

- Avantage fiscal 2020 : **21% de réduction d'impôt** sur 100% de l'assiette de souscription pendant 12 ans dans la limite du plafond global des niches fiscales en vigueur
- Perception de **revenus réguliers** dès la livraison du patrimoine immobilier rénové
- Potentiel de **valorisation** du patrimoine immobilier au terme des 15 ans.

Combien investir avant le 31 décembre 2020 en fonction de votre profil ?

- **Profil 1** : Prélèvement à la source entre 100€ et 200€ par mois (1 200€ à 2 400€ par an) ⇒ Investissement de **5 000€ à 120 000€**
- **Profil 2** : Prélèvement à la source entre 200€ et 400€ par mois (2 400€ à 4 800€ par an) ⇒ Investissement de **5 000€ à 240 000€**
- **Profil 3** : Prélèvement à la source au-delà de 400€ par mois (au-delà de 4 800€ par an) ⇒ Investissement de **5 000€ à 300 000€**.

Imposition sur des revenus « ordinaires » ou « extraordinaires » :

LA SOLUTION : SCPI MALRAUX

- **18% réduction d'impôt cible, hors plafonnement des niches fiscales** sur 100% de l'assiette de souscription.
- Besoin de gommer l'impôt sur 1, 2, 3 ou 4 ans
- Constitution d'un patrimoine immobilier ancien en centre-ville

Combien investir avant le 31 décembre 2020 en fonction de votre profil ?

- **Profil 1** : de 900€ à 5 500€ d'impôt par an ⇒ Investissement entre 5 000€ à 50 000€

- **Profil 2** : de 5 500€ à 10 000€ d'impôt par an ⇒ Investissement entre 5 000€ et 60 000€
- **Profil 3** : au-delà de 10 000€ d'impôt par an ⇒ Investissement entre 60 000€ et 660 000€

Imposition sur des revenus fonciers :

LA SOLUTION : SCPI DEFICIT FONCIER

- Avantage fiscal : **quote-part cible de travaux de l'ordre de 54% du montant souscrit** et répartie sur deux années (27% en 2020 et 27% en 2021)
- Contribuable souhaitant durablement (10 ans maximum) traiter ses revenus fonciers
- Contribuable ayant une tranche marginale d'imposition (TMI) supérieure à 14%

Combien investir avant le 31 décembre 2020 en fonction de votre profil ?

- **Profil 1** : de 1 500€ à 10 000€ de revenus fonciers par an ⇒ Investissement de 5 000€ à 50 000€
- **Profil 2** : de 10 000€ à 30 000€ de revenus fonciers par an ⇒ Investissement de 5 000€ à 110 000€
- **Profil 3** : au-delà de 30 000€ de revenus fonciers par an ⇒ Investissement de 5 000€ à 1 000 000€

SOUSCRIPTION POSSIBLE JUSQU'AU 31 DECEMBRE 2020

Vous souhaitez en savoir plus sur les SCPI fiscales ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ F. 01.42.85.80.00
- ☎ M. 06.08.22.92.50

Facteurs de risques :

SCPI Malraux :

*Il s'agit d'un placement à long terme, l'investisseur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un **minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux** ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis et restauré par la SCPI ; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, **soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la liquidation.***

Cet investissement comporte un risque de perte en capital ; la liquidité du placement sera limitée.

Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;

Le montant du capital à percevoir, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la SCPI, n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.

Pour les biens acquis en droit commun, et en l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values fiscales

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

SCPI Pinel :

*Il s'agit d'un placement à long terme, le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un **minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré**, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, **soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la liquidation ;***

SCPI de Déficit Foncier :

*Il s'agit d'un placement à long terme, le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de **3 ans** à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, **sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global**. Sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit **dans un délai total de 16 ans** compte tenu de la période inhérente à la liquidation.*

Cet investissement comporte un risque de perte en capital.

La liquidité du placement sera limitée.

La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements dont le montant devra être approuvé par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

Le montant du capital à percevoir, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la SCPI, n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.

En l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values. La rentabilité d'une SCPI de déficit foncier ne peut donc être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourrait être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.