



Indépendance, objectivité, transparence et professionnalisme.
Le Groupe Sarro, le conseil autrement

Vous avez une question, un projet, le Groupe Sarro et ses conseillers sont à votre entière disposition.
Tél. : 04 99 58 19 04 - www.groupesarro.com - contact@groupesarro.com

Vous souhaitez des exemplaires supplémentaires de cette newsletter. Contactez Dominique Lozano.

FIP - FCPI

Vous souhaitez réduire votre impôt sur le revenu (IR) 2011 ? Vous avez jusqu'au 31 décembre, profitez en.

Aujourd'hui, de nombreuses solutions d'investissement existent, afin de diminuer votre impôt :

- L'investissement au capital de PME
- L'investissement via des Holding ISF
- L'investissement via des Fonds d'Investissement de Proximité (FIP), ou Fonds Commun de placement dans l'Innovation (FCPI).

	Réduction Impôt sur le revenu	Plafond Investissement *	Report d'imposition	Réduction IR max *
1. Investissement au capital d'une PME	22% du montant investi	40 000 €	3 ans	8 800 €
2. Investissement via une holding	22% du montant investi	40 000 €	3 ans	8 800 €
3. Investissement via des FIP ou FCPI	22% du montant investi	24 000 €	-	5 280 €

*Couple marié

Exemple 1 :

M. Julien, marié, souscrit en 2011 un FCPI, à hauteur de 20 000 €.

La réduction d'impôt sera alors de : 20 000 x 22% = 4 400 €

Exemple 2:

M. Julien, marié, souscrit en 2011 au capital d'une PME 100 000 € de titres.

En 2011, le plafond de prise en compte est de 40 000 €.

Au titre des revenus 2011, il peut déduire 22 % x 40 000 = 8 800 €.

La fraction excédentaire des versements 100 000 - 40 000 = 60 000 € est reportée sur les 3 années suivantes.

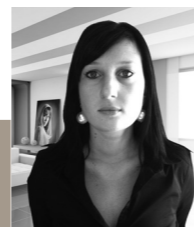
• Aucun autre investissement n'est réalisé ultérieurement

En 2012, il déduira de ses impôts 40 000 x 22 % = 8 800 €.

La fraction excédentaire est réduite à 60 000 - 40 000 = 20 000 €.

En 2013, il pourra déduire de ses impôts 20 000 x 22 % = 4 400 €.

Toute la réduction d'impôt a été épuisée.



Delphine ROEGIERS
Conseillère en Gestion de Patrimoine



Edito

L'année 2011 se termine, un certain nombre de modifications ont eu lieu et certaines sont à venir.

L'actualité juridique, fiscale, économique, financière et sociale évolue très rapidement, c'est pourquoi nous avons décidé, depuis plusieurs années, de spécialiser les conseillers en fonction de leur domaine d'activité:

- ingénieur patrimonial
- conseiller en gestion de patrimoine
- conseiller en prévoyance
- conseiller en crédit
- conseiller en immobilier neuf et ancien
- conseiller en développement foncier

Nous pouvons aujourd'hui, avec nos partenaires, notaires, experts-comptables et avocats répondre à l'ensemble de vos préoccupations.

N'hésitez pas à nous contacter par mail contact@groupesarro.com ou par téléphone au 04. 99. 58. 19. 04 pour nous faire part de vos demandes.

Fiscalité:

Page 1 - Réforme des plus-values immobilières

Placements:

Page 2 - SCPI: Société Civile de Placement Immobilier

Social:

Page 3 - L'audit de votre protection sociale

Défiscalisation:

Page 4 - FIP - FCPI

Réforme des plus-values immobilières

Nous l'avons évoqué dans nos dernières newsletters, le gouvernement vient d'entériner sa réforme de la fiscalité des plus-values immobilières.

Si la résidence principale reste exonérée de toute taxation en cas de plus-value, les autres biens immobiliers (comme par exemple les résidences secondaires ou les investissements locatifs) se voient lourdement pénalisés dans ce nouveau calcul.

En effet, jusqu'alors, une détention supérieure à 15 ans permettait d'exonérer les ventes immobilières (hors résidence principale) de tout impôt.

Ce délai de détention passe, pour les ventes réalisées à compter du 1er février 2012, à 30 ans.

Le contribuable cédant un bien immobilier bénéficiera d'un abattement sur la plus-value calculé comme suit :

- 2 % par an au-delà de la 5ème année, jusqu'à la 17ème année de détention
- 4 % par an au-delà de la 17ème année, jusqu'à la 24ème année de détention
- 8 % par an au-delà de la 24ème année, jusqu'à la 30ème année de détention

Soit une exonération d'impôt correspondante de :

- 20 % la 15ème année
- 24 % la 17ème année
- 52 % la 24ème année
- 100 % au terme de 30 ans de détention.

Nous vous rappelons que le taux de l'impôt frappant les plus-values est désormais de 32,5%.

Exemple :

Un bien acheté à 100 000 € le 1er janvier 1998 est revendu 180 000 €.

Si la vente a lieu le 31 janvier 2012, le montant de l'impôt de plus-value s'élève à 1 969 €.

Si la vente a lieu le 2 février 2012, ce montant passe à 15 324 €, soit près de 8 fois le montant précédent.

Note à l'attention des chefs d'entreprises !

Le taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur les produits de placement à revenu fixe et les dividendes sera porté de 19 à 24 % (soit 37,5 % avec les prélèvements sociaux) à compter du 1er janvier 2012.

Vous concernant, il peut donc être opportun d'anticiper certaines distributions de dividendes ou de réserves. Contactez-nous pour plus d'informations.



Renaud GATIEN
Ingénieur Patrimonial

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

Les SCPI « cumulent à la fois les attraits de l'immobilier, valeur refuge par excellence dans un contexte d'incertitudes sur la nature de la reprise économique en 2011, et ceux de l'intermédiation, gage de professionnalisme et d'optimisation dans la gestion des intérêts des investisseurs », résume Arnaud Dewachter, Délégué général de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Quarante ans après leur création, les SCPI n'ont jamais suscité à ce point l'intérêt des investisseurs.

Les avantages en bref :

- Revenus réguliers trimestriels
- Rendement confortable entre 5 et 6%
- Risques locatifs mutualisés sur des dizaines d'immeubles
- Pas de souci de gestion directe

Selon votre profil patrimonial, plusieurs schémas de détention peuvent vous intéresser

Investir en Pleine propriété

Montage le plus classique, il convient dans un objectif de constitution de patrimoine pour un achat financé par crédit. Le rendement de la SCPI autour de 5 à 6% offre un effet de levier par rapport au coût de l'endettement

Investir en usufruit

L'usufruit est un droit temporaire (ou viager) qui confère à son titulaire l'usage et les revenus d'un bien. Dans le cadre de l'achat de l'usufruit temporaire de parts de SCPI, il s'agit de percevoir les revenus trimestriels pendant toute la durée du démembrement.

Pour un particulier, ce montage est intéressant pour générer des revenus complémentaires (cas d'une personne faiblement imposée) ou pour « gommer » un déficit foncier important.

Pour une entreprise à l'IS, il s'agit de placer sa trésorerie de moyen terme à un rendement proche de 7%. La plupart des opérations se font sur des durées de 5 à 10ans

Investir en nue-propriété

La nue-propriété est la propriété d'un bien grevé d'un droit d'usufruit.

Dans le cadre d'une opération en démembrement temporaire de parts de SCPI, il s'agit d'acheter des parts avec une décote de 20 à 35% (selon la durée). Pendant la durée du démembrement, les parts ne produiront pas de loyers mais donneront droit à une exonération d'ISF. A l'issue du démembrement, vous redevenez, sans formalité, pleinement propriétaire des parts et percevez les loyers. Ceci convient parfaitement dans le cadre d'une préparation de la retraite.

Nous avons sélectionné les SCPI suivantes, actuellement en cours d'augmentation de capital jusque fin décembre 2011:

- MultiImmobilier2 d'UFG. Patrimoine de 150m€ en bureaux et commerces (75/25). Rendement prévisionnel 2011 de 5,3%
- Edissimo du Credit Agricole. Une des plus grandes SCPI classiques diversifiées (bureaux, commerce, entrepôts) du marché français (supérieur à 1 milliards d'euros en terme de capitalisation). Rendement prévisionnel 2011 de 5,6%
- Immorente de Sofidy, la principale SCPI de murs de magasins. (supérieur à 1 milliards d'euros en terme de capitalisation). Rendement prévisionnel 2011 de 5,6%



L'audit de votre protection sociale

Nous vous rappelions, lors de notre dernière newsletter, l'importance de vérifier l'adéquation de votre couverture sociale avec vos besoins et moyens, notamment en matière de prévoyance (protection de sa famille en cas de décès, maintien des revenus en cas d'arrêt de travail).

Nous tenions à illustrer ces propos avec un exemple représentatif du type de situation que nous rencontrons fréquemment.

Monsieur Dupond est artisan en nom propre. Il perçoit une rémunération annuelle comprise entre 26 000€ et 28 000€ par an. Il a souscrit, à 52 ans, plusieurs contrats prévoyance qui couvrent son besoin de maintien de revenus en cas d'arrêt de travail. Sont également prévus des capitaux décès à hauteur de 42 000€, pour protéger son conjoint et ses enfants.

Nous avons, après étude de sa situation et de ses besoins, regroupé ses différents contrats en un contrat unique, lui permettant d'obtenir en cas de sinistre :

- Un niveau de revenus de remplacement identique à ses revenus professionnels ;
- Des capitaux décès multipliés par deux (85 000€ au lieu de 42 000€).

Au passage, en plus d'un meilleur niveau de couverture, Monsieur Dupond voit le coût de ses cotisations diminué de 260 € par an (14% de sa cotisation actuelle).

Monsieur Dupond avait également souscrit un contrat « Frais Généraux Permanents », destiné à couvrir les charges de l'entreprise en cas d'arrêt de travail du dirigeant. L'étude approfondie de ce contrat, mis en place initialement pour couvrir les charges sociales de Monsieur Dupond et ses achats de fournitures, révélait qu'en réalité, il n'était couvert pour aucun de ces 2 postes de frais. Soit un contrat totalement inadapté pour une dépense totalement inutile.

Sur nos conseils, Monsieur Dupond a résilié ce contrat et économise 1 937€ supplémentaires par an.

En conclusion, l'audit de la prévoyance de Monsieur Dupond a généré plusieurs gains directs et indirects à son profit :

- L'obtention d'une meilleure couverture prévoyance pour lui-même en cas d'arrêt de travail ou d'invalidité.
- Des capitaux décès multipliés par 2 pour ses proches.
- Une économie annuelle de 260 € sur sa prévoyance.
- Une économie supplémentaire de 1 937€ par an en supprimant un contrat inutile.
- Une gestion et un suivi simplifiés avec un seul contrat.

Le cas de Monsieur Dupond n'est pas un cas isolé. Nos études révèlent fréquemment des axes d'améliorations non négligeables, soit sur le niveau de protection mis en place, soit sur les cotisations payées par le client.

Chaque situation personnelle est spécifique et nécessite une approche indépendante sur mesure.

