



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.

Groupe SARRO

Un autre regard sur votre patrimoine

n°10

AUTOMNE

2010

Newsletter

Immobilier

Dernières opportunités de l'immobilier neuf avant le coup de rabot sur les avantages fiscaux du LMNP Bouvard et du dispositif Scellier

LMNP Bouvard - Les Dunes du Soleil - Résidence de Tourisme à la Grande Motte



Actable 2010 - 25% de réduction

Emplacement unique à côté de la Thalasso, face à la mer...

- Récupération de TVA : 19.6%
- Gestionnaire de renom : Odalys
- Bail commercial de : 9 ans
- Rentabilité garantie : 3.8 %
- Loyers nets de charges
- Revalorisation annuelle des loyers
- Aucun souci de gestion
- Prix à partir de : 122000€ HT

LMNP Bouvard - Château du Salas-Montjoie - Complexe hôtelier 4* à Toulouse



Actable 2010 - 25% de réduction

Château du 18ème siècle au cœur d'un parc de 5,6 hectares à 15 min de l'hyper centre de Toulouse...

- Récupération de TVA : 19.6%
- Gestionnaire de renom : Book Inn
- Bail commercial de : 9 ans
- Rentabilité garantie : 4 %
- Loyers nets de charges
- Revalorisation annuelle des loyers
- Accrédité par Best Western 1er
- Prix à partir de : 140750€ HT

Scellier - Côté Village - Résidence de Standing au centre historique de Teyran



Actable 2010 - 25% de réduction

Petite résidence au cœur du village de Teyran à seulement 10 minutes de Montpellier...

- Maison de village avec 2 chambres et 2 salles de bains : 77m² hab.
- Des prestations de standing: climatisation réversible, volets roulants électriques, patio intérieur, carrelage grand format, garage sous-sols, vidéophone,...
- Prix garage inclus : 253 000 € soit seulement 3100 € le m², garage inclus.
- Livraison : 2011

Octobre 2010 - Diffusion électronique et papier - Directeur de rédaction : Patrick Sarro.
Conception Rédaction Réalisation : Groupe Sarro - 27 Allée Jean Monnet, ZA La peyrière - 34430 Saint-Jean de Védas - Tél. : 04 99 58 19 04 - SARL au capital de 82 500 euros - RCS Montpellier 451 336 077 - APE 672 Z - N°TVA intracommunautaire FR 8445133607 - Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce - Carte Professionnelle n°2006/34/1500 délivrée par la préfecture de l'Hérault - Garantie Financière de la Compagnie MMA-COVEA Risks, sise au 19-21 allée de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX « NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR ».

Activité de démarchage bancaire et n°105 199 797 1 BV. Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A152000 par la chambre des indépendants du patrimoine - Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers - Adhérent de la chambre des Indépendants du Patrimoine.



Edito

Réduction impôts 2010:
Agir rapidement avant
la fin d'année !

Suite aux nombreuses questions posées lors de notre salon du Patrimoine, le 16 Octobre 2010, au Château de Flaugergues, voici quelques pistes de réflexion pour appréhender sereinement votre fiscalité en cette fin d'année.

Il existe différentes méthodes de défiscalisation que vous retrouverez tout au long de cette lettre:

- La défiscalisation via un véhicule financier: FCPI et FIP
- La défiscalisation via un véhicule immobilier: loi Scellier
- ...

S'il convient d'agir rapidement pour réduire votre imposition 2010, il ne faut pas pour autant confondre vitesse et précipitation ! Toute défiscalisation mérite conseil et réflexion. C'est dans ce contexte que le Groupe SARRO se fera un plaisir de répondre à des questions plus précises.

Patrick Sarro

Sommaire

Evènement

Page 1 - Salon du Patrimoine 2010

Financier

Page 2 - Les taux du crédit

Page 2 - Optimisation FCPI/FCP

Financier

Page 3 - Rabot des niches fiscales

Immobilier

Page 4 - Dernières opportunités de l'immobilier neuf

Evènement

Près de 400 participants au 3ème Salon du Patrimoine

Un Salon pour démocratiser la notion de Patrimoine !

UNE JOURNÉE POUR INFORMER AU PLUS PRÉS DE L'ACTUALITE...

C'est ainsi que, dans un contexte chahuté, cette 3ème édition est restée fidèle à son concept initial : apporter une information qui soit la plus concrète et la plus transparente possible au public.

- 1- Comment réorganiser ses investissements ?
- 2- Comment investir au bon moment ?
- 3- Comment prendre du recul et gérer son patrimoine et la fiscalité avec une vision à plus long terme ?
- 4- Comment obtenir les meilleures conditions de crédit ?

Les participants ont ainsi pu trouver des réponses concrètes lors des conférences proposées et surtout des consultations gratuites qui ont été données tout au long de la journée par des spécialistes du conseil en gestion du patrimoine et en investissement financier et immobilier.

L'ambition de cette 3ème édition a été également l'occasion de mettre en avant un métier qui se développe depuis quelques années.

Rendez-vous est déjà pris pour Octobre 2011.

Les taux du crédit

Notre baromètre (taux fixe constaté au 01/10)

Durée d'emprunt	Excellent	Très bon	Bon
15 ans	3.00%	3.20%	3.35%
20 ans	3.20%	3.45%	3.60%
25 ans	3.30%	3.50%	3.70%

Comparaison entre un crédit amortissable et un crédit in fine :

Un couple ayant 60 000€ de revenus par an acquiert un bien de 150 000€ dans le cadre d'un investissement locatif à Montpellier.

1ère hypothèse : le couple souscrit un crédit amortissable de 115 000€ au taux de 3,50% et verse un apport personnel de 35 000€.

2ème hypothèse : il choisit un prêt in fine de 150 000€ au taux de 3,50%. Il verse alors 35 000€ sur une assurance vie dont le rendement annuel est de 4%.

Le loyer perçu est de 6 000€ net par an.

Dans un souci de clarté, nous supposons que le couple a un impôt et un revenu constants pendant quinze ans.

Durée d'emprunt	Prêt amortissable	Prêt In Fine
Capital emprunté	115 000€	150 000€
Apport personnel	35 000€	-
Assurance vie		
- versement initial		35 000€
- versement mensuel		450€
Mensualités du prêt	836,44€	437,50€
Loyer perçu	500€	500€
Effort d'épargne (1)	336,44€	387,50€
Bilan après 15 ans		
- capital initial	-35 000€	-35 000€
- mensualités crédit et épargne	-211 118€	-229 500€
+ loyer	90 000€	90 000€
+ économie d'impôt (2)	10 668€	23 625€
= coût net	-145 450€	-150 875€
Capital reconstitué	115 000€	174 451€ (3)
Résultat	-30 450€	23 576€

(1) Complément à apporter du fait que le loyer ne couvre pas la mensualité du prêt (dans le cas du prêt in fine, il s'agit du versement sur l'assurance vie).

(2) Economie d'impôt dans la tranche à 30% créée par la déductibilité des intérêts d'emprunt.

(3) Valeur du contrat d'assurance vie au bout de 15 ans.

Rabot des niches fiscales

Vingt-deux : Voici le nombre de niches qui seront rabotées de 10%. Toutes sont dans le champ de l'impôt sur le revenu. Pas de rabot donc sur l'impôt sur les sociétés ou l'impôt sur la fortune. Et encore sur l'impôt sur le revenu, l'assiette est étroite : ces 22 niches ont coûté 4.4 milliards au budget de cette année, sur les 38 milliards de niches concernant au total l'impôt sur le revenu. Car les niches rabotées sont exclusivement des dispositifs qui permettent aux ménages de réduire leur facture fiscale en faisant un vrai choix d'investissement.

Les Modifications Générales:

- Relèvement de 1 point de la tranche supérieure de l'impôt sur le revenu (41%)
- Relèvement de 1 point des taux d'imposition des plus-values, intérêts et dividendes
- Imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières dès le 1er euro
- Suppression du crédit d'impôt sur les dividendes
- Hausse des contributions sur les stock-options
- Suppression de l'abattement et instauration d'une contribution sur les retraites-chapeaux
- Réduction par deux du taux du crédit d'impôt sur le photovoltaïque (il passe de 50% à 25%)
- Annualisation des allègements généraux de cotisations sociales

Les Niches Fiscales, soumises au rabot de 10% :

- L'investissement immobilier locatif neuf (Scellier)
- Les investissements immobiliers dans le secteur de la location meublée non professionnelle
- Les investissements dans l'immobilier de loisirs
- Les investissements forestiers
- Les investissements dans les résidences hôtelières à vocation sociale
- Certains investissements réalisés en outre-mer
- Les souscriptions au capital de société non cotées, des parts de FCPI et de FIP
- Les souscriptions au capital de Sofica (cinéma) et Sofipeche
- Les dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti (dispositif Malraux)
- Les travaux de conservation ou restauration d'objets mobiliers classés
- Les dépenses effectuées en vue du maintien et de la protection du patrimoine naturel
- Les équipements en faveur du développement durable et des économies d'énergies (chaudière, poêle, fenêtres, etc)

Les avantages fiscaux conservés :

- La réduction d'ISF pour investissements dans les PME
- Le crédit d'impôt pour l'emploi à domicile
- Le crédit d'impôt pour la garde d'enfants
- Le crédit d'impôt recherche
- Les avantages sur les dons.

Produits Financiers et Optimisation fiscale sur les revenus 2010

Jusqu'au 31 Décembre 2010 plusieurs solutions s'offrent à vous pour défiscaliser via un véhicule financier :

Réduire à zéro son imposition sur les revenus 2010 grâce à la Loi « Girardin Industriel ». Vous pouvez neutraliser votre IRPP en bénéficiant d'une réduction d'impôts d'un montant de 120% de votre investissement. Par exemple, vous souscrivez en Octobre 2010 pour un montant de 5000 euros, votre réduction d'impôts sur les revenus 2010 sera proche de 6 000 euros. Soit un gain net de 20%.

Réduire son imposition de 25% du montant investi en FCPI (fonds commun de placement dans l'innovation) et en FIP (fonds d'investissement de proximité). Par exemple vous pouvez investir jusqu'à 24 000 € et ainsi bénéficier d'une réduction d'impôts de 6 000 € sur votre prochain avis d'imposition (revenus 2010).

Réduire son imposition de 25% du montant de la souscription au capital d'une PME.

Prendre des revenus réguliers sans payer d'impôts :

Enfin vous avez la possibilité pour vos placements d'opter pour des contrats d'assurance vie dits à « participation aux bénéfices différée » : ils vous permettent de prendre des revenus (retraits réguliers) quasiment hors fiscalité. En acceptant de n'utiliser les intérêts produits qu'après 8 ans, les revenus que vous tirez de votre placement sont pris durant toute cette période sur le capital, et ne génèrent donc pas d'imposition...

Nous sommes à votre disposition pour plus d'information sur cette opportunité.