

Un Conseiller agréé pour répondre aux besoins de chaque investisseur >>>

Conseils en Gestion de Patrimoine
Conseils en Investissements Financiers
Conseils en Opérations Bancaires et Crédits
Conseils en Opérations Immobilières
Conseils en Assurance-vie et Prévoyance
Conseils en Opérations de Défisicalisation
Stratégie de Préparation à la Retraite
Stratégie de Développement et de Pérenité



Signé Florence

N° 41 - Septembre 2021

« La folie est de toujours se comporter de la même manière et de s'attendre à un résultat différent. »

Albert Einstein

Exclusivité >>>

La ruée vers l'immobilier continue. Les taux de crédit immobilier ont atteint un nouveau record de baisse et les ménages français plébiscitent la pierre sous toutes ses formes quelle que soit la situation économique.

Si c'est la crise,

la pierre est une valeur refuge.

Si la croissance repart, la pierre est une alternative aux placements sans risque.

Immobilier physique avec la résidence principale et **l'investissement locatif** avec l'espoir de plus-values à long terme à défaut de rentabilité à court terme.

La pierre papier avec les SCPI.

SCPI de rendement (distribution de revenus réguliers), SCPI de plus-value (comme celles avec démembrement) ou encore les SCPI fiscales (Pinel, Malraux, etc.)...**les SCPI plaisent.**

La collecte est en forte hausse car elles permettent aux épargnants d'investir dans l'immobilier sans les tracas de l'immobilier locatif, de miser sur les marchés immobiliers avec des sommes de départ très modestes, elles sont plus liquides que l'immobilier physique et on peut également investir à crédit.

Demandez-nous conseil



Dans l'air du temps >>>

Les chats ont peur de l'eau...

Si on veut voir des réactions épidermiques spectaculaires, on peut aussi étudier le Français face à l'impôt. C'est sans doute ce qui a contribué à faire le succès du livret A et des livrets de développement durable et solidaire. Ces livrets à la fois « défiscalisés », « garantis » et « totalement liquides » ont très vite, pour ne pas dire immédiatement, contribué à leur succès. Tous les atouts du placement idéal pour les Français. A une époque où l'on trouvait un intérêt à les voir bien remplis, les agences bancaires rappelaient qu'il était possible pour un couple avec deux enfants de placer en franchise d'impôt la somme de 115.800 €, en respectant les plafonds actuels (22.950 € pour le livret A pour les

4 membres de la famille et 12.000€ pour le LDDS pour les parents). Les contribuables français ont bien retenu le message. Mais alors que la crise sanitaire et la crise économique sont passées par là, et qu'une « surépargne » est venue en rajouter une couche, les pouvoirs publics exhortent désormais les Français de consommer une partie de ces sommes pour relancer l'économie. Espérons que le message finira par être entendu, mais sans vouloir désespérer Bercy, une rémunération de 0,50% n'a pas empêché les épargnants d'y placer plus de 18 milliards d'euros depuis le 1^{er} janvier 2021. C'est un réflexe, certains diront, une réaction épidermique !

Lexique boursier >>>

L'ANALYSE TECHNIQUE

C'est l'étude des graphiques de cotation des actions pour prédire (en tout cas, essayer !) la direction future (court ou moyen terme) des cours boursiers. Les adeptes de cette technique utilisent des indicateurs établis grâce aux cours passés qui marquent des zones de prix psychologiques. Les zones de résistance (zone où les précédentes hausses ont été stoppées) et les zones de support (zone où les précédentes baisses ont été interrompues). Ces zones "encadrent" l'évolution d'un titre jusqu'à ce qu'elle soit franchie !

Calculer la rentabilité d'un investissement locatif

La formule de calcul du **rendement locatif brut** :
(montant du loyer x 12 mois) * 100 / par le prix d'achat (dont frais d'acquisition)

Exemple : achat de 100.000 € avec 7.000 € de frais de notaire et un loyer espéré de 700 euros par mois.
 $(700 * 12) * 100 / (100.000 + 7.000) = 7,85\%$ de rendement brut annuel.

Ce taux de 7,85% vous permet de comparer la rentabilité brute de votre investissement locatif. **Il vous faudra l'affiner en y ajoutant les charges locatives que vous ne pourrez pas récupérer dans le loyer et les impôts afin de connaître votre rentabilité réelle, autrement dit, la rentabilité**

nette du bien locatif.
(montant du loyer x 12 mois) * 100 – les charges locatives / par le prix d'achat (dont frais d'acquisition)

Les charges peuvent être la taxe foncière, charges de copropriété, d'assurance loyers impayés ou de gestion... Toutes ces sommes sont à additionner.

Exemple : l'ensemble des charges payées non récupérées = 2.000 €
 $Rendement net = (700 * 12) - 2.000 * 100 / 107.000 = 5,98\%$

Soit une perte d'environ 25% entre le rendement brut et le rendement net avant impôt.

A cela, il faut aussi ajouter les frais bancaires et le coût du crédit.

Attention à la fiscalité !

Pour un rendement net de fiscalité il faut inclure votre imposition de revenus fonciers qui dépendra du régime (micro foncier, réel, micro BIC...) et de votre tranche d'imposition (TMI) en y ajoutant les prélèvements sociaux (17,8%).
 Exemple : TMI à 30% + 17,8% de CSG-CRDS sur un rendement net de 5,98% donnera un rendement net d'impôt de

$5,98\% - 47,8\% = 3,12\%$

On est passé de 7,85% à 3,12% ! Attention à la vacance locative et aux travaux. L'absence de locataire et les travaux pèsent lourdement dans votre rendement.



Pernod Ricard



Actualité boursière >>>

N° 2 mondial de la production et de la commercialisation de vins et de spiritueux premium et de prestige. Après des résultats marqués par la pandémie, cette valeur acquise en juillet 2021 fait désormais partie de notre portefeuille car elle est attractive et a de bonnes perspectives sur le moyen et le long terme. La croissance du secteur des spiritueux sur le marché domestique et la pénétration de marchés émergents par Pernod Ricard nous le prouve. De plus, le groupe est bien représenté par ses marques dans les pays où la campagne de vaccination est suffisamment avancée à ce jour.

Coup de cœur >>>



Les réductions d'impôt des dons en faveur des associations religieuses à 75%, maxi 554 €.
 L'Etat met les dons aux cultes au même niveau que ceux faits aux organismes d'aide aux personnes en difficulté mais plus défiscalisables que les autres à 66%. Une nécessité spirituelle...

Rendez-vous >>>



Eco d'impôt avant le 31/12/21

Pourquoi ne pas concrétiser vos objectifs patrimoniaux tout en réalisant des économies d'impôts ? L'idée est de diriger votre effort d'épargne à des fins personnelles et non pas au paiement de l'impôt sur le revenu.

Voici une comparaison de deux investissements en réduction et déduction d'impôt que nous conseillons à nos clients : **les FCPI et le PER**

	FCPI Fonds Commun de Placement dans l'Innovation	PER Plan d'Epargne Retraite
Objectif	Diversification, Soutien aux PME Soutien à la création d'emplois	Préparer sa retraite Anticiper sa transmission
Avantage Fiscal	REDUCTION D'IMPOT -25% des sommes investies	DEDUCTION D'IMPOT De 0 à 45% selon votre TMI*
Plafond d'investissement	Maxi 12.000 € personne seule Maxi 24.000 € pour un couple	10% des revenus professionnels dans la limite de 8xPASS = maxi 32.909 € et mini 4.114 €/an + 3 années antérieures non utilisées
Montant de la déduction / réduction	3.000 € personne seule maxi 6.000 € pour un couple maxi	Montant de l'investissement x TMI (*TMI = Taux Marginal d'imposition de 11%, 30%, 41% ou 45%)
Inclus dans le plafond des niches fiscales	OUI (maxi 10.000 €)	NON
Disponibilité	Dans 7 ans en moyenne	A la retraite sauf cas de déblocage anticipé (achat résidence principale ou accidents de la vie)
Ticket d'entrée	1.000 €	50 € par mois

Selon vos souhaits futurs : avoir des revenus complémentaires à la retraite ou avoir un retour d'épargne avec une plus-values espérée... **quelle que soit l'option, l'avantage fiscal est un levier de rendement non négligeable.**

Votre interlocuteur unique !

Bouches du Rhône : Eden Roc V, 45 rue de la Turbine, 13008 Marseille

Var : 37 rue du Docteur Marçon, 83150 BANDOL

www.patrimoinesa.fr - www.gestion.fr - info@patrimoinesa.fr - 04 91 71 24 14 - rejoignez-nous sur les réseaux sociaux :

