



ANNÉE 2023

CPI PATRIMOINE

NOS SOLUTIONS FISCALES SUR VOS REVENUS 2023

Notre philosophie

CPI Patrimoine vous expose les solutions d'investissements dans le cadre d'une stratégie d'optimisation fiscale sur vos revenus d'activités 2023 fiscalisés à l'impôt sur le revenu.

En fonction de vos revenus et de votre organisation patrimoniale, nous analysons votre situation fiscale et recherchons des pistes d'optimisation en vous proposant différentes solutions.

Votre conseiller et l'équipe Ingénierie sont à votre disposition pour échanger sur les avantages et les inconvénients de chaque solution.

Notre préconisation chez CPI

Ne pas effacer l'impôt à tout prix et dans la précipitation, les investissements doivent être réfléchis et en adéquation totale avec votre structuration patrimoniale.

Nos solutions 2023

**Plan Epargne
Retraite (PER)**

**Girardin
Industriel**

**Déficit
foncier**

Don

**Groupements forestiers
et viticoles**

Le PER

Définition

Le plan d'épargne retraite (PER) est un placement d'épargne qui permet de **capitaliser pour sa retraite**. Vous bénéficiez grâce à votre investissement d'une **déduction des sommes versées sur le plan de vos revenus imposables**.

Offre

Le PER peut être souscrit chez différents assureurs.

- **Déduction sur vos revenus imposables du montant versé** dans la limite de 10 % des revenus déclarés ou 10 % du PASS (plafond annuel de la sécurité sociale). + 15 % de la différence entre vos revenus déclarés et le plafond du PASS, pour les TNS
- **Capitalisation pour la retraite** : Accès à une large offre financière.
- **Possibilité de sortie à la retraite / en cas d'acquisition d'une résidence principale**

Illustration



Fanny et Corentin se situent dans une tranche marginale d'imposition à 30 %. Ils souhaitent donc verser 10 000 € sur un PER.

Grâce à leur investissement, ils vont pouvoir bénéficier d'une économie d'impôt de **3 000 €** (10 000 € x 30 %).



Grâce à l'offre financière CPI, ils vont pouvoir investir le contrat sur des solutions d'investissement sur-mesure.

Le dispositif GIRARDIN

Définition

Le dispositif « Girardin industriel » vous permet de **bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu** si vous réalisez un investissement destiné à aider les entreprises situées dans les départements d'Outre-Mer. En tant qu'investisseur, vous souscrivez au capital d'une société en nom collectif (SNC) dédiée au financement d'un projet industriel.

Offre

Le dispositif GIRARDIN peut être souscrit au près de différents opérateurs

- **Réduction d'impôt sur le revenu de 110 à 115 % du montant versé selon les projets.***
- **Sécurisation du montage sur l'offre CPI :**
 - Clause de limitation de recours
 - Garantie de bonne fin financière et fiscale
 - Assurance responsabilité civile "parapluie"

Illustration



Fanny et Corentin souhaitent investir 20 000 € dans le dispositif Girardin.



Grâce à leur investissement, ils vont pouvoir bénéficier d'une réduction d'impôt de **22 000 €** (20 000 € x 110 %).

*Pour rappel, le plafonnement des niches fiscales est de 18 000 € pour les investissements Outre-Mer.

Déficit foncier

Définition

Dans le cadre d'un investissement de type location nue, vous pouvez bénéficier d'un avantage fiscal si vos charges sont supérieures à vos recettes.

Ce mécanisme, appelé déficit foncier, vous permet de diminuer le montant de votre impôt lorsque vous réalisez certains travaux.

Offre

Nous disposons d'offres immobilières dans le secteur des Bas Sablons (Saint-Malo), du studio au T3.

- **Déduction sur vos revenus fonciers** : Le montant des travaux réalisés est déductible de vos revenus fonciers.
- **Déduction sur votre revenu global** : Si vos travaux sont supérieurs à vos revenus fonciers, vous générerez un déficit foncier imputable jusqu'à 10.700 € sur votre revenu global.
- Le reste du déficit foncier est reportable sur vos revenus fonciers futurs pendant 10 ans.
- **Nature des travaux** : La liste des travaux est encadrée par l'administration fiscale. Il doit s'agir de travaux de rénovation et non de construction.

Illustration



Fanny et Corentin ont un revenu fiscal de référence de 80 000 €. Ils se situent dans une tranche marginale d'imposition à 30 %.



Leurs revenus fonciers réguliers sont de 20 000 € / an, et sont donc imposés à leur tranche marginale d'imposition 30% + prélèvements sociaux 17,2%.

3

Ils choisissent d'acheter un appartement de 200 000 € où la valeur du foncier est de 90 000 € et la part des travaux déductibles est de 110 000 €.

Ils vont donc pouvoir déduire les travaux (110 000 €) de leur revenus fonciers + 10 700 € de leur revenu global.

La part des travaux non encore déduite l'année N, soit 110 000 € - 20 000 € - 10 700 € = 79 300 € sera déductible de leur revenus fonciers pendant 10 ans.

Soit un gain fiscal total de **50 080 €** :



- 10 700 € * 30% = **3 210 €**
- 99 300 € * (30% + 17,2%) = **46 870 €**

Le don

Les dons au profit des associations ouvrent droit à **une réduction d'impôt sur le revenu de 66 %** (organismes d'intérêt général ou reconnu d'utilité publique) à **75 %** (organisme d'aide aux personnes en difficulté) du montant versé, dans la limite de 20 % du revenu imposable.

Les organismes pouvant recevoir votre don doivent :

- Avoir un but non lucratif
- Avoir un objet social et une gestion désintéressée
- Ne pas fonctionner au profit d'un cercle restreint de personnes.

4

Groupements forestiers / viticoles

Définition

Ces groupements sont des sociétés civiles vous permettant d'investir dans des **projets d'acquisition, d'entretien et/ou d'aménagement de bois, forêts ou terrains viticoles**. Vous bénéficiez grâce à votre investissement d'une **réduction d'impôt sur le revenu**.

Offre

La gestion de ces groupements est confiée à un gérant, ici France Valley.

- **Réduction d'impôt sur le revenu de 25 %** (en contrepartie d'un blocage minimal de 5 à 7 ans, et dans la limite annuelle d'une souscription de 50 000 € pour les célibataires et 100 000 € pour les couples)*
- **Exonération d'IFI** sans limite de montant
- **Exonération à 75 % des droits de transmission à titre gratuit** lors de donation ou de succession (sans plafonnement)

Illustration



Fanny et Corentin souhaitent investir 40 000 € dans des parts de groupements forestiers.



Grâce à leur investissement, ils vont pouvoir bénéficier d'une réduction d'impôt de **10 000 €** (40 000 € x 25 %).

* Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 €

Autres solutions

SOFICA

Ces sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel collectent des fonds privés afin de **financer la production cinématographique et audiovisuelle**. Ce dispositif permet aux souscripteurs des parts, de **bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 48 %** (dans la limite de 18 000 € par an et de 25 % du revenu net global du foyer fiscal).

MÉCÉNAT

Le mécénat est un **soutien matériel ou financier apporté par une entreprise, à un organisme d'intérêt général** (ex : association) pour la conduite de ses activités, sans aucune contrepartie. L'entreprise donatrice bénéficie d'une **réduction d'impôt égale à 60 % du montant du don pour la fraction inférieure ou égale à 2 000 000 €, et 40 % pour la part du don supérieure à 2 000 000 €**.

FIP OUTRE MER

En investissant dans un fonds d'investissement de proximité dédié aux PME ultramarines, les investisseurs peuvent bénéficier d'une **réduction d'impôt de 30 % des sommes investies par le fonds (en contrepartie d'un blocage minimal de 8 à 10 ans et dans la limite annuelle de souscription de 12 000 € pour les célibataires et de 24 000 € pour les couples)**.



À propos du cabinet

CPI a été créé en 1990 par des professionnels expérimentés du domaine de la finance. Depuis ce jour, notre philosophie est restée la même : conseiller et accompagner nos clients dans leur prise de décision en matière de patrimoine

www.cpigroupe.com

SAINT-MALO : 24 Avenue Moka
- CS 11754 - 35417 Saint-Malo Cedex

RENNES : 6, Les Balus - BP 76248
- 35762 Saint-Grégoire Cedex

Ces solutions d'investissements doivent être en adéquation avec votre profil de risque et votre horizon de placement. La pertinence d'un tel investissement s'entend également au regard de votre situation personnelle et professionnelle.

Votre conseiller patrimonial reste à votre disposition pour en discuter

CONTACT

contact@cpigroupe.com

SAINT-MALO : 02 99 56 21 21

RENNES : 02 99 31 02 22

