



ANNÉE 2024

CPI PATRIMOINE

NOS SOLUTIONS FISCALES SUR VOS REVENUS 2024

Notre philosophie

CPI Patrimoine vous présente des solutions d'investissement dans le cadre d'une stratégie d'optimisation fiscale pour vos revenus d'activités soumis à l'impôt sur le revenu en 2024.

En tenant compte de vos revenus et de votre organisation patrimoniale, nous examinons votre situation fiscale et cherchons des pistes d'optimisation en vous proposant plusieurs options.

Votre conseiller, ainsi que l'équipe Ingénierie, sont à votre disposition pour discuter des avantages et des inconvénients de chaque solution.

Notre préconisation chez CPI

Il ne faut pas abolir l'impôt à tout prix et dans l'urgence. Les investissements doivent être soigneusement réfléchis et parfaitement alignés avec votre structuration patrimoniale.

Nos solutions 2024

**Plan Epargne
Retraite (PER)**

**Girardin
Industriel**

Déficit foncier

Don

**Groupements
forestiers et
viticoles**

Pinel Plus



Le PER

Définition

Le **plan d'épargne retraite (PER)** est un produit d'épargne conçu pour vous aider à constituer un capital en vue de votre retraite. Grâce à votre investissement, vous pouvez bénéficier d'une **déduction des montants versés** sur vos revenus imposables à l'IR.

Offre

Le Plan d'Épargne Retraite (PER) peut être souscrit auprès de divers assureurs.

- **Déduction de vos revenus imposables du montant versé**, dans la limite de 10 % de vos revenus déclarés ou de 10 % du PASS (plafond annuel de la sécurité sociale). Ajoutez 15 % de la différence entre vos revenus déclarés et le plafond du PASS, pour les TNS.
- **Constituer un capital pour la retraite** : profitez d'une vaste gamme d'options financières.
- **Possibilité de sortie à la retraite ou lors de l'achat d'une résidence principale.**

Illustration



Georges et Lou se trouvent dans une tranche marginale d'imposition de 30 %. Ils envisagent donc de verser 10 000 € sur un PER.



Cet investissement leur permettra de réaliser une économie d'impôt de 3 000 € ($10\,000\,€ \times 30\%$).

Avec l'offre financière de CPI, ils auront l'opportunité d'investir dans des solutions d'investissement personnalisées.

Le dispositif GIRARDIN

Définition

Le dispositif « Girardin industriel » vous offre la possibilité de bénéficier d'une **réduction d'impôt sur le revenu** en effectuant un investissement visant à soutenir les entreprises des départements d'Outre-Mer. En tant qu'investisseur, vous investissez au capital d'une société en nom collectif (SNC) chargée de financer un projet industriel.

Offre

Le dispositif GIRARDIN peut être souscrit au près de divers opérateurs

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

Illustration



Georges et Lou envisagent d'investir 20 000 € dans le dispositif Girardin.



En procédant à cet investissement, ils pourront profiter d'une réduction d'impôt de 22 000 € ($20\,000\,€ \times 110\%$).

*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 en location nue, vous pouvez profiter d'un avantage fiscal si vos charges dépassent vos revenus. Ce dispositif, connu sous le nom de déficit foncier, vous permet de réduire le montant de votre impôt lorsque vous effectuez des travaux spécifiques.

Offre

Nous disposons d'offres immobilières diversifiées à ce sujet.

- **Déduction sur vos revenus fonciers :** Le coût des travaux effectués peut être déduit de vos revenus fonciers.
- **Déduction sur votre revenu global :** Si le montant de vos travaux dépasse vos revenus fonciers, vous créez un déficit foncier pouvant être déduit jusqu'à 10.700 € de votre revenu global. Le solde du déficit foncier peut être reporté sur vos revenus fonciers futurs pendant une période de 10 ans.
- **Nature des travaux :** La liste des travaux éligibles est définie par l'administration fiscale. Il doit s'agir de travaux de rénovation et non de construction.

Illustration



Lou et Georges disposent d'un revenu fiscal de référence de 80 000 €. Ils se trouvent dans une tranche marginale d'imposition de 30 %.



Leurs revenus fonciers habituels s'élèvent à 20 000 € par an, et sont donc soumis à leur tranche marginale d'imposition de 30 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Ils décident d'acheter un appartement au prix de 200 000 €, dont la valeur du foncier s'élève à 90 000 € et la portion des travaux déductibles est de 110 000 €.

Ainsi, ils pourront déduire les travaux (110 000 €) de leurs revenus fonciers, 10 700 € de leur revenu global la première année.

La partie des travaux qui n'a pas encore été déduite durant l'année N, soit $110\,000\text{ €} - 20\,000\text{ €} - 10\,700\text{ €} = 79\,300\text{ €}$, sera déductible de leurs revenus fonciers sur une période de 10 ans.

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



- $10\,700\text{ €} \times 30\% = \mathbf{3\,210\text{ €}}$
- $99\,300\text{ €} \times (30\% + 17.2\%) = \mathbf{46\,870\text{ €}}$



Le don

Les contributions destinées aux associations permettent de bénéficier d'**une réduction d'impôt sur le revenu de 66 %** pour les organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique, et de **75 %** pour les organismes d'aide aux personnes en difficulté, le tout dans la limite de **20 %** du revenu imposable.

Les organismes qui peuvent recevoir votre don doivent :

- Avoir une finalité non lucrative
- Posséder un objet social et une gestion désintéressée
- Ne pas fonctionner au profit d'un groupe restreint de personnes.

Groupements forestiers / viticoles

Définition

Ces regroupements sont des sociétés civiles qui vous offrent la possibilité d'investir dans des **projets d'acquisition, d'entretien et/ou d'aménagement de forêts, de bois ou de terrains viticoles**. En investissant, vous profitez d'une **réduction d'impôt sur le revenu**.

Offre

La responsabilité de la gestion de ces groupements est attribuée à un gérant, en l'occurrence France Valley.

- **Réduction d'impôt sur le revenu de 18 %** (sous réserve d'un blocage minimal de 5 à 7 ans, et avec une souscription annuelle maximale de 50 000 € pour les célibataires et 100 000 € pour les couples)*
- **Exonération totale de l'IFI** sans limite de montant
- **Exonération de 75 % des droits de transmission à titre gratuit** lors de donations ou de successions (sans plafond)
- Objectif de gestion : **performance d'environ 2,5 % par an**, en moyenne sur 10 ans.

Illustration



Lou et Georges envisagent d'investir 40 000 € dans des parts de groupements forestiers.



Grâce à cet investissement, ils pourront bénéficier d'une réduction d'impôt de **7 200 €** (40 000 € x 18 %).

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

Pinel Plus

Définition

Le dispositif Pinel est une réduction d'impôt en faveur de l'investissement immobilier locatif. Le logement doit être acheté neuf ou en l'état futur d'achèvement ou faire l'objet de travaux (Pinel Denormandie) dans certaines zones géographiques en métropole et outre-mer.

A compter de 2023, le taux de la réduction Pinel a été raboté. Par dérogation, certains investissements conservent le taux historique même s'ils sont actés en 2024 (Pinel Denormandie, quartiers prioritaires de la politique de la ville, critères spécifiques de normes environnementales et de normes de confort)

Ces conditions doivent être respectées en plus des conditions classiques du Pinel.

Offre

Le dispositif PINEL PLUS peut être souscrit au près de divers partenaires promoteurs selon les programmes

- **Réduction d'impôt de 12 % en cas d'engagement de location de 6 ans ou 18 % en cas d'engagement de location de 9 ans**
- **Fin du dispositif au 31/12/2024**
- **Possible réduction de prix sur certains programmes**

Illustration



Georges et Lou envisagent d'investir 300 000 € dans le dispositif Pinel sur 9 ans.



En procédant à cet investissement, ils pourront profiter d'une réduction d'impôt de 54 000 € (300 000 € x 18 %).



À propos du cabinet

CPI a été fondé en 1990 par des experts financiers et immobiliers. Depuis cette date, notre philosophie n'a pas changé : nous nous engageons à conseiller et à accompagner nos clients dans leurs choix relatifs à leur 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 options d'investissement doivent correspondre à votre profil de risque ainsi qu'à votre horizon de placement. L'importance d'un tel investissement dépend aussi de votre situation personnelle et professionnelle.

Votre conseiller en gestion de patrimoine est à votre disposition pour en parler.

CONTACT

contact@cpigroupe.com

SAINT-MALO : 02 99 56 21 21

RENNES : 02 99 31 02 22

