

Nouveau Plan d'Investissement Type

| | |
|--------------------------|----------|
| ❖ INVESTISSEMENT : | 60 000 € |
| ❖ FINANCEMENT : | 58 500 € |
| ❖ APPORT : | 1 500 € |
| ❖ MENSUALITE : | 380 € |
| ❖ REVENUS LOCATIFS : | 230 € |
| ❖ Effort de trésorerie : | 150 € |

Hypothèse de revente à 15 ans

| | |
|-------------------------|----------|
| ❖ REVENTE : | 60 000 € |
| ❖ SOLDE : | 34 000 € |
| ❖ Capital NET d'Impôt : | 26 000 € |

ADI

Gain Fiscal

Hypothèse : TMI de 20%

| | |
|------------------------------|---------|
| ❖ 60 000 € x 6% x 20% = | 720 € |
| d'économie d'impôt x 7 ans = | 5 040 € |
| ❖ 60 000 € x 4% x 20% = | 480 € |
| d'économie d'impôt x 2 ans = | 960 € |
| ❖ <u>Gain Fiscal total :</u> | 6 000 € |

Soit 6 000 € divisé par 108 mois

= 55 € mois sur 9 ans

Meilleur placement actuel pour faire fructifier l'argent de ses impôts

DEROULEMENT DU PLAN D'INVESTISSEMENT TYPE

Il est essentiel de maîtriser parfaitement le « déroulement du plan - type » pour :

- être clair
- rester simple

Vous trouverez ci-après un exemple de phrases-type qu'il est conseillé d'apprendre par coeur dans un premier temps - avant éventuellement de l'enrichir avec le fruit de votre propre expérience et sensibilité.

Madame, monsieur X, maintenant si vous le permettez, je vais vous présenter un plan d'investissement type qui va vous permettre **d'acquérir le mécanisme** de la défiscalisation.

Vous **réalisez** un investissement de..... 60.000 €

Notre société **s'occupe de vous obtenir** un financement de..... 58.500 €

Votre apport personnel dans cette opération **se limite donc** à..... 1.500 €

Ayant obtenu un financement, vous aurez des **mensualités à rembourser** de..... 380 €

Mais cet investissement vous procure des **revenus locatifs** de..... 230 €

Votre **participation mensuelle** sera donc de..... 150 €

Et vous vous rendrez compte qu'elle sera en réalité moins importante que cela.

Au bout de 15 ans, 2 hypothèses s'offrent à vous :

1 - soit **vous continuez l'opération** et cet investissement contribuera à **consolider votre patrimoine** et **préparer votre retraite**,

2 - soit vous souhaitez **arrêter l'opération en revendant** tout simplement votre bien.

Si on prend une hypothèse de **revente identique au prix d'achat**, soit de..... 60.000 €

Avec le produit de la revente, vous **soldez votre financement** pour un montant de..... 34.000 €

Vous **dégagez donc un capital net d'impôts** de..... 26.000 €

De plus, **vous assurez une sécurité accrue à votre famille** pendant toute la durée de cette opération grâce à une **assurance DECES-INVALIDITE** comprise dans ce financement.

Après ce volet strictement financier, voyons maintenant comment se répartit concrètement votre gain fiscal :

L'Etat vous autorise à déduire les **7 premières années** de vos revenus **nets imposables 6% du montant de votre investissement :**

soit 60.000 € x 6%..... 3.600 €

Faisons l'hypothèse que vous êtes imposé à un **taux de 20%**

Vous allez donc réaliser une économie d'impôts de :

3.600 € x 20%..... 720 €

Et ceci pendant 7 ans

Soit un total économisé sur 7 ans de :

720 € x 7 soit..... 5.040 €

A partir de la 8^{ème} année, l'Etat vous autorise à déduire encore **4%**

soit 60.000 € x 4%..... 2.400 €

Vous allez donc réaliser une nouvelle économie annuelle de :

2.400 € x 20%..... 480 €

et ceci pendant **2 ans**, soit..... 960 €

Votre **GAIN FISCAL TOTAL** pendant toute la durée de l'opération sera donc de :

5.040 € + 960 € soit..... **6.000 €**

En résumé, vous avez deux solutions :

Soit vous ne faites pas cette opération... et vous allez de toute manière payer ces 6.000 € à fonds perdu.

Soit vous décidez de réaliser cette opération et vos 6.000 € économisés vont vous servir à financer en grande partie votre investissement.

Si on ramène cette économie d'impôt à une économie mensuelle, cela représente :

6.000 € / 108 mois (sur 9 ans) soit..... **55 € / mois**

Cette participation qui aurait dû être de 150 € par mois les 9 premières années en réalité vous sera financée pour plus d'un tiers par votre perceuteur. En prenant en compte une revalorisation moyenne de 2% par an (coef : 1,20) du loyer que vous allez percevoir le différentiel à compter de la 10^{ème} année sera identique à celui du départ soit environ 100 €.

**C'est vraiment un très bon moyen pour faire fructifier,
à votre profit, l'argent de vos impôts.**