

COMPARATIF FISCAL

GUILLAUME MALGOUYRES

ORIGINAIRE DE TOULOUSE

**DIPLÔME : MASTER EN
GÉNIE CIVIL**

**ANCIEN CONDUCTEUR DE
TRAVAUX**



ÉMILIE MALGOUYRES

ORIGINAIRE DE LA RÉGION PARISIENNE

**DIPLÔME : INGÉNIEURE EN
BIOLOGIE INDUSTRIELLE**

**CHEFFE DE PROJET
AGRO-ALIMENTAIRE**



**INVESTISSEURS
DEPUIS 2013**

Fondateurs de **CLUB IMMOBILIER**



Achat de + de **90**
appartements

+ de **450 000€** de
revenus locatifs annuels

+ de **4,8M** d'encours

+ de **230 000€** de
cash-flow annuel

**QUELLE EST LA MEILLEURE
STRATÉGIE FISCALE ?**

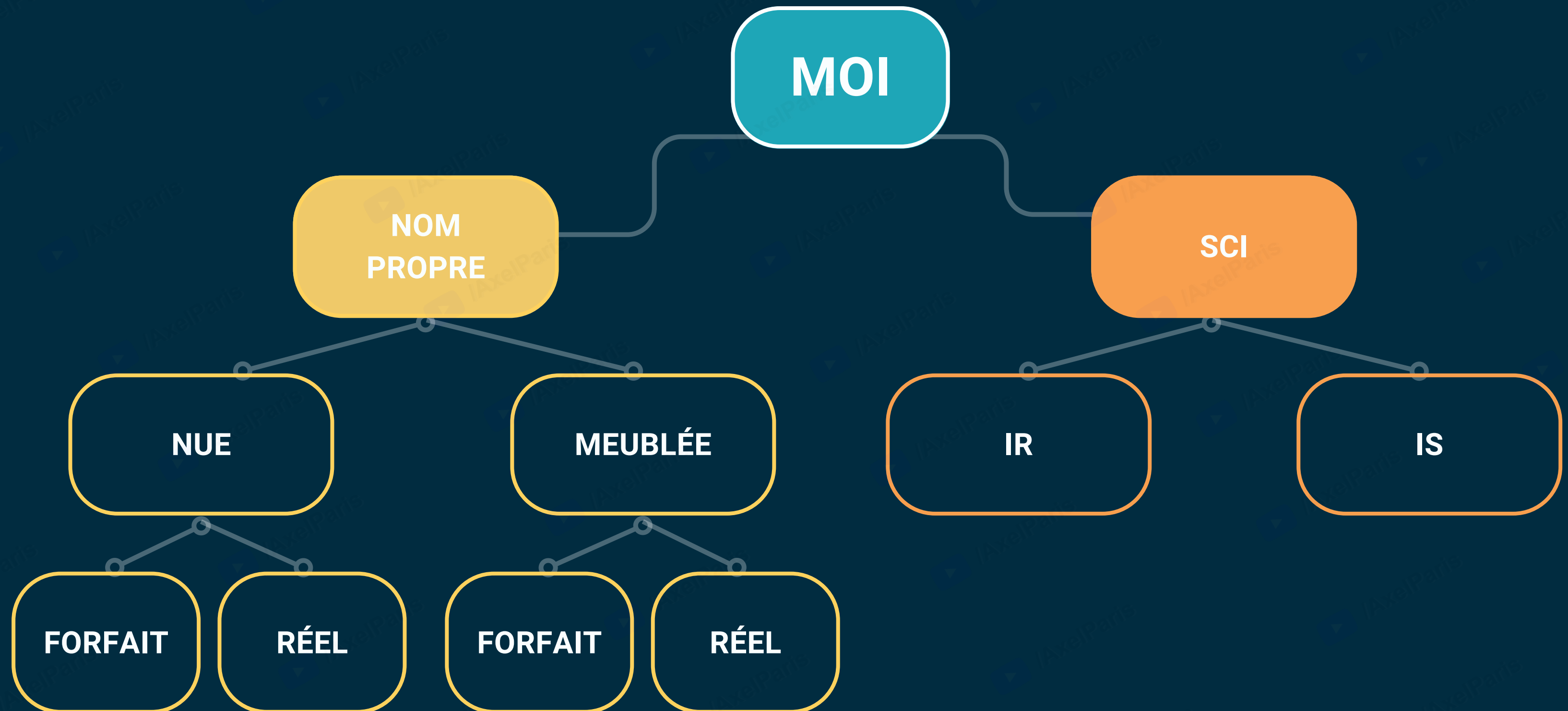
QUELLE EST LA **BONNE** **QUESTION À SE POSER ?**

Le bien doit-il être acheté en **SCI** ou en **nom propre** ? C'est l'éternel dilemme des investisseurs !

LA SCI NE DÉPEND PAS DU
NOMBRE DE BIENS À SON ACTIF

LE CHOIX FISCAL NE DÉPEND
PAS DE VOTRE PASSÉ ET DU
NOMBRE DE BIENS QUE VOUS
AVEZ. VOUS DEVEZ TENIR
COMPTE DE VOS OBJECTIFS.

SCHÉMA DE STRATÉGIE FISCALE



EXEMPLE DE PROJET IMMOBILIER

- Achat : **100 000€ (achat + travaux)**
- Loyer hors charges : **800€ / mois**
 - Soit **9 600€ / an**
- Taxe foncière : **800€ / an**
- Intérêts d'emprunt : **1 500€ / an**
- Assurance PNO : **200€ / an**
- TMI : **30%**



CAS N°1- LOCATION NUE ET SANS TRAVAUX

NOM PROPRE AU FORFAIT

30% d'abattement

Base imposables :
6 720€

Impôts : 47,2%
soit 3 172€

NOM PROPRE AU RÉEL

Déduction des charges

Base imposables :
 $9\,600\text{€} - 800\text{€} - 200\text{€} - 1\,500\text{€} = 7\,100\text{€}$

Impôts : 47,2%
soit 3 351€

SCI À L'IR

Déduction des charges

Base imposables :
 $9\,600\text{€} - 800\text{€} - 200\text{€} - 1\,500\text{€} = 7\,100\text{€}$

Impôts : 47,2%
soit 3 351€

SCI À L'IS

Amortissement

80% sur 20 ans

Base imposables
 $9\,600\text{€} - 800\text{€} - 200\text{€} - 1\,500\text{€} - 4\,000\text{€} = 3\,100\text{€}$

Impôts : 15%
soit 465€



CAS N°2 - LOCATION NUE AVEC TRAVAUX DE 50 000€

NOM PROPRE AU FORFAIT

30% d'abattement

Base imposables :
6 720€

Impôts : 47,2%
soit 3 172€

NOM PROPRE AU RÉEL

Déduction des charges

Base imposables
9 600€ - 50 000€ -
800€ - 200€ - 1 500€
= - 42 900€

Impôts : 47,2%
0€ pendant 5 ans

SCI À L'IR

Déduction des charges

Base imposables
9 600€ - 50 000€ -
800€ - 200€ - 1 500€
= - 42 900€

Impôts : 47,2%
0€ pendant 5 ans

SCI À L'IS

Amortissement

80% sur 20 ans - 100% sur 10 ans

Base imposables
9 600€ - 800€ - 200€ -
1 500€ - 2 000€ -
5 000€ = 100€

Impôts : 15%
15€ pendant 10 ans



CAS N°3 - LOCATION meublée sans travaux

NOM PROPRE AU FORFAIT

50% d'abattement

Base imposables
4 800€

**Impôts : 47,2%
soit 2 265€**

NOM PROPRE AU RÉEL

Amortissement

80% sur 20 ans

Base imposables
 $9\,600€ - 800€ - 200€ -$
 $1\,500€ - 4\,000€$
 $= 3\,100€$

**Impôts : 47,2%
soit 1 463€**

SCI À L'IR

**PAS
POSSIBLE**

SCI À L'IS

Amortissement

80% sur 20 ans

Base imposables
 $9\,600€ - 800€ - 200€ -$
 $1\,500€ - 4\,000€$
 $= 3\,100€$

**Impôts : 15%
soit 465€**



CAS N°4 - LOCATION meublée AVEC 50 000€ DE TRAVAUX

NOM PROPRE AU FORFAIT

50% d'abattement

Base imposables
4 800€

Impôts : 47,2%
2 265€

NOM PROPRE AU RÉEL

Amortissement

80% sur 20 ans - 100% sur 10 ans

Base imposables
9 600€ - 800€ - 200€ -
1 500€ - 2 000€ -
5 000€ = 100€

Impôts : 47,2%
47€ pendant 10 ans



SCI À L'IR

**PAS
POSSIBLE**

SCI À L'IS

Amortissement

80% sur 20 ans - 100% sur 10 ans

Base imposables
9 600€ - 800€ - 200€ -
1 500€ - 2 000€ -
5 000€ = 100€

Impôts : 15%
15€ pendant 10 ans



CAS N°5 - LOCATION nue avec travaux non éligible au déficit foncier

NOM PROPRE AU FORFAIT

30% d'abattement

Base imposables
6 720€

Impôts : 47,2%
soit 3 172€

NOM PROPRE AU RÉEL

Déduction des charges

Base imposables
 $9\,600\text{€} - 800\text{€} - 200\text{€} - (1\,500\text{€}/2) = 7\,850\text{€}$

Impôts : 47,2%
soit 3 075€

SCI À L'IR

Déduction des charges

Base imposables
 $9\,600\text{€} - 800\text{€} - 200\text{€} - (1\,500\text{€}/2) = 7\,850\text{€}$

Impôts : 47,2%
soit 3 705€

SCI À L'IS

Amortissement

80% sur 20 ans - 100% sur 10 ans

Base imposables
 $9\,600\text{€} - 800\text{€} - 200\text{€} - 1\,500\text{€} - 2\,000\text{€} - 5\,000\text{€} = 100\text{€}$

Impôts : 15%
15€ pendant 10 ans



Pour aller plus loin

LA FORMATION FISCALITÉ

Comprendre les différents **montages fiscaux** et déterminer lequel est **le plus adapté à votre situation** afin d'**augmenter votre cash-flow**, faciliter votre **héritage** et réinvestir vos bénéfices

- ◆ Nous vous montrons étape par étape tous les mécanismes fiscaux existants
- ◆ Vous appliquez la stratégie idéale à votre situation
- ◆ Nous mettons à votre disposition tous les éléments (modèles + explications) pour la création de vos sociétés
- ◆ Accès par mail à un expert pendant un an.

POUR EN SAVOIR PLUS SUR LA FORMATION, CLIQUEZ ICI !



RÉSERVER UN APPEL STRATÉGIQUE

UN EXPERT DE MON ÉQUIPE VA :

**RÉPONDRE À VOS QUESTIONS
ANALYSER VOTRE SITUATION ET VOS OBJECTIFS
VOUS ACCOMPAGNER ET VOUS GUIDER**

**RÉSERVE TON APPEL EN
SCANNANT LE QR CODE**



<https://calendly.com/clubimmobilier/informations>

