

➤ **Un nouveau reflexe :  
le rendement net d'impôt et d'inflation**



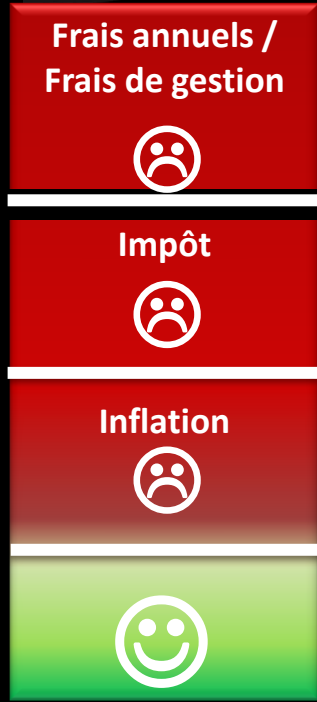
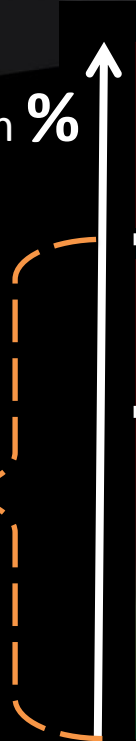
# UN NOUVEAU REFLEXE : LE RENDEMENT NET D'IMPOT

## Principe d'analyse d'un support d'investissement



Performance en %

**Approche par le rendement net d'impôt et d'inflation**



- ← Rendement brut
- ← Rendement net de charges
- ← Rendement net d'impôt
- ← Rendement net d'impôt et d'inflation

## ➤ Principe général



- L'inflation correspond à la **hausse généralisée et durable des prix**
- C'est donc un **indicateur** qui permet de valoriser l'**érosion** de la valeur de l'argent

### Exemple :

- Placement de **100 000 €** sur un compte non-rémunéré
- Inflation annuelle de **2 %**



Année	Valeur du capital
<b>2013</b>	<b>100 000 €</b>
2014	98 000 €
2015	96 040 €
2016	94 119 €
2017	92 237 €
2018	90 392 €
2019	88 584 €
2020	86 813 €
2021	85 076 €
2022	83 375 €
2023	81 707 €
2024	80 073 €
2025	78 472 €
2026	76 902 €
2027	75 364 €
<b>2028</b>	<b>73 857 €</b>



Au bout de 15 ans, j'aurai toujours 100 000 € sur mon compte, mais mon pouvoir d'achat réel ne sera que de **73 857 €**, soit une perte de **26 % !**

# ➤ MIEUX COMPRENDRE LE MÉCANISME DE L'INFLATION

## ➤ Protéger son Capital



- Cela revient tout simplement à injecter de l'argent afin de contrecarrer le phénomène d'érosion de la monnaie.
- Objectif : conserver un pouvoir d'achat identique dans le temps et donc ne pas perdre d'argent.

### Exemple :

- ☐ Placement de 100 000 €
- ☐ Inflation annuelle de 2 %

Année	Somme à réinjecter	Capital	
		en € courant	en € constant
2013		100 000 €	100 000 €
2014	2 000 €	102 000 €	100 000 €
2015	2 040 €	104 040 €	100 000 €
2016	2 081 €	106 121 €	100 000 €
2017	2 122 €	108 243 €	100 000 €
2018	2 165 €	110 408 €	100 000 €
2019	2 208 €	112 616 €	100 000 €
2020	2 252 €	114 869 €	100 000 €
2021	2 297 €	117 166 €	100 000 €
2022	2 343 €	119 509 €	100 000 €
2023	2 390 €	121 899 €	100 000 €
2024	2 438 €	124 337 €	100 000 €
2025	2 487 €	126 824 €	100 000 €
2026	2 536 €	129 361 €	100 000 €
2027	2 587 €	131 948 €	100 000 €
2028	2 639 €	134 587 €	100 000 €

Si je décide de protéger mon capital,

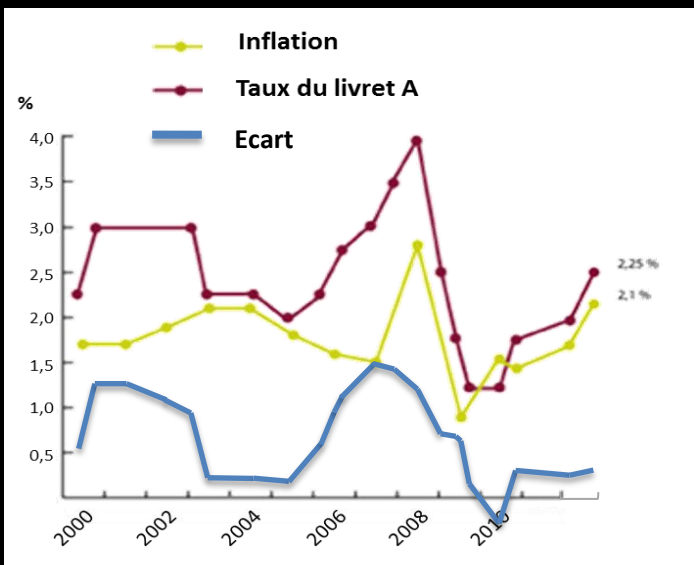
au bout de 15 ans, il aura atteint la somme de 134 587 €, ce qui correspond à 100 000 € de 2012.

Je n'aurai ni perdu, ni gagné d'argent.

# ➤ MIEUX COMPRENDRE LE MÉCANISME DE L'INFLATION

## Performance du livret A :

➤ Placement de 10 000 €  
sur un livret A en janvier 1997



1 <sup>er</sup> janvier de l'année	Capital acquis en € courants	Capital acquis en € constants
<b>1997</b>	<b>10 000 €</b>	<b>10 000 €</b>
1998	10 365 €	10 232 €
1999	10 713 €	10 489 €
2000	11 011 €	10 716 €
2001	11 314 €	10 819 €
2002	11 668 €	10 923 €
2003	12 033 €	11 045 €
2004	12 368 €	11 145 €
2005	12 658 €	11 203 €
2006	12 940 €	11 256 €
2007	13 271 €	11 310 €
2008	13 667 €	11 417 €
2009	14 192 €	11 426 €
2010	14 472 €	11 832 €
2011	14 694 €	11 878 €
<b>2012</b>	<b>15 014 €</b>	<b>11 768 €</b>

Une performance de **1,1 % / an**  
en pouvoir d'achat réel

# ➤ LE REVENU NET D'IMPÔT & D'INFLATION

## ➤ Déterminer le rendement net d'impôt et d'inflation

### Hypothèses

- Capital : 100 000 €
- Inflation annuelle : 2 %
- TMI : 41 %
- Rendement brut annuel : 4,5 %
- TMI + CSG : 56,5 %

	Capital initial	Rendement brut	Impôt (TMI + CSG)	Après impôt	Erosion monétaire (inflation)	Performance après impôt et inflation
€	100 000 €	4 500 €	- 2 543,50 €	1 957,50 €	- 2 000 €	- 42,50 €
%	-	4,50 %	- 2,54 %	1,96 %	- 2 %	- 0,04 %

4 500 €  
- 2 543 €  
- 2 000 €  

---

- 42,50 €

Solution :

Protéger le revenu de l'inflation & neutraliser l'imposition !

- **Solution :**  
**Protéger le revenu de l'inflation & neutraliser l'imposition  
grâce à la Location Meublée !**



# ➤ L'IMMOBILIER ET LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

Placement financier de 100 000 € associé à  
un rendement fixe de 4 % / an

*Hypothèse d'inflation : 2 % / an*

Année	Revenu	
	en € courant	en € constant
<b>0</b>	<b>4 000 €</b>	<b>4 000 €</b>
1	4 000 €	3 920 €
2	4 000 €	3 842 €
3	4 000 €	3 765 €
4	4 000 €	3 689 €
5	4 000 €	3 616 €
6	4 000 €	3 543 €
7	4 000 €	3 473 €
8	4 000 €	3 403 €
9	4 000 €	3 335 €
10	4 000 €	3 268 €
11	4 000 €	3 203 €
12	4 000 €	3 139 €
13	4 000 €	3 076 €
14	4 000 €	3 015 €
15	4 000 €	2 954 €
16	4 000 €	2 895 €
17	4 000 €	2 837 €
18	4 000 €	2 781 €
19	4 000 €	2 725 €
<b>20</b>	<b>4 000 €</b>	<b>2 670 €</b>

Perte de  
**33 %** en  
pouvoir  
d'achat  
réel



# ➤ L'IMMOBILIER ET LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

Placement financier de 100 000 € associé à  
un rendement fixe de 4 % / an

Hypothèse d'inflation : 2 % / an

Année	Revenu	
	en € courant	en € constant
0	4 000 €	4 000 €
1	4 000 €	3 920 €
2	4 000 €	3 842 €
3	4 000 €	3 765 €
4	4 000 €	3 689 €
5	4 000 €	3 616 €
6	4 000 €	3 543 €
7	4 000 €	3 473 €
8	4 000 €	3 403 €
9	4 000 €	3 335 €
10	4 000 €	3 268 €
11	4 000 €	3 203 €
12	4 000 €	3 139 €
13	4 000 €	3 076 €
14	4 000 €	3 015 €
15	4 000 €	2 954 €
16	4 000 €	2 895 €
17	4 000 €	2 837 €
18	4 000 €	2 781 €
19	4 000 €	2 725 €
20	4 000 €	2 670 €

Comment  
préserver son  
revenu avec un  
placement  
financier ?

Perte de  
**33 %** en  
pouvoir  
d'achat  
réel

# ➤ L'IMMOBILIER ET LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

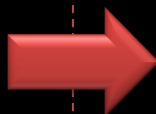
Placement financier de 100 000 € associé à un rendement fixe de 4 % / an

Hypothèse d'inflation : 2 % / an

Année	Revenu	
	en € courant	en € constant
0	4 000 €	4 000 €
1	4 000 €	3 920 €
2	4 000 €	3 842 €
3	4 000 €	3 765 €
4	4 000 €	3 689 €
5	4 000 €	3 616 €
6	4 000 €	3 543 €
7	4 000 €	3 473 €
8	4 000 €	3 403 €
9	4 000 €	3 335 €
10	4 000 €	3 268 €
11	4 000 €	3 203 €
12	4 000 €	3 139 €
13	4 000 €	3 076 €
14	4 000 €	3 015 €
15	4 000 €	2 954 €
16	4 000 €	2 895 €
17	4 000 €	2 837 €
18	4 000 €	2 781 €
19	4 000 €	2 725 €
20	4 000 €	2 670 €

Perte de **33 %** en pouvoir d'achat réel

Comment préserver son revenu avec un placement financier ?



Année	Somme à réinjecter au capital	Capital		Revenu	
		en € courant	en € constant	en € courant	en € constant
0	-	100 000 €	100 000 €	4 000 €	4 000 €
1	2 000 €	102 000 €	100 000 €	4 080 €	4 000 €
2	2 040 €	104 040 €	100 000 €	4 162 €	4 000 €
3	2 081 €	106 121 €	100 000 €	4 245 €	4 000 €
4	2 122 €	108 243 €	100 000 €	4 330 €	4 000 €
5	2 165 €	110 408 €	100 000 €	4 416 €	4 000 €
6	2 208 €	112 616 €	100 000 €	4 505 €	4 000 €
7	2 252 €	114 869 €	100 000 €	4 595 €	4 000 €
8	2 297 €	117 166 €	100 000 €	4 687 €	4 000 €
9	2 343 €	119 509 €	100 000 €	4 780 €	4 000 €
10	2 390 €	121 899 €	100 000 €	4 876 €	4 000 €
11	2 438 €	124 337 €	100 000 €	4 973 €	4 000 €
12	2 487 €	126 824 €	100 000 €	5 073 €	4 000 €
13	2 536 €	129 361 €	100 000 €	5 174 €	4 000 €
14	2 587 €	131 948 €	100 000 €	5 278 €	4 000 €
15	2 639 €	134 587 €	100 000 €	5 383 €	4 000 €
16	2 692 €	137 279 €	100 000 €	5 491 €	4 000 €
17	2 746 €	140 024 €	100 000 €	5 601 €	4 000 €
18	2 800 €	142 825 €	100 000 €	5 713 €	4 000 €
19	2 856 €	145 681 €	100 000 €	5 827 €	4 000 €
20	2 914 €	148 595 €	100 000 €	5 944 €	4 000 €

*Hypothèse d'inflation : 2 % / an*

➤ La solution pour protéger les revenus de l'inflation

Des revenus naturellement protégés contre l'érosion monétaire !

Grâce à l'indexation des loyers !

Année	Loyer	
	en € courant	en € constant
<b>0</b>	<b>4 000 €</b>	<b>4 000 €</b>
1	4 080 €	4 000 €
2	4 162 €	4 000 €
3	4 245 €	4 000 €
4	4 330 €	4 000 €
5	4 416 €	4 000 €
6	4 505 €	4 000 €
7	4 595 €	4 000 €
8	4 687 €	4 000 €
9	4 780 €	4 000 €
10	4 876 €	4 000 €
11	4 973 €	4 000 €
12	5 073 €	4 000 €
13	5 174 €	4 000 €
14	5 278 €	4 000 €
15	5 383 €	4 000 €
16	5 491 €	4 000 €
17	5 601 €	4 000 €
18	5 713 €	4 000 €
19	5 827 €	4 000 €
<b>20</b>	<b>5 944 €</b>	<b>4 000 €</b>

### ➤ Qu'est ce que l'amortissement ? Quels sont ses bénéfices ?

« **Amortir** » consiste à ventiler dans le temps la valeur d'un bien.

En moyenne, le prix des biens (hors terrain) est amorti sur une durée de 30 ans.

▶ Chaque année pendant 30 ans, l'usage et la propriété du bien ont donc une valeur virtuelle d'environ 3 %.

## ➤ Qu'est ce que l'amortissement ? Quels sont ses bénéfices ?

Grâce au statut de Loueur en Meublé, l'investisseur a la possibilité, pendant ces 30 ans, d'inscrire au bilan de son opération en plus des charges réelles - taxe foncière, intérêts d'emprunt, ... - le montant annualisé de l'amortissement

➔ Charges « Virtuelles »

Loyers encaissés
- Charges annuelles
= Trésorerie disponible
- Amortissements
= Résultat fiscal



Pendant plusieurs années, l'investisseur pourra déduire de son revenu l'ensemble des charges réelles et virtuelles (amortissements) et ainsi neutraliser les revenus locatifs.

*Ce phénomène est renforcé en cas de financement à crédit (↗ charges réelles).*

## ➤ Principe de fonctionnement de l'amortissement

	Investissement A	Investissement B
	Revenus fonciers	Loueur en Meublé
Montant de l'investissement	150 000 €	150 000 €
Amortissement annuel		4 500 €
Revenus annuels encaissés	6 000 €	6 000 €
Diverses charges	-500 €	-500 €
Intérêts d'emprunt	-3 000 €	-3 000 €
<b>Revenu brut</b>	<b>+ 2 500 €</b>	<b>+ 2 500 €</b>
Amortissement utilisé	0 €	2 500 €
Solde imposable	<b>2 500 €</b>	<b>0 €</b>
Impôt à payer	<b>1 138 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Revenu net d'impôt (TMI à 30 %)</b>	<b>1 362 €</b>	<b>2 500 €</b>
Amortissement reporté sur les années suivantes		2 000 €

# ➤ L'IMMOBILIER ET LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

	Compte Epargne	Assurance-Vie	Actif LMNP Censi-Bouvard *	Actif LMNP Classique (amortissements)
Rendement brut			<b>4,70%</b>	<b>4,70%</b>
<b>Rendement net</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>
IRPP	30%	-	30%	30%
Prélèvements sociaux	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%
Amortissement annuel (30 ans)	-	-	-	3,30%
<b>Rendement net d'impôt</b>	<b>1,64%</b>	<b>2,54%</b>	<b>2,18%</b>	<b>3,68% **</b>
Inflation	2%			
Indexation	-	-	2%	2%
<b>Rendement net d'impôt &amp; d'inflation</b>	<b>-0,37%</b>	<b>0,54%</b>	<b>2,18%</b>	<b>3,68%</b>

**Précision :** la notion d'érosion ne s'applique pas au patrimoine lié au support LMNP.

\* Réduction d'impôt en supplément, liée au dispositif Censi-Bouvard, de 11 % sur 9 ans sur le prix d'achat HT, soit une réduction d'impôt de 1,22 % par an pendant 9 ans.

\*\* Calcul du rendement net d'impôt pour l'actif LMNP Classique (Location Meublée Non-Professionnelle) :

Avec un amortissement annuel de 3,30 %, la seule partie des revenus impactés par l'impôt correspond à la différence entre le rendement net et la partie du rendement non amortie.

=> Rendement net d'impôt = Amortissement annuel + [(Rendement net - Amortissement annuel) x (1 - IRPP - Prélèvements sociaux)]

=> 3,68 % = 3,30 % + [(4 % - 3,30 %) x (1 - 30 % - 15,50 %)]