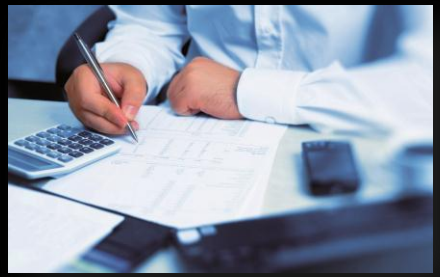
Un nouveau reflexe :
le rendement net d’impôt et d’inflation

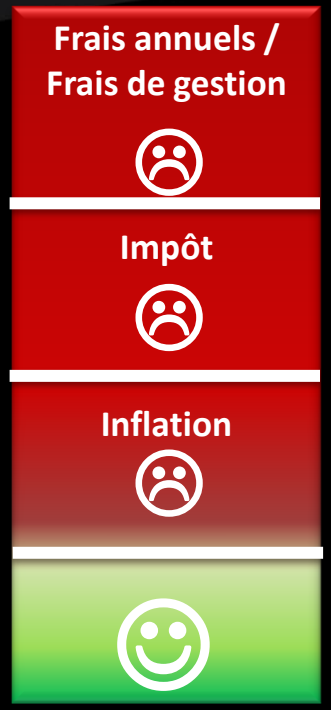


UN NOUVEAU REFLEXE : LE RENDEMENT NET D'IMPOT

CERENICIMO

Principe d'analyse d'un support d'investissement

Performance en %



Rendement brut

Rendement net de charges

Rendement net d'impôt

Rendement net d'impôt et d'inflation

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

MIEUX COMPRENDRE LE MÉCANISME DE L'INFLATION

CERENICIMO

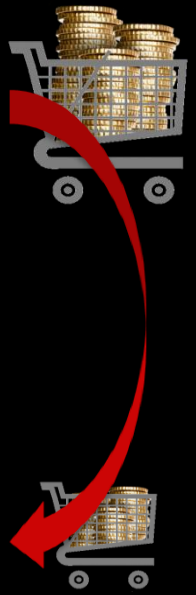
Principe général

- 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
2013	**100 000 €**
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 €
2028	**73 857 €**



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

CERENICIMO

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	Capital 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.

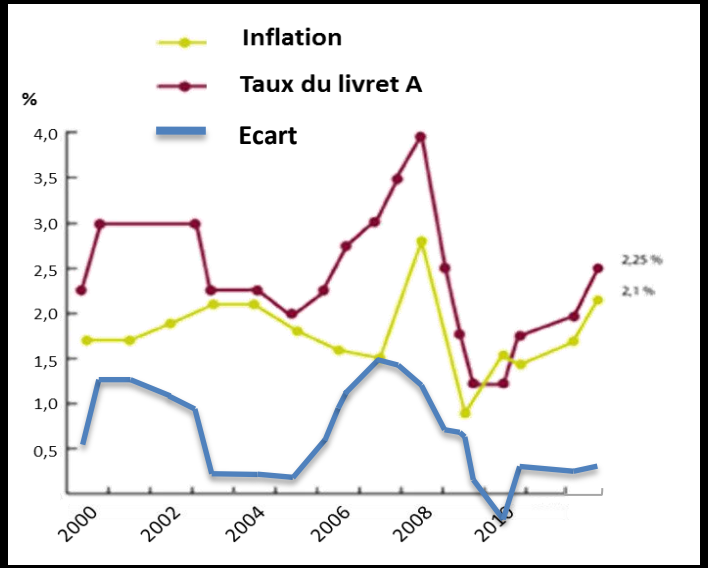
Je n'aurai ni perdu, ni gagné d'argent.

MIEUX COMPRENDRE LE MÉCANISME DE L'INFLATION

CERENICIMO

Performance du livret A :

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



1er janvier de l'année	Capital acquis en € courants	Capital acquis en € constants
1997	**10 000 €**	**10 000 €**
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 €
2012	**15 014 €**	**11 768 €**

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

LE REVENU NET D'IMPÔT & D'INFLATION

CERENICIMO

Déterminer le rendement net d'impôt et d'inflation

Hypothèses

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

	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

CERENICIMO

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

Hypothèse d'inflation : 2 % / an

Année	Revenu en € courant	Revenu 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

L'IMMOBILIER ET LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

CERENICIMO

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

Hypothèse d'inflation : 2 % / an

	Revenu	
Année	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 ?

L'IMMOBILIER ET LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

CERENICIMO

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

Année	Revenu en € courant	Revenu 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 ?

Hypothèse d'inflation : 2 % / an

Année	Somme à réinjecter au capital	Capital en € courant	Capital en € constant	Revenu en € courant	Revenu 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 €**

L'IMMOBILIER ET LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

CERENICIMO

La solution pour protéger les revenus de l'inflation

Hypothèse d'inflation : 2 % / an

Année	Loyer en € courant	Loyer en € constant
0	**4 000 €**	**4 000 €**
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 €
20	**5 944 €**	**4 000 €**

Grâce à l'indexation des loyers !

Des revenus naturellement protégés contre l'érosion monétaire !

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

CERENICIMO

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 %.

CERENICIMO

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 <u>neutraliser les revenus locatifs</u>.

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

CERENICIMO

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 €
Revenu brut	+ 2 500 €	+ 2 500 €
Amortissement utilisé	0 €	2 500 €
Solde imposable	**2 500 €**	**0 €**
Impôt à payer	**1 138 €**	**0 €**
Revenu net d'impôt (TMI à 30 %)	**1 362 €**	**2 500 €**
Amortissement reporté sur les années suivantes		**2 000 €**

L'IMMOBILIER ET LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

CERENICIMO

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

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 %)]