

La loi Scellier, Bouvard, Censi ou un Démembrement et pourquoi pas une SCPI ?

La loi Scellier, Bouvard, Censi ou un Démembrement et pourquoi pas une SCPI ?

Vous êtes nombreux à nous demander des recettes pour bien investir.

Il est vrai qu'actuellement la conjoncture ne s'y prête pas, à priori.

Vous êtes dans l'incertitude de garder votre travail, mais est-ce vraiment une réalité ou une psychose que les médias veulent développer.

D'ailleurs lorsque ce n'est pas une crise économique, c'est la grippe H1 N1.

Que veut-on de nous ?

Le monde tourne, les gens travaillent, paient leurs impôts, partent en vacances, donc doit-on cesser de vivre et prévoir son avenir ?

Bien sûr que NON !

Alors comment faire ?

Il y a en effet plusieurs types de solutions, elles dépendent de votre situation actuelle (Tous vos revenus, âge, constitution du foyer, projets, objectifs), et des produits en eux-mêmes.

Quelles sont vos priorités d'investisseur ? :

- Faire fructifier votre argent, comment ? vite et beaucoup, ou doucement mais régulièrement.

Cela dépend de votre âge, de vos moyens et de votre foyer.

o Si vous êtes jeune et sans famille, le vite et beaucoup peuvent être une réponse, mais attention le risque fait partie de l'équation.

o Si vous êtes jeune mais chargé de famille, le risque est beaucoup moins souhaité ou sur maximum 10 % de votre patrimoine

o Si vous êtes proche de la retraite, la sécurité est de mise, vos acquis vous permettront de conserver une qualité et un niveau de vie équivalents à celui pendant votre période d'activité.

- Vous êtes vous déjà posé ces questions :

o Aujourd'hui votre salaire est de X €, est-ce qu'à la retraite vous pourrez conserver ce montant, malheureusement non

o J'ai subvenu aux besoins de toute ma famille au quotidien, ai-je pu mettre de côté un peu d'argent, investir ?

o J'ai beaucoup d'impôts, aujourd'hui l'Etat propose des supports qui me permettent d'orienter mon impôt vers ces supports et me créer ainsi un patrimoine.

o Pourquoi n'ai-je pas franchi le pas ?

o Oui mais quel support choisir ?

Actuellement les lois changent un peu trop souvent, mais parfois c'est encore mieux qu'avant.

La loi de finance 2009 a fait beaucoup de cadeaux, pas pour tout le monde je vous l'accorde, mais Certainement pour vous.

La loi Scellier qui doit remplacer les lois De Robien et Borloo, est très avantageuse car elle réduit l'impôt, et beaucoup de foyer préfère investir et voir l'impact immédiatement de leur investissement sur leur fiscalité.

Par contre lorsque vous avez déjà des revenus (revenus fonciers, BIC ou dividendes), vous êtes taxé à la CSG-CRDS-RSA, et pour réduire cet impôt, il faut que la réduction soit un abattement sur vos revenus et non une réduction sur vos impôts.

Exemple de la loi Scellier:

Revenus d'activité 35 000 € célibataire sans enfant votre fiscalité est d'environ : 5 000 €

Pour réduire totalement vos impôts par la loi Scellier vous devez investir pour:

$5\,000 \times 9 \text{ ans} \times 4 \text{ (25 \%)} = 180\,000 \text{ €}$ (investissement immobilier)

Et pendant 9 ans vos impôts sont réorientés dans l'achat de votre appartement.

« Petit mot aux personnes qui croient que réduire des impôts c'est ne pas les payer ».

Sachez que lorsque l'Etat vous propose d'orienter vos impôts vers un support, c'est que l'Etat y voit son avantage avant de voir celui de l'investisseur.

En effet les investisseurs privés permettent ainsi de construire et développer des activités que l'Etat ne peut faire seul.

Et demain ces investissements produiront d'autres impôts que l'investisseur paiera encore plus chers car la CSG-CRDS-RSA ne cessera d'augmenter.

Revenons à notre exemple en loi Scellier:

Donc si vous avez 35 000 € de revenus fonciers et que la Scellier vous permet de réduire entièrement vos impôts, il vous reste à payer 35 000 X 12,1 % soit 4 235 €

Avec la De Robien et la Borloo, vous réduisiez moins votre impôt mais vous réduisiez aussi votre CSG-CRDS-RSA

180 000 € amorti sur 6 ans à 7% soit 12 600 € que l'on ôte de vos revenus soit 35 000 – 12 600 = 22 400 € votre nouvelle fiscalité soit un nouvel impôt d'environ 1 800 € (5 000 – 1 800 = 3 200 €)

Et si ces revenus venaient entièrement de revenus fonciers vous auriez évité de payer 1 525 € de CGS...

$35\,000 \times 12,1 \% = 4\,235 \text{ €}$

$22\,400 \times 12,1 \% = 2\,710 \text{ €}$

Soit cumulé un gain de $5\,000 - 1\,800 = 3\,200 \text{ €}$ / $4\,235 - 2\,710 = 1\,525 \text{ €}$

$3\,200 + 1\,525 \text{ €} = 4\,725 \text{ €}$

Cela est intéressant surtout pour les personnes qui perçoivent des revenus fonciers, il faut en effet que nous étudions chaque patrimoine pour nous assurer qu'une loi est meilleure qu'une autre pour VOUS.

De toute façon la De Robien et la Borloo disparaissent le 31/12/2009, donc profitez-en maintenant !

Muriel Trenquier

About the Author

Muriel Trenquier Gérante de Patrimoine en ligne DES Gestion de Patrimoine Université d'Auvergne [Visitez notre site et demandez votre diagnostic Patrimonial gratuit](#) --- [Inscrivez-vous à une formation gratuite concernant la Création de votre Patrimoine](#)

Source: <http://www.secrets-de-comment.com> | [Formation Marketing](#) | [NetConcept, droits de revente](#)