

BÉNÉDICTE DRUESNE
INGENIEUR PATRIMONIAL
SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING FRANCE

STÉPHANE GAILLARD
CONSEILLER EN BANQUE PRIVEE
SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING FRANCE



LOI DE FINANCES POUR 2018

—
QUELLES
OPPORTUNITÉS
JURIDIQUES ET
FISCALES ?

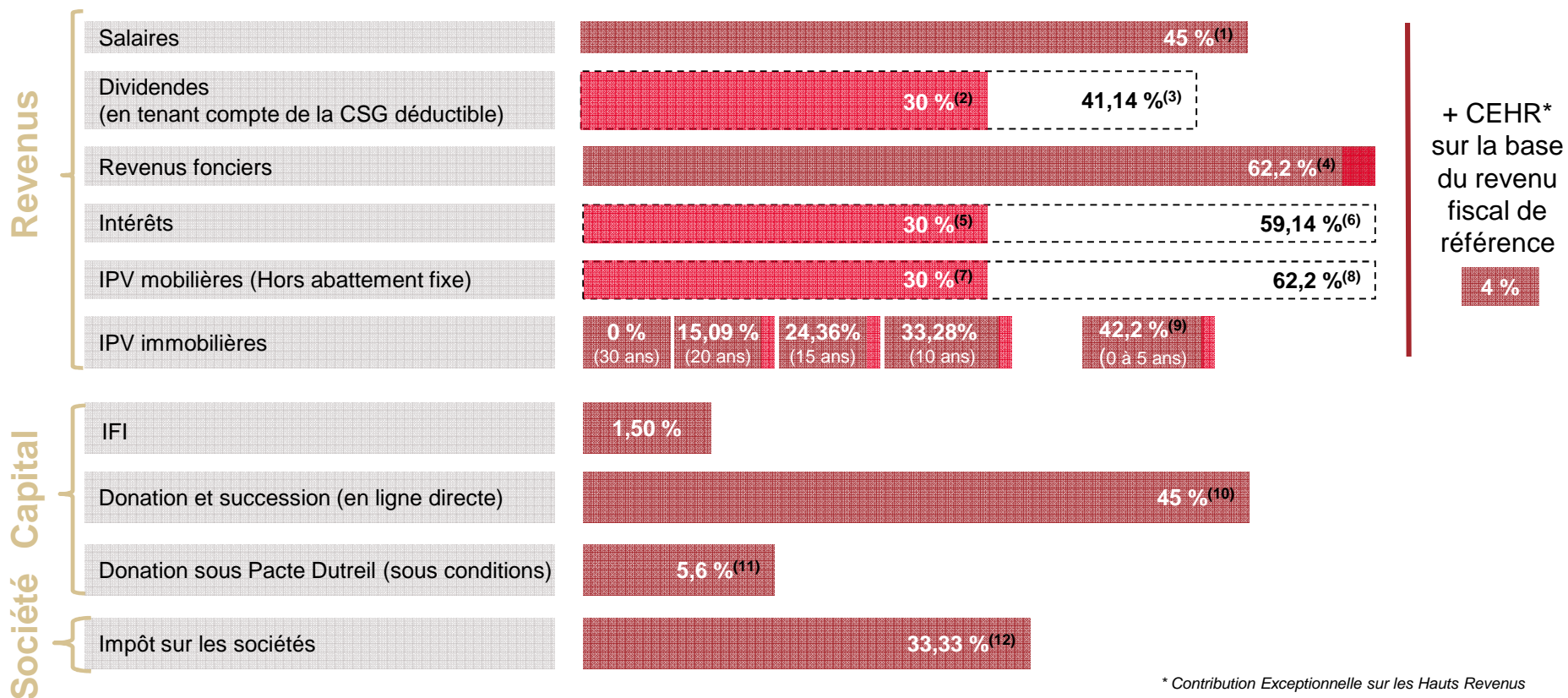


25.01.2018

1

**LES TAUX MARGINAUX
D'IMPOSITION**

LES TAUX MARGINAUX 2018 (LF ET DE LFSS POUR 2018)



* Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus

2



LA FLAT TAX

QU'EST CE QUE LA "FLAT TAX" ?



FLAT TAX = PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU)

Imposition à taux unique par défaut
(mais option possible pour la
taxation au barème progressif de
l'IR)



TAUX FIXE A 30%

1. Taux forfaitaire d'impôt sur le
revenu de 12,8 %
2. Taux global des prélèvements
sociaux de 17,2 %

Exclusion de la CEHR du PFU



ENTRÉE EN VIGUEUR

Le PFU s'appliquera
aux revenus perçus
et gains réalisés à
compter du
1er janvier 2018



REVENUS CONCERNÉS

Revenus de capitaux mobiliers
Plus-values de cessions de valeurs
mobilières
Produits des contrats d'assurance
vie

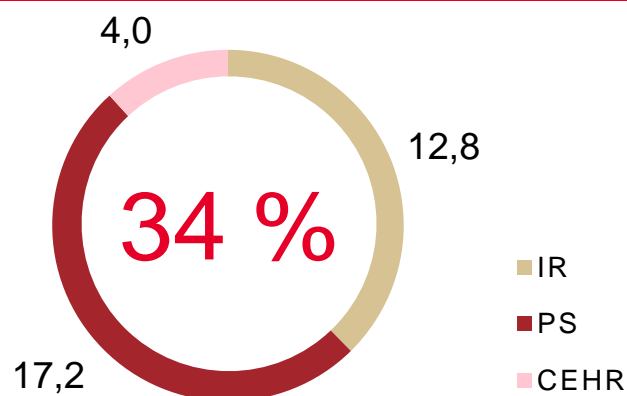


REVENUS EXCLUS

Revenus fonciers
Plus-values immobilières
Interets de l'épargne solidaire (
Livrets A, LDD, LEP...)
Epargne salariale

LIMITER L'IMPACT DES PLUS-VALUES – LES DIFFERENTS REGIMES

FLAT TAX (PAR DÉFAUT)



+ Abattement fixe de 500K€ pour les dirigeants partant à la retraite

BARÈME PROGRESSIF À L'IR (SUR OPTION)

Titres acquis
Avant 01/01/2018

Abattements pour durée de détention de droit commun ou renforcé pour les PME de moins de 10 ans

Titres acquis
Après 01/01/2018

Absence d'abattements

Ou Abattement fixe de 500K€ pour les dirigeants partant à la retraite

± Abattement fixe de 500K€ pour les dirigeants partant à la retraite



En tranche marginale, seule l'imposition des titres acquis avant le 01/01/2018 et détenus depuis plus de 8 ans au barème progressif à l'IR bénéficiant de l'abattement renforcé pour les PME de moins de 10 ans reste plus intéressant (27,95 %) que l'imposition au PFU



EXEMPLE

LIMITER L'IMPACT DES PLUS-VALUES – LA DONATION AVANT CESSION



- Monsieur a 55 ans
- Marié sous le régime de la séparation de biens
- 2 enfants majeurs



Situation Patrimoniale :

- Tranche marginale d'imposition sur le revenu 45 %
- Titres à transmettre 500 K€
 - Détenus depuis plus de 8 ans
 - Prix de revient nul
- Aucune donation n'a été effectuée en faveur de ses enfants (15 dernières années)
- Droits de donation pris en charge par Monsieur

Objectif : 1. Transmettre 500 K€ de liquidités en faveur de ses enfants, soit 250 K€ chacun

HYPOTHÈSE 1 : CESSION DES TITRES PUIS DONATION DES LIQUIDITÉS		HYPOTHÈSE 2 : DONATION DES TITRES PUIS CESSION PAR LES ENFANTS	
IPV (500 K€ X 30 %) (HORS CEHR)	150 K€	DROITS DE DONATION POUR 500 K€	56 K€
DROITS DE DONATION POUR 500 K€	26 K€	IPV (prix d'acquisition = prix de donation – Plus-value nulle)	0 K€
TOTAL IMPOSITION POUR MONSIEUR	176 K€	TOTAL IMPOSITION POUR MONSIEUR	56 K€
MONTANT NET TRANSMIS	324 K€	MONTANT NET TRANSMIS	444 K€

**Différentiel
120 K€**

En inversant l'ordre des opérations, Monsieur économise 120 K€ d'impôts

3



DE L'ISF À L'IFI

DE L'ISF À L'IFI

ISF



351 000 Foyers



5 milliards d'€ collectés



Jusqu'au
31/12/2017

IFI



150 000 Foyers




850 Millions d'€ collectés




A compter du
01/01/2018

Ce qui ne change pas

- Seuil de déclenchement (1,3 M€)
- Barème d'imposition (TMI de 1,5 %)
- Abattement de 30% pour la Résidence Principale
- Réduction en cas de dons à des OSBL
- Modalités déclaratives : en principe avec la déclaration de revenus
- Principe du plafonnement } 

Ce qui change

- Suppression de la réduction ISF-PME (par exception, les investissements réalisés jusqu'au 31-12-2017 ouvriront droit à une réduction imputable sur l'IFI)
- L'assiette taxable
- Règles d'évaluation des actifs taxables
- Règles de limitation du passif et exclusion de certaines dettes } 

Source: Les Echos



ASSIETTE TAXABLE

BIENS IMPOSABLES

- Biens et droits immobiliers situés en France ou hors de France (résidents) ou en France exclusivement (non-résidents et impatriés)
- Parts ou actions de sociétés et organismes (FCPI, SCPI, OPC) situés en France ou hors de France, à hauteur de leur fraction représentative de biens et droits immobiliers
- La valeur de rachat des contrats d'assurance-vie exprimés en unité de compte à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers



BIENS EXCLUS

- Parts ou actions de sociétés industrielles, commerciales etc. dont le redevable détient moins de 10 % du capital
- Les biens / droits immobiliers détenus par une société dont le redevable possède des titres lorsqu'ils sont affectés à une activité économique
- Les biens/droits immobiliers détenus par l'intermédiaire d'OPC ou de fonds d'investissement lorsque le contribuable détient moins de 10% du capital et que les actifs immobiliers représentent moins de 20% de l'actif total du fonds
- Les biens/droits immobiliers détenus dans une SIIC lorsque le contribuable détient moins de 5% du capital (sauf si détention au sein d'un CAV)



BIENS EXONÉRÉS

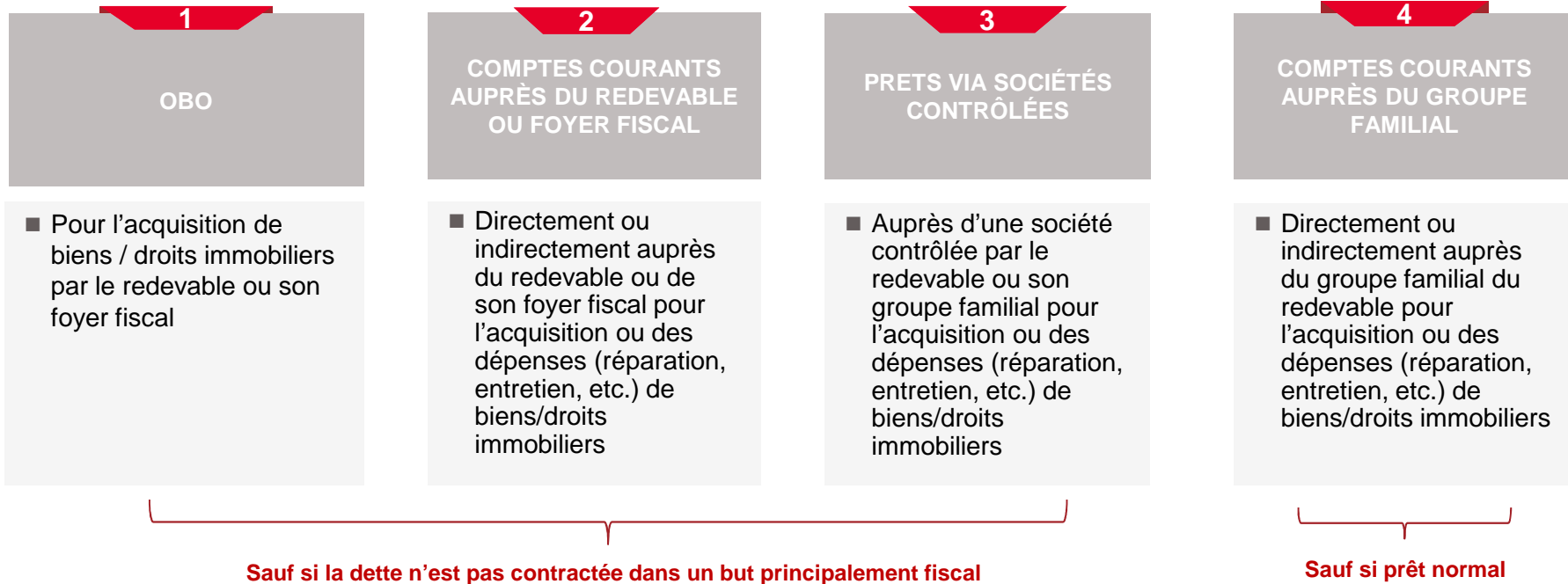
- Biens / droits immobiliers affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du redevable (reprise du régime d'exonération des biens professionnels en matière d'ISF)
- Autres : bois, forêts et parts de groupements forestiers, biens ruraux donnés à bail à long terme





IFI – REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS TAXABLES

- Pour la valorisation des titres de sociétés à hauteur des actifs immobiliers sont exclues les dettes contractées directement ou indirectement par la société :





IFI – REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS TAXABLES CAS PRATIQUE



- Evaluation avec dette non déductible : Compte courant d'associé



Situation :

- Société A (non qualifiée d'actif professionnel)
- Compte courant d'associé (CCA) détenu par Monsieur A

SOCIÉTÉ A			
ACTIF		PASSIF	
■ Immobilier	300	■ Actif net	110
■ Liquidités	50	■ Dettes	40
		■ CCA	200

ASSIETTE TAXABLE

- Coefficient de taxation : $300 / 350 = 85,71 \%$
- Valeur des titres A : $110 + 200 = 310$
- Valeur immobilier dans A : $310 \times 85,71 \% = 266$



IFI : NOUVELLES RÈGLES CONCERNANT LA DÉDUCTION DU PASSIF



DETTES DÉDUCTIBLES

- Dettes relatives aux dépenses d'acquisition, réparation, entretien, amélioration ... des biens immobiliers uniquement
- Taxes foncières uniquement (à l'exclusion de la taxe d'habitation et de l'IR sur revenus fonciers) + IFI



DETTES NON DÉDUCTIBLES

1

Dettes remboursables in fine non déductibles intégralement (déduction sous forme d'un amortissement linéaire)

- Dettes contractées auprès du cercle familial et dettes contractées auprès d'une société contrôlée par le redevable ou son groupe familial, directement ou indirectement (**sauf si le redevable justifie du caractère normal du prêt**)



PLAFONNEMENT DU PASSIF DÉDUCTIBLE

2

- Lorsque la valeur des actifs immobiliers excède 5M€ et que le montant des dettes déductibles excède 60 % de cette valeur, le passif excédant ce seuil ne serait pris en compte que pour 50 % de son montant (**sauf si les dettes n'ont pas été contractées dans un « but principalement fiscal »**)





- Déclaration IFI & plafonnement



Situation patrimoniale :

▪ Patrimoine taxable	6 000 K€
▪ Dettes	4 000 K€
▪ Seuil des 60 %	3 600 K€

PLAFONNEMENT DU PASSIF DEDUCTIBLE

- Excédant par rapport au seuil : $4\,000\text{ K€} - 3\,600\text{ K€} = 400\text{ K€}$
- 50 % de l'excédent : 200 K€
- Montant total déductible : $3\,600\text{ K€} + 200\text{ K€} = 3\,800\text{ K€}$



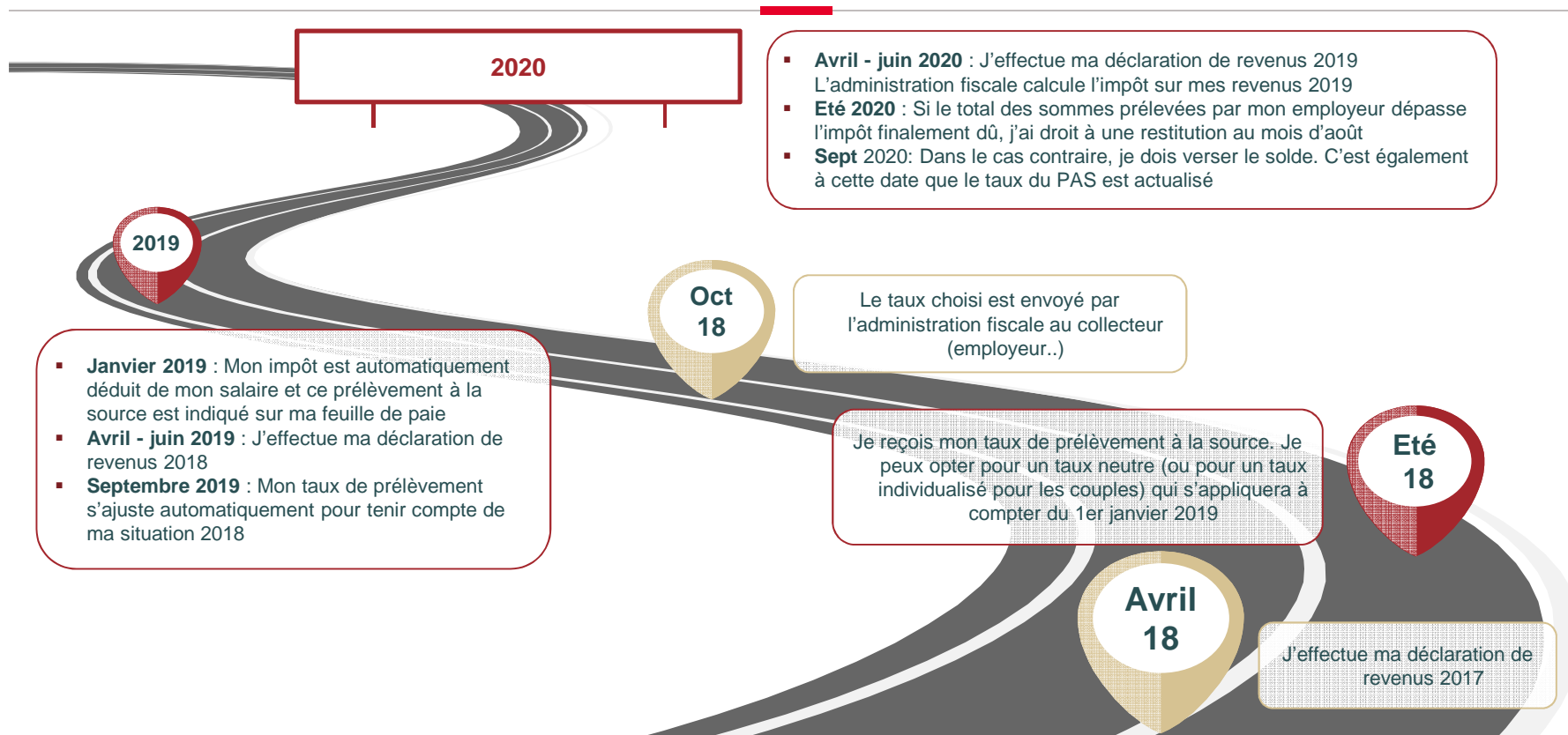
Ce plafonnement s'applique seulement si les dettes ont été contractées dans un « but principalement fiscal »

4



**LE PRÉLÈVEMENT
À LA SOURCE**

7 – QUEL EST LE CALENDRIER DE MISE EN PLACE DU PAS ?



QUELS ENJEUX POUR 2018 ?

Charges déductibles du revenu global

- Dépenses liées aux produits d'épargne (Perp, cotisations Madelin...)
- Dépenses liées aux monuments historiques non loués
- Déficit foncier de l'année dans la limite de 10.700€

L'effet fiscal de la déduction des charges déductibles du revenu global dépendra de la composition des revenus du contribuable

L'effet fiscal sera proportionnel aux revenus exclus du CIMR (à savoir revenus exceptionnels entrant dans le champ du PAS et revenus hors champ du PAS)

Dispositifs fonciers

- Déduction des charges de travaux
- Déduction des amortissements (Robien, ...)
- Malraux ancien
- Déficit foncier et déficits en report

L'effet fiscal de la déduction des charges sur les revenus fonciers non exceptionnels est nul

En revanche, s'il existe des revenus fonciers exceptionnels et/ou si ces charges génèrent un déficit foncier imputable sur le revenu global, l'effet fiscal de leur déduction dépendra de la composition des revenus du contribuable

Réductions et crédits d'impôt

- Dépenses ouvrant droit à des réductions ou crédits d'impôt :
- Dons aux œuvres
- Investissements PME
- Dispositifs fonciers (investissements Pinel, Malraux « nouveaux », Scellier...)

Les réductions d'impôt et crédits d'impôt sont imputés sur l'IR 2019 diminué du CIMR ou, le cas échéant, restitués

PAS : MESURE ANTI-OPTIMISATION PERP

Mise en place d'une mesure pour inciter à cotiser sur un PERP en 2018

- Pour l'imposition des revenus de l'année 2019, le montant déductible du revenu net global serait égal à la moyenne des mêmes cotisations ou primes versées en 2018 et 2019, lorsque :
 - d'une part, le montant versé en 2019 est supérieur à celui versé en 2018
 - et que, d'autre part, ce dernier est inférieur à celui versé en 2017

Illustration

- Versements PERP en 2017 : 15 000 €
 - Versements PERP en 2018 : 0 €
 - Versements PERP en 2019 : 15 000 €
- En 2018 : aucun versement en raison de l'absence d'effet fiscal de la déduction PERP
- En 2019 : Lissage des versements déductibles en 2018 et 2019
Montant déductible : $(0 + 15\ 000) / 2 = \underline{\underline{7\ 500\ €}}$

Conclusion

Faute de versements en 2018 par un client qui a un ouvert un PERP avant 2018 et sur lequel des versements ont été effectués, le montant déductible en cas de cotisations en 2019 sera diminué de moitié.

5

FLAT TAX ET
ASSURANCE VIE :
FOCUS

L'ASSURANCE VIE EN CAS DE RACHAT : 2017 VS 2018

Nouveau régime d'imposition des produits de contrats d'assurance-vie lors de rachats effectués à compter du 1er janvier 2018

	FISCALITÉ DES PRODUITS SUR RACHATS EFFECTUES A COMPTER DU 1ER JANVIER 2018		
	PRIMES VERSÉES AVANT LE 27 SEPT. 2017	PRIMES VERSÉES À PARTIR DU 27 SEPT. 2017 ENCOURS NET	
		< 150 K€	> 150 K€
AVANT 4 ANS	35 %		12,8 %
ENTRE 4 ET 8 ANS	15 %		
APRÈS 8 ANS < 4,6 K€ OU 9,2 K€	0 %	0%	
APRÈS 8 ANS > 4,6 OU 9,2 K€	7,5 %	7,5%	12,8 %

+ prélèvements sociaux (17,2% s'ils n'ont pas déjà été prélevés) et CEHR le cas échéant

Les débats sur la Flat Tax et la loi Sapin 2 ont fait oublier l'essentiel : ce placement reste un outil d'épargne de grande qualité pour une large part des épargnants et un outil de protection

L'ASSURANCE VIE EN CAS DE RACHAT – CAS PRATIQUE

Modalités du placement

- Capitaux investis
1 000 K€
- Quote-part fonds € (1,5 %) :
40 %
- Quote-part UC (4 %) :
60 %
- Retraits nets annuels :
20 K€

Avant
27/09/2017



Date de rachat	Valeur du contrat avant rachat	dont PS pris au fil de l'eau (fin N-1)	Retraits bruts	Capital retiré	Intérêts retirés	Fiscalité du retrait	Retraits nets	Valeur du contrat après rachat	Coût du retrait en % (hors PS)
1/1/2019	1 024	1	20	20	0,5	0,2	20	1 004	1,1 %
1/1/2020	1 027	1	20	19	0,9	0,4	20	1 007	2,1 %
1/1/2021	1 031	1	21	19	1,4	0,6	20	1 010	3,1 %
1/1/2022	1 035	1	20	19	1,8	0,5	20	1 014	2,3 %
1/1/2023	1 039	1	21	18	2,3	0,6	20	1 018	2,9 %
1/1/2024	1 043	1	21	18	2,8	0,7	20	1 023	3,4 %
1/1/2025	1 048	1	21	18	3,2	0,8	20	1 027	4,0 %
1/1/2026	1 053	1	21	17	3,6	0,7	20	1 032	3,2 %
1/1/2027	1 058	1	21	17	4,0	0,7	20	1 037	3,6 %
1/1/2028	1 063	1	21	16	4,5	0,8	20	1 042	4,0 %

Après
27/09/2017



Date de rachat	Valeur du contrat avant rachat	dont PS pris au fil de l'eau (fin N-1)	Retraits bruts	Capital retiré	Intérêts retirés	Fiscalité du retrait	Retraits nets	Valeur du contrat après rachat	Coût du retrait en % (hors PS)
1/1/2019	1 024	1	20	20	0,5	0,1	20	1 003	0,6 %
1/1/2020	1 027	2	20	19	0,9	0,2	20	1 007	1,1 %
1/1/2021	1 031	2	20	19	1,4	0,3	20	1 011	1,7 %
1/1/2022	1 035	2	20	19	1,8	0,5	20	1 014	2,2 %
1/1/2023	1 039	2	21	18	2,3	0,6	20	1 018	2,8 %
1/1/2024	1 043	1	21	18	2,7	0,7	20	1 022	3,3 %
1/1/2025	1 048	1	21	18	3,2	0,8	20	1 027	3,8 %
1/1/2026	1 052	1	21	17	3,6	0,9	20	1 031	4,3 %
1/1/2027	1 057	1	21	17	4,1	1,0	20	1 036	4,8 %
1/1/2028	1 062	1	21	17	4,5	1,1	20	1 041	5,3 %

Faible impact de la réforme

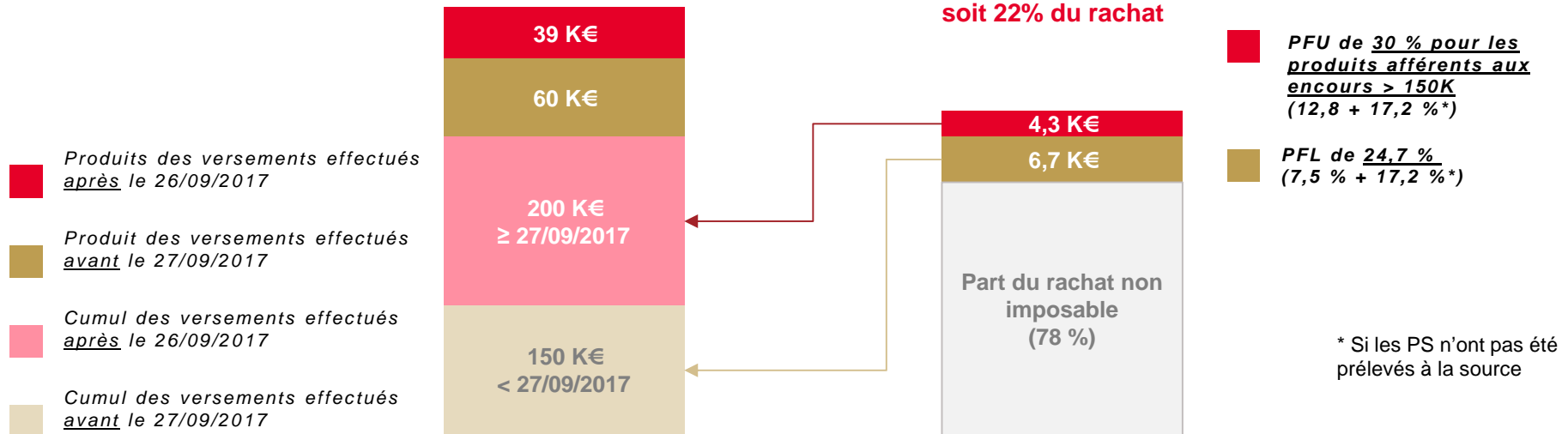
L'ASSURANCE VIE EN CAS DE RACHAT – CAS PRATIQUE



Exemple illustratif de la fiscalité d'un rachat partiel par un célibataire au titre de son CAV > 8 ans dont le total des versements est > à 350 K€
 Rachat partiel 50 K€ (rachat composé d'une part de du capital versé et d'une part de produits)

Valeur du contrat : 449 K€

Rachat : 50 K€
 Base imposable de 11 K€
 soit 22% du rachat





ANNEXE

L'ASSURANCE VIE EN CAS DE RACHAT

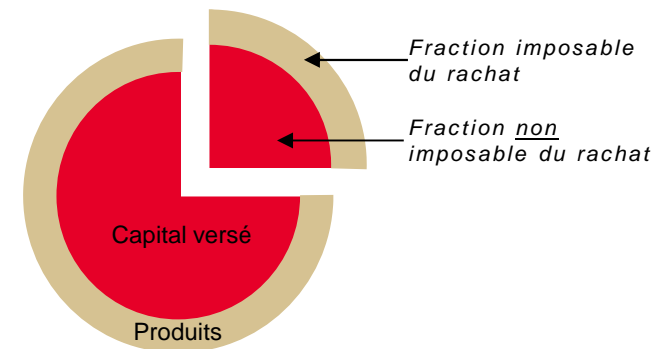
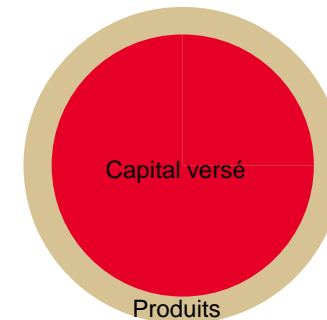
Rappel des règles en vigueur pour les contrats ouverts à compter du 26/11/97

En l'absence de rachat

- Les produits ne sont pas soumis à l'IR
- Seuls les produits des fonds € sont assujettis aux PS lors de leur inscription en compte

En cas de rachat

- Fiscalité applicable à compter du 1er janvier 2018 pour les versements effectués depuis le 27 septembre 2017
- Retrait effectué : Prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire OU Déclaration à l'IR (sur option)
 - Entre la 1ère et la 4ème année: PFU au taux de 12,8 % OU TMI
 - Entre la 4ème et la 8ème année: PFU au taux de 12,8 % OU TMI
 - Au-delà de 8 ans: Prélèvement au taux réduit de 7,5 % au prorata des primes versées ≤ 150 K€ et PFU de 12,8 % au prorata des primes versées > à 150 K€ OU TMI
- + Prélèvements sociaux (17,2 %) s'ils n'ont pas déjà été prélevés



6

**QUELS CADRES
JURIDIQUES ET
FISCAUX POUR GÉRER
VOS ACTIFS ?**

QUEL CADRE JURIDIQUE ET FISCAL POUR GERER VOS ACTIFS FINANCIERS ?



- Monsieur A est célibataire avec 2 enfants
- Il souhaite investir 1 000 K€ sur un contrat d'assurance-vie (CAV) ou sur un contrat de capitalisation (CK)



Sur base des taux d'imposition en vigueur en 2018 :

▪ Durée du placement	8 ans
▪ Rendement du portefeuille titre (Rotation annuelle sauf CAV et CK)	4,5 %
▪ Impôt sur les sociétés	25 %
▪ Quote-part investie en Fonds Euro	50 %
▪ Rémunération Fonds Euro	1,5 %
▪ Rémunération UC	4 %
▪ Nombre de bénéficiaires en ligne directe (hors conjoint)	2
▪ Impôt de plus-value mobilière (PFU)	30 %
▪ Droits de succession (TMI sans abattement)	45 %
▪ Dénouement du contrat d'assurance vie au décès	31,25 %

Au sein d'un portefeuille de titres

Dans une société soumise à l'IS

Dans un contrat de capitalisation

Dans un contrat d'assurance vie

AU TERME DES 8 ANS QUEL RÉSULTAT ?

	Au sein d'un portefeuille de titres	Dans une société soumise à l'IS	Dans un contrat de capitalisation	Dans un contrat d'assurance vie
Capital investi	1 000 K€	1 000 K€	1 000 K€	1 000 K€
IS cumulé	-	101 K€	-	-
IPV / Contributions sociales	121 K€	-	11 K€	11 K€
Résultat net du placement	1 282 K€	1 304 K€	1 230 K€	1 230 K€
Droits de succession / Prélèvements	577 K€	587 K€	553 K€	289 K€
Actif net transmis	705 K€	717 K€	676 K€	941 K€



Selon vous, quel support choisir ?

7

LE LBO
IMMOBILIER

**EXEMPLE DE RÉORGANISATION DE LA DÉTENTION D'UN
PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF
1 000 K€**

SITUATION ET OBJECTIFS DU CLIENT



- Couple marié sous le régime de la séparation de biens
- 2 enfants majeurs détachés du foyer fiscal



Situation :

- Patrimoine immobilier locatif (détenu directement et loué nu)
 - Valeur de l'immeuble 1 000 K€
 - Durée de détention de l'immobilier > 30 ans
 - Pas d'emprunt
 - Revenus fonciers fortement taxés (taux marginal) 62,2 %
 - Droits de succession (taux marginal) 45 %
- Hypothèse de rendement de l'immeuble 7 %

Revenus fonciers annuels

Avant impôts
70 K€

Net d'impôt
26 K€

Pression fiscale
62,2 %

Successions / donations

Valeur brute
1 000 K€

DMTG
450 K€

Pression fiscale
45 %

Objectifs :

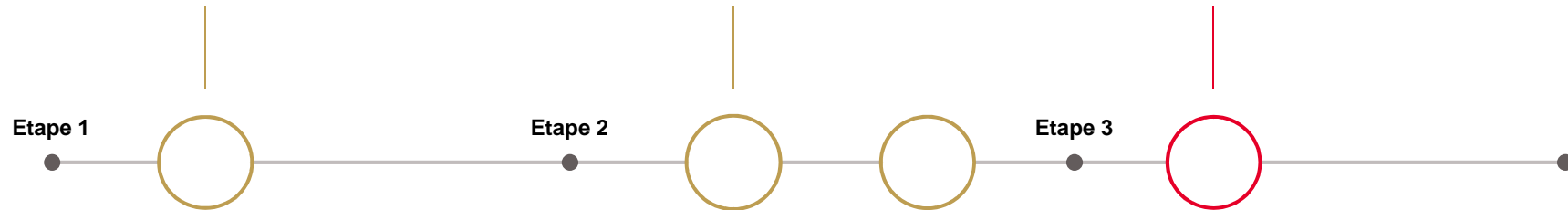
1. Conserver les biens immobiliers dans la famille
2. Diversifier entre des actifs immobiliers et financiers
3. Protéger la famille
4. Préparer la transmission du bien en faveur des enfants

NOTRE SOLUTION : VENTE DE L'IMMOBILIER À UNE SCI FAMILIALE QUI RECOURT AU CRÉDIT POUR RÉALISER L'ACQUISITION

- Constitution de la SCI familiale par les époux et les **enfants (majeurs) majoritaires**, faible capital social égal aux frais d'acquisition

- Vente du bien immobilier détenu depuis plus de 30 ans par M. et Mme à la SCI familiale

- Placement du produit de la vente de l'immeuble sur un contrat d'assurance-vie à souscrire



- Financement de l'acquisition du bien par la SCI
 - Apport en capital et/ou compte courant d'associé des frais d'acquisition évalués à **8 %** du prix de cession (soit 80 K€)
 - Souscription d'un **crédit bancaire amortissable** pour le solde (rembourser par les revenus locatifs)



ATTENTION CLAUSE ANTI-ABUS

L'emprunt contracté par la SCI pour l'acquisition de l'immeuble ne sera pris en compte pour l'évaluation des parts uniquement si l'opération n'a pas été réalisée dans un but principalement fiscal.

Le compte courant d'associé ne sera en principe pas déductible



LE RECOURS PAR LA SCI À L'EMPRUNT AMORTISSABLE

Caractéristiques de l'emprunt

- Capital emprunté
1 000 K€
- Taux du credit :
2 %
- Durée du credit :
25 ans
- Annuités constantes :
51 K€
- Loyers annuels :
60 K€



	CAPITAL INITIAL	ANNUITÉ	PART D'INTÉRÊTS	PART DE CAPITAL	CAPITAL EN FIN DE PÉRIODE
0	1 000 000	51 220	20 000	31 220	968 780
1	968 780	51 220	19 376	31 845	936 935
2	936 935	51 220	18 739	32 482	904 453
3	904 453	51 220	18 089	33 131	871 322
4	871 322	51 220	17 426	33 794	837 528
5	837 528	51 220	16 751	34 470	803 058
6	803 058	51 220	16 061	35 159	767 898
7	767 898	51 220	15 358	35 862	732 036
8	732 036	51 220	14 641	36 580	695 456
9	695 456	51 220	13 909	37 311	658 145
10	658 145	51 220	13 163	38 058	620 087
11	620 087	51 220	12 402	38 819	581 269
12	581 269	51 220	11 625	39 595	541 674
13	541 674	51 220	10 833	40 387	501 287
14	501 287	51 220	10 026	41 195	460 092
15	460 092	51 220	9 202	42 019	418 073
16	418 073	51 220	8 361	42 859	375 214
17	375 214	51 220	7 504	43 716	331 498
18	331 498	51 220	6 630	44 590	286 908
19	286 908	51 220	5 738	45 482	241 425
20	241 425	51 220	4 829	46 392	195 034
21	195 034	51 220	3 901	47 320	147 714
22	147 714	51 220	2 954	48 266	99 448
23	99 448	51 220	1 989	49 231	50 216
24	50 216	51 220	1 004	50 216	0
25	0	51 220	0	51 220	-51 220



LE PLACEMENT DU PRODUIT DE CESSION SUR UN CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

Modalités du placement

- Capitaux investis
920 K€*
- Quote-part fonds € (1,5 %) :
30 %
- Quote-part UC (4 %) :
70 %
- Retraits nets annuels :
71 K€

** Compte tenu de l'apport des frais d'acquisition*



Date de rachat	Valeur du contrat avant rachat	dont PS pris au fil de l'eau (fin N-1)	Retraits bruts	Capital retiré	Intérêts retirés	Fiscalité du retrait	Retraits nets	Valeur du contrat après rachat	Coût du retrait en % (hors PS)
1/1/2019	949	1	24,2	23	0,7	0,2	24	925	0,9%
1/1/2020	954	1	24	23	1,5	0,4	24	930	1,7%
1/1/2021	960	1	25	22	2,2	0,6	24	935	2,5%
1/1/2022	965	1	25	22	2,9	0,8	24	941	3,3%
1/1/2023	971	1	25	21	3,6	1,0	24	946	4,1%
1/1/2024	977	1	25	21	4,4	1,2	24	951	4,9%
1/1/2025	982	1	25	20	5,1	1,4	24	957	5,6%
1/1/2026	988	1	26	20	5,7	1,6	24	963	6,3%
1/1/2027	994	1	26	19	6,4	1,8	24	969	7,0%
1/1/2028	1 001	1	26	19	7,1	2,0	24	975	7,7%

Effectuez des retraits nets de 24 K€
Coût fiscal moyen (hors PS) : **4,4 %**

LES INTERETS DE L'OPERATION POUR LA FAMILLE

1

Disposer de **liquidités** pour financer des projets personnels

2

Réduire la **pression fiscale** :

- **IR** : Déduction des intérêts d'emprunt
- **Droits de succession** : Au décès des parents, les héritiers bénéficient de la fiscalité avantageuse sur les capitaux décès

3

Entamer la **transmission** du patrimoine en faveur des enfants

4

Eviter l'indivision sur les biens immobiliers à son décès

5

Bénéficiaire des taux de crédit historiquement bas (intérêts d'emprunt < taux de rentabilité)

6

Conserver son train de vie avec les rachats sur contrat d'assurance vie