

JMS INVEST



À propos de JMS INVEST ?

Notre activité en gestion de patrimoine repose sur l'analyse sélective de solutions d'investissements, et de placements nous permettent de répondre aux demandes d'investisseurs en fonction de leurs critères.

FAIRE MIEUX QUE VOTRE BANQUE :

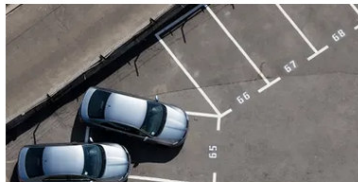
tel est l'objectif de notre cabinet, à la fois simple et ambitieux. Pour cela, nous sélectionnons des solutions d'investissements financiers et immobiliers auprès d'établissements spécialisés et réputés, pour le compte d'une clientèle d'investisseurs privés et de professionnels. Nous mettons à votre disposition une équipe de spécialistes soucieux de vous délivrer un service de qualité et personnalisé.

F.I.P.I



Le financement participatif immobilier est une des formes que revêt le crowdfunding existant depuis une dizaine d'années, il permet à des promoteurs immobiliers de financer en partie leurs programmes, que cela soit de la création de nouveaux logements ou de la rénovations de bâtiments / logements déjà existants.

PARKING



Acheter une place de parking est une bonne alternative si vous souhaitez investir dans l'immobilier avec un budget limité.

S.C.P.I



Une société civile de placement immobilier (SCPI) permet d'acheter et de gérer un patrimoine immobilier locatif via un placement collectif.

L.M.N.P



EPARGNE



SOFICA

LMNP est l'acronyme de Loueur Meublé Non professionnel. Il s'agit d'un statut fiscal octroyé aux particuliers louant des biens immobiliers meublés en tant que résidence principale.

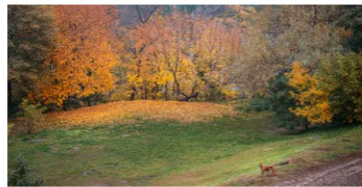
Les comptes sur livret et les comptes à terme (également appelés dépôts à terme) sont deux produits d'épargne qui permettent aux épargnants de percevoir des intérêts tout en présentant une grande sécurité, ils sont même garantis jusqu'à 100 000 euros par banque et par client dans chaque Etat Membre de l'Union Européenne.

Les sociétés de financement de l'audiovisuel (SOFICA) doivent avoir une activité agréées.

F.C.P.I

Le fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI) est un organisme de placement.

FORESTIER



Investir dans la forêt, c'est investir dans un secteur qui connaît actuellement une croissance et un engouement certain sur le marché.

F.I.P.I

Le financement participatif immobilier est une des formes que revêt le crowdfunding existant depuis une dizaine d'années, il permet à des promoteurs immobiliers de financer en partie leurs programmes, que cela soit de la création de nouveaux logements ou de la rénovations de bâtiments / logements déjà existants.

CÔTÉ PROMOTEURS

POUR QUI ?

Pour les promoteurs immobiliers menant des projets immobiliers et ayant besoin de fonds propres. Les promoteurs avec lesquels alch-invest travaille ont une expérience confirmée de la profession : ils ont déjà achevé plusieurs opérations de promotion qui se sont bien déroulées, et ont construit un certain nombre de logements.

POURQUOI ?

Pour financer une partie de leurs fonds propres, en complément d'un emprunt bancaire, les promoteurs font appel à des investisseurs privés, particuliers ou entreprises, afin de ne pas

mettre « tous leurs œufs dans le même panier » et pouvoir ainsi développer en parallèle plusieurs projets tout en réalisant des « effets de levier ».

QUELLE PROCÉDURE ?

Le financement participatif immobilier ne remplace donc en aucun cas la banque : bien au contraire, il intervient toujours à côté d'une banque. En réalité, le promoteur commence à travailler avec alch-invest une fois qu'il est allé rencontrer sa banque pour contracter un prêt destiné à son projet. Celle-ci lui demande un apport que alch-invest peut financer jusqu'à 80%. Ainsi pour un besoin de financement d'un millions d'euros, en fonction de la nature du projet, la banque peut demander jusqu'à plus de 50% de la somme comme apport, plus de cinq cent mille euros ici, et complète le reste. Ainsi, alch-invest, peut financer jusqu'à quatre cent mille euros de l'apport et les cent mille euros restant proviennent du promoteur (ses fonds propres). Par ailleurs, la banque demande au promoteur d'avoir pré-commercialisé au moins 50% des lots qu'il va mettre à disposition.

Avant que le financement participatif n'existe, beaucoup de ces promoteurs se financent auprès de fonds d'investissement privés qui intervenaient bien avant que le permis de construire ne soit accordé définitivement. Ainsi ces fonds d'investissement privés prenaient plus de risques que n'en prend alch-invest. En effet, alch-invest intervient qu'une fois que le permis de construire est purgé de tout recours : le risque pris est donc limité puisque les travaux peuvent débuter. C'est la volonté de alch-invest de limiter le risque au maximum et d'apporter des garanties solides aux futurs investisseurs. Dès lors entre ces deux acteurs, fonds d'investissement privés et alch-invest, la rémunération est totalement différente : les premiers se rémunèrent à 50% de la marge du promoteur quand alch-invest se rémunère entre 8 et 10% de la somme recherchée et collectée.

CÔTÉ INVESTISSEURS

COMMENT ?

Le promoteur propose son projet qui est audité sur 40 points puis validé (ou non) par un comité de sélection indépendant. Parmi les critères étudiés lors de l'audit, se trouvent entre autre l'historique du promoteur et de ses précédentes opérations ainsi que son état financier. Une fois le projet validé par alch-invest et le comité de sélection, il est alors mis en ligne et la collecte peut commencer.

QUI INVESTIT ?

Des investisseurs souhaitant diversifier leur placement ou tout simplement essayer un placement court terme comme celui-ci. Et également certaines sociétés ayant une trésorerie à placer à court terme. Cette communauté d'investisseurs se connecte sur notre site, choisit le projet qui lui plaît, complète les documents en ligne et verse les fonds. Cette démarche est 100% en ligne ce qui la rend accessible rapidement et facile à faire. Par ailleurs, les investisseurs peuvent suivre depuis leur espace personnel l'avancée des projets avec des photos,... Si la collecte n'arrive pas à terme, alors tous les investisseurs sont remboursés.



PARKING

Garage, box, stationnement... Investir dans une place de parking s'avère-t-il un placement rentable ? Oui car sans charges importantes et sans frais d'entretien.

Les parkings sont des espaces spécifiquement aménagés pour garer des véhicules. On les trouve dans les bâtiments publics (gare, aéroport...), les immeubles de bureaux, les centres commerciaux ou encore les bâtiments privés.

Entre 4 et 9% en moyenne par an de rendement. Investir dans un parking consiste à devenir propriétaire d'un tel emplacement pour le louer à un tiers. Ce bien reste l'un des investissements les plus rentables du marché immobilier (4 et 9% par an en moyenne contre 3 à 4 % pour un appartement standard). C'est aussi l'un des plus simples. Les risques de dégradations sont quasi nuls. C'est un bien qui s'achète peu cher, se loue aisément et ne réclame pas ou très peu de travaux d'entretien.

Investir dans un parking : à quel prix ?

Investir dans un parking à Paris. La rentabilité d'un parking dépend de son prix d'achat. Et celui-ci varie en fonction des quartiers, des communes et des difficultés de stationnement que l'on y rencontre. En région parisienne, les prix des parkings sont stables, soit 25.000 € en moyenne. A Paris, en revanche, ils ont fortement grimpé atteignant 56.000 € selon la chambre des notaires de Paris. Une moyenne qui cache de fortes disparités selon les quartiers recherchés. Les secteurs les plus prisés comme le Marais, Saint-Germain-des-Prés affichent les valeurs les plus élevées, soit 60.000 €. Dans la capitale, les loyers s'échelonnent de 170 à 200 € par mois.

Investir dans un parking en province. les prix oscillent entre 15.000 et 28.000 €. Quant aux loyers, ils s'inscrivent, eux aussi, dans une large fourchette comprise entre 80 et 120 € par mois, selon les difficultés de stationnement rencontrées dans le secteur et selon le niveau de sécurité offert par le bien.

Investir dans un parking : comment choisir son emplacement ?

Le parking n'échappe pas à la règle de base de tout placement immobilier : c'est l'emplacement qui fait toute la différence. C'est lui également qui détermine le prix d'achat. Les meilleurs emplacements de parking. Une place en centre-ville, dans un secteur où le manque de stationnement est avéré, vaudra plus cher qu'une autre. Les places au premier sous-sol, proches des issues (ascenseurs ou escaliers), sont plus recherchées. Les boxes fermés valent également plus cher que les places ouvertes ou celles à l'air libre.

La fiscalité sur les loyers des parkings

Quelle catégorie d'imposition pour les parkings. Ils sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Si vos revenus fonciers bruts sont inférieurs à 15.000 € par an, vous pouvez bénéficier du régime d'imposition simplifié dit micro-foncier. Dans le cas contraire, c'est le régime réel d'imposition qui s'applique.

Des frais de notaire (encore appelés frais de mutation) importants. Les émoluments notariés étant dégressifs, ils sont proportionnellement plus conséquents pour des petits prix que pour des sommes élevées.



SCPI

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT DES SCPI

Avant tout investissement, une règle d'or consiste dans le fait que l'investisseur doit comprendre le fonctionnement de l'actif dans lequel il souhaite investir. Comprendre les SCPI (Société Civile en Placement Immobilier), c'est vous permettre de réaliser un bon investissement en immobilier, aussi appelé communément « Pierre Papier ». Pour en savoir plus, vous pouvez consulter notre page dédiée à la définition d'une SCPI.

Crise financière, spéculation et dématérialisation de l'argent, quoi de mieux qu'un investissement en immobilier sans toutes les problématiques d'achat, de localisation, de gestion et de revente ?

Le mécanisme de fonctionnement répond à ces problématiques. Malgré le fait qu'il existe différents types de SCPI (rendement, fiscale, plus value...), le fonctionnement intrinsèque est

relativement similaire. Investir en pierre papier consiste à investir dans un parc immobilier et non dans un bien précis afin d'investir dans l'immobilier avec un taux de rendement élevé pour disposer de revenus complémentaires.

La société de gestion qui gère la SCPI va collecter des fonds auprès d'investisseurs. Puis, elle procédera à une sélection d'actifs ou « parc immobilier » rentrant dans les statuts de la SCPI c'est-à-dire correspondant à la stratégie patrimoniale suivie. Par exemple, une SCPI de rendement achètera donc un bureau avec un bail commercial. Par la suite, la société de gestion va acquérir de nouveaux actifs et gérer les différents biens qui composent le parc immobilier. Cette gestion est totale. Elle va du choix du locataire, au paiement des charges en passant par la collecte des loyers, la réalisation de travaux, etc.

La SCPI est gérée par une société de gestion par l'AMF (Autorité des marchés financiers) ceci permettant d'obtenir une transparence importante. En effet, l'AMF donne un agrément, analyse le rapport d'expertise annuel fourni par les sociétés de gestion, impose un CAC afin de certifier les comptes, impose un dépositaire, etc.

Finalement, l'investisseur possède des parts qui sont la représentation de sa quote-part dans le parc immobilier. Il bénéficie donc d'un prorata des loyers versés par l'ensemble des investisseurs permettant une très forte mutualisation de son risque locatif qui se retrouve dilué sur un grand nombre de locataires. Par ailleurs, avec un marché immobilier haussier, il bénéficie aussi de la revalorisation du parc au fil du temps avec un accroissement de la valeur de sa part. Il s'agit là des nombreux avantages d'un investissement en SCPI.

Les SCPI offrent notamment des rendements plus élevés que les livrets d'épargne, les comptes titres ou que des fonds euros placés au sein d'un contrat d'assurance vie du souscripteur.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI

En fonction de l'objectif patrimonial suivi par l'investisseur, il convient de bien sélectionner le type de SCPI. La différence entre les types de SCPI réside principalement dans la nature des parcs immobiliers dans lesquels les fonds collectés sont investis.

Pour les SCPI de rendement la spécificité du parc est qu'il est composé d'immobilier professionnel (bureaux, commerces, entrepôts). Dans cette famille, il existe différents types de SCPI de rendement : à capital fixe ou à capital variable.

En investissant dans ce type d'immobilier, les locataires auront signé un bail commercial qui a trois qualités majeures : il est plus protecteur que les baux classiques pour le propriétaire (vous), la sélection du locataire peut être plus efficiente et le marché de l'immobilier professionnel n'a pas subi la bulle qui a sévi sur les locaux d'habitation. Finalement, on se retrouve avec un investissement immobilier disposant d'un très bon rapport locatif sans les contraintes habituelles du locatif en plus des revenus locatifs associés.

Pour les SCPI de plus-value, il s'agit d'un parc d'immobilier résidentiel à fort potentiel de revalorisation. Par exemple, la société de gestion va investir dans les logements où le locataire bénéficie d'un loyer très attractif grâce à des dispositifs de protection comme la loi de 1948 d'après-guerre.

Concernant la SCPI fiscale, qui permet de défiscaliser en plus d'épargner, son parc immobilier va dépendre de l'avantage fiscal proposé à l'investisseur. Par exemple, les SCPI Pinel vont acquérir du logement neuf dans les zones géographiques éligibles puis détenir les biens le temps nécessaire avant de les revendre, tandis que les SCPI Malraux ou déficit foncier vont, elles, acquérir des biens très anciens à rénover dans des quartiers sauvegardés. Elles permettent la réduction d'impôt en plus de la diversification de votre patrimoine.

Enfin, il existe un produit hybride souvent assimilé aux SCPI à savoir les OPCI. Il s'agit d'une combinaison entre une SCPI de rendement à hauteur de 60% et des OPCVM c'est-à-dire des fonds investis sur des supports actions ou obligataires.

LA FISCALITÉ

En fonction de la nature du parc immobilier, la fiscalité de ce type de placement va être différente. Pour connaître le détail de cette fiscalité, rendez vous sur notre dossier Fiscalité des SCPI. Si vous souhaitez savoir comment déclarer vos revenus émanant de vos investissements en SCPI de rendement, consulter notre dossier sur déclaration de revenus SCPI.

LE MARCHÉ DES SCPI

Le marché des SCPI est un marché mature car existant depuis les années soixante. On remarque que seulement une vingtaine d'opérateurs interagissent sur cette thématique. Ceci étant du à la complexité d'obtention d'un agrément par l'AMF qui engendre une barrière à l'entrée très importante. Malgré ce faible nombre d'opérateurs, la capitalisation totale atteint tout de même plus de 55 milliards d'euros, montrant l'expérience et l'expertise des sociétés évoluant dans ce domaine.

Avec la baisse des fonds euros et une notoriété de plus en plus forte auprès du grand public, la collecte annuelle en 2018 dépasse les 5 milliards d'euros ces dernières années. Finalement, il existe plus de 180 SCPI de tous types sur le marché. Vous trouverez ci-dessous un tableau les classant par catégorie. Pour découvrir les SCPI que nous recommandons parmi cet ensemble, rendez-vous sur notre sélection des meilleures SCPI du marché.



LMNP

Informations complémentaires

QU'EST-CE QUE LA LMNP ?

La LMNP vous permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en percevant des revenus locatifs non imposés tout en récupérant la TVA (uniquement si vous achetez un bien neuf). La LMNP concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location n'excèdent pas la somme de 23 000€ par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus globaux par an.

La LMNP est avant tout un statut ouvert à tous les contribuables français souhaitant préparer leur retraite. Car il faut bien garder en tête que l'investissement en tant que loueur meublé non professionnel est un investissement sur le long terme qui est fait pour être conservé et non revendu. La valorisation de votre bien se fera au fil des années.

Le statut LMNP existe depuis 1949 et offre une optimisation fiscale importante pour les investisseurs en biens meublés. Il s'agit même de l'une des plus vieilles niches fiscales en France à laquelle les gouvernements successifs n'ont pas touché.

POURQUOI ACHETER ?

La LMNP vous donne plusieurs possibilités que vous ne retrouverez pas avec d'autres dispositifs de défiscalisation. En tant que loueur meublé non professionnel, vous allez pouvoir :

- amortir votre bien sur plusieurs dizaines d'années, c'est à dire calculer sa dévalorisation tous les ans selon son usure et son usage (il est important de se faire aider par un comptable)
- déduire les charges liées à la gestion et les intérêts de votre emprunt
- récupérer la TVA à 20% sur votre investissement si vous investissez dans une résidence neuve de services telles que les résidences étudiantes, de tourisme, médicalisée, d'affaires...

En savoir davantage sur notre section dédiée pour investir en LMNP.

LES AVANTAGES ?

Un statut fiscal ouvert au plus grand nombre

Les prix d'acquisition d'une LMNP sont à la portée du plus grand nombre car il s'agit souvent de petites surfaces de type studio ou T1 bis

Gérer sans soucis

Absence de gestion locative car le bien est géré par un bailleur commercial (dans le cadre d'une résidence de services)

Des revenus assurés tous les mois

Assurance de toucher un revenu tous les mois car votre bailleur commercial est obligé de vous verser des loyers même si le logement est vide

Amortissement des meubles et équipements

La possibilité d'amortir les meubles et équipements (pour ceux ayant une valeur supérieure à 598€) sur leur valeur d'usage par exemple 5 ans pour une TV, 8 ans pour la literie...

Possibilité d'amortir son bien

En revendant votre bien, l'acquéreur peut lui aussi amortir son achat ce qui facilite la revente d'un bien en tant que loueur meublé non professionnel.

QUELS SONT LES BIENS CONCERNÉS ?

Le loueur meublé non professionnel peut utiliser sa location comme résidence principale du locataire, à titre temporaire (comme un salarié détaché plusieurs semaines dans une autre ville) ou présenter un caractère saisonnier (exemple : chambres d'hôtes, gîtes, meublé de tourisme...).

Mais si vous louez une chambre, chez vous, à un étudiant vous pouvez également prétendre à la lmn pour défiscaliser une partie des revenus que vous obtiendrez de la location. Vous êtes même exonéré d'impôt si le loyer (hors charges) perçu en 2014 n'a pas dépassé 183€/m² par an en Ile-de-France et 134€/m² pour les autres régions.

Cette exonération est réservée aux personnes qui n'hésitent pas à réduire le nombre de pièces qu'elles occupent chez elles.

L'exonération ne s'applique pas à la location de chambres de services séparées de l'habitation du bailleur et disposant d'un accès privé.

Retrouvez davantage d'informations pour louer un appartement meublé dans notre rubrique « conseils ».

LES CONDITIONS DE LA LMNP

Pour profiter pleinement des avantages de la lmn, il est important de respecter quelques conditions :

- Acheter un logement meublé ou le meubler
- Investir dans une résidence neuve de services pour pouvoir récupérer la TVA
- Être lié par un bail commercial à un gestionnaire de résidence
- Ne pas toucher plus de 23 000€ de revenus des locations sous le régime LMNP ou 50% de ses revenus globaux
- Ne pas être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en tant que loueur de meublés professionnel (LMP)
-

LES DIFFÉRENTS RÉGIMES FISCAUX

Les revenus générés pas les loyers de vos locations meublées doivent être déclarés sous deux régimes au choix : au régime micro-bic ou réel.

En effet, si le contribuable loue régulièrement un logement meublé comme une chambre d'hôte, locations saisonnières et gîtes, il exerce alors une activité commerciale dont les revenus sont imposés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Il faut noter que le régime dit de bénéfice réel ou "en réel" est obligatoire dès lors que vous déclarer plus de 32 900€ par an.

Retrouvez plus d'actualités sur le régime fiscal LMNP dans notre rubrique dossiers.



SOFICA

Les SOFICA sont des sociétés de financement de l'industrie cinématographique et audiovisuel et doivent avoir fait l'objet d'un agrément préalable.

Elles constituent des sociétés d'investissement destinées à la collecte de fonds consacrés exclusivement au financement d'œuvres audiovisuelles et cinématographiques agréées.

Les SOFICA peuvent investir, dans la limite de 20% de leurs financements annuels, dans les œuvres de coproduction réalisées dans la langue d'un pays coproducteur majoritaire de l'Union Européenne, le solde étant investi dans des œuvres réalisées en langue française.

La souscription de parts de SOFICA permet aux particuliers d'investir dans la production de films et dans des activités liées au cinéma et à l'audiovisuel, et d'obtenir en contrepartie un avantage fiscal significatif.

En pratique, le principal attrait des SOFICA étant la défiscalisation offerte à leurs souscripteurs, elles s'efforcent toutes de respecter les conditions permettant d'atteindre le taux de défiscalisation le plus élevé, et nous n'avons pas encore rencontré de SOFICA n'offrant pas le bénéfice des taux majorés.

Les taux de 30% et 36% sont donc communiqués à titre indicatif mais c'est le taux de 48% qui s'appliquera en pratique si vous choisissez de souscrire des parts de SOFICA en 2019.

L'investissement ouvrant droit à réduction d'impôt est pris en compte dans la limite de 18.000 € investis, soit une réduction d'impôt plafonnée à 8.640 € par foyer fiscal et par an.



FCPI

Les Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI) ont été créés par la Loi de Finances pour 1997 afin de faciliter le développement des PME-PMI dites innovantes. Le FCPI est un fonds d'investissement dont l'actif doit être composé d'au moins 70% de titres de sociétés à caractère innovant.

Les FCPI créés entre 2008 et 2019 pourront profiter de la crise financière et de la contraction du crédit. Les PME qui ont des difficultés à obtenir des crédits auprès des banques seront plus enclins à ouvrir leur capital pour permettre aux FCPI d'apporter les fonds propres nécessaires à leur croissance.

Les contribuables domiciliés fiscalement en France qui investissent en parts de FCPI en 2019 bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18% des souscriptions en numéraire. L'Investissement maximum en FIP est de 12.000 €, et vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 2.160 €.

Les réductions d'impôts sur le revenu des FCPI et FIP sont cumulables, une personne seule peut donc économiser en tout jusqu'à 4.320 € d'impôt sur le revenu (2.160 € grâce aux FIP et 2.160 € grâce aux FCPI), et un couple jusqu'à 8.640 € par an.

Les plus-values éventuelles seront également exonérées d'impôt sur la plus-value, et soumises uniquement aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS) au taux actuel de 17,2%.

Consultez nos Gestionnaires de Patrimoine pour évoquer les différents placements susceptibles de réduire efficacement le montant de votre impôt sur les revenus 2019/2020.



FORESTIER

Investir dans la forêt, c'est investir dans un secteur qui connaît actuellement une croissance et un engouement certain sur le marché. Le placement forestier permet également de bénéficier de mesures fiscales avantageuses. Explications sur cet investissement atypique anti-crise.

Comment investir dans la forêt ?

L'investissement dans la forêt, c'est également investir dans le bois. Ce matériau qui restera à la mode pendant un certain temps encore est de plus en plus demandé dans plusieurs secteurs économiques, notamment dans la construction, l'énergie, l'immobilier... C'est cette demande constante qui fait le principal attrait pour ce type d'investissement. Acquérir une forêt peut se faire par un achat direct d'une parcelle forestière qui appartient à un tiers, soit en investissant dans les parts de GFF (Groupement foncier forestier).

Le GFF est une société civile à vocation forestière. Il regroupe plusieurs propriétaires forestiers en une seule structure de gestion pour pouvoir exploiter les ressources d'une façon plus rationnelle. À part les GFF, il y a également les SEF ou sociétés d'épargne forestière. L'investissement dans une SEF est semblable à celui d'une SCPI. D'ailleurs, son mode de financement fait appel à l'APE, ce qui les met sous tutelle de l'AMF. L'investissement dans un GFF peut se faire sur le marché primaire, notamment dans le cadre de la création et de la capitalisation d'une nouvelle société. Toutefois, cette solution est réservée aux personnes qui disposent d'un actif assez important.

La deuxième solution pour investir dans un GFF est de se rendre sur le marché secondaire, où sont réalisées les opérations de vente de parts de ces sociétés. En choisissant un placement forestier dans des parts d'un GFF, on devient actionnaire de la société et l'on bénéficie des certains droits relatifs au statut, notamment le droit de vote pour l'approbation des comptes, de décisions de gestion, sur le niveau de dividende à verser et sur le plan de gestion des forêts.

Les avantages fiscaux offerts par cet investissement

Il s'agit du principal attrait pour ce type de placement. En effet, investir dans la forêt et dans les GFF permet de bénéficier d'une fiscalité très avantageuse. En premier, il y a le dispositif DEFI (dispositif d'encouragement à l'investissement forestier). Ce dispositif accorde une réduction fiscale de 25 % à toute personne qui investit dans la forêt.

Le DEFI se décompose en trois sous-dispositifs : le DEFI acquisitions pour les achats de terrains, le reboisement, ou la souscription dans un GFF, le DEFI travaux pour les travaux réalisés par un GFF où l'on a souscrit, et enfin, le DEFI contrat pour l'investissement dans un contrat de gestion. Par ailleurs, d'autres avantages fiscaux portent également sur la souscription aux titres d'un GFF. Il s'agit notamment de la réduction d'impôt de 18 % sur le revenu, avec un plafonnement de 5700 euros pour une personne et le double pour les conjoints.

Il y a également le bénéfice de l'abattement fiscal de 75 % en cas de transmission de parts d'un GFF, les 25 % restant étant soumis aux droits de mutation. Le souscripteur à un titre de GFF peut également bénéficier d'une réduction d'ISF de 50 %, étant donné qu'un investissement dans un GFF est éligible à la loi TEPA. Un abattement fiscal sur l'ISF fait aussi partie des avantages d'un placement forestier dans un GFF. Dans ce cas, les 25 % restant seront les seuls considérés dans le calcul de l'ISF.

Bilan positif pour l'investissement dans la forêt

En d'autres termes, le placement forestier profite aux personnes désireuses de bénéficier d'une large réduction fiscale, que ce soit sur les revenus ou sur l'ISF. En termes, d'épargne et d'optimisation de revenus, ces mesures rendent déjà ce type de placement, devenu de plus en plus prisé par les Français, très attractif. Par ailleurs, le rendement moyen d'un placement financier dans la forêt accuse un taux de 3 %, en dehors des avantages fiscaux, mais aussi sans tenir compte du prix de revalorisation des terrains. Pour en savoir plus sur les groupements forestiers, consultez le site web du courtier en ligne Bourse des Crédits.



S'inscrire

Adresse email

Contact

Mieux encore, venez nous voir en personne !

Nous sommes très contents de rencontrer nos clients. Passez donc nous voir pendant les heures normales d'ouverture.

JMS INVEST

10 Rue Bailleul, 75001 Paris, France

[© Mapbox](#) [© OpenStreetMap](#) [Improve this map](#)