



**Dans ce numéro**

Mot d'introduction	1
3 <sup>ème</sup> loi de finances rectificative pour 2020	1
Investir dans des parts de SCPI	2
L'acquisition de SCPI en nue-propriété	3
Les chiffres du mois	4
Tableau récapitulatif de la fiscalité de l'assurance-vie	4

En cette rentrée 2020, l'évolution de la pandémie demeure encore incertaine et nous rentrons dans une période économiquement fragile et très inégale.

Le principal soutien sera les multiples interventions budgétaires et monétaires des pouvoirs publics.

Dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid-19, des mesures fiscales exceptionnelles ont été prises ces derniers mois pour soutenir les entreprises qui rencontrent des difficultés, assurer la trésorerie des entreprises françaises et relancer l'économie.

La troisième loi de finances rectificative pour 2020 a promulgué de nouvelles mesures. Retrouvez-les ci-dessous.

Nous profitons également de cette lettre pour aborder avec vous l'investissement en SCPI. Véritable outil de diversification patrimoniale, ce type d'investissement peut être effectué de différentes manières (en pleine propriété ou en démembrement) permettant de mettre en place des stratégies patrimoniales adaptées à votre situation.

Bonne lecture,

**L'équipe d'Opti Finance**

**3<sup>ème</sup> loi de finances rectificative pour 2020**

La 3<sup>ème</sup> loi de finances rectificative pour 2020 a été promulguée au journal officiel du 31 juillet 2020. En voici les principales mesures:

**Déblocage exceptionnel de l'épargne retraite des travailleurs non-salariés**

A titre temporaire et exceptionnel, le **déblocage de l'épargne retraite des indépendants** suite aux difficultés économiques induites par l'épidémie du Covid-19 est autorisé **dans la limite de 8.000€**, sous certaines conditions.

La demande doit être effectuée avant le 31 décembre 2020 sur un contrat épargne retraite souscrit avant le 10 juin 2020.

**Exonération des dons jusqu'à 100.000€**

Il doit s'agir d'une **donation de somme d'argent en pleine propriété effectuée entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021.**

Donataires: enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants ; neveux et nièces pour les donateurs n'ayant pas d'enfants, de petits-enfants ou d'arrière-petits-enfants.

Montant de l'abattement: **100.000€** par donateur (sans limite d'âge), **quel que soit le nombre de donataires.**

Destination: les sommes doivent être affectées à la souscription au capital d'une

petite entreprise non cotée, à des travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale du donataire ou à la construction de sa résidence principale.

**L'affectation des sommes, à une de ces opérations, doit être effectuée dans les 3 mois** suivant cette donation.

Ce don peut se cumuler avec l'exonération prévue pour les dons familiaux de sommes d'argent à hauteur de 31.865€ et les abattements de droit commun dont l'abattement est fonction du lien de parenté entre le donateur et le donataire (par exemple, 100.000 € pour un enfant).

En revanche, **l'exonération ne s'applique pas en cas de versement donnant droit à un avantage fiscal** (notamment la souscription au capital d'une PME, le crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile, le CITE, etc.)

**Exonération de cotisations patronales**

Pour venir en aide aux entreprises affectées par la crise sanitaire.

**Prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (appelée « prime Macron »)**

Elle pourra être versée jusqu'au 31 décembre 2020, prévue initialement le 31 août 2020.

# Investir dans des parts de SCPI

Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) appelées communément « Pierre Papier », sont des sociétés d'investissement collectif qui ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation ou d'entreprise.

Elles collectent des fonds auprès d'investisseurs particuliers en vue d'acquérir un patrimoine immobilier locatif qui sera géré par une société de gestion. Elle encaisse les loyers, déduit les différentes charges (frais d'entretien, de gestion locative) puis reverse des revenus réguliers aux porteurs de parts.

Devenu associé, l'investisseur perçoit des revenus réguliers sous forme de loyers nets de charges et de frais de gestion.

## OBJECTIFS

- Obtenir des revenus complémentaires
- Diversifier son patrimoine sans souci de gestion

## QUEL MODE DE DÉTENTION ?

L'investissement peut être réalisé :

- en direct, pour percevoir un revenu complémentaire
- dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie, pour optimiser la fiscalité des revenus et la transmission au décès
- par l'intermédiaire d'une société. L'acquisition de parts de SCPI dans une société soumise à l'IS permet d'optimiser la fiscalité des revenus.

L'investissement peut être réalisé en démembrement de propriété pour bénéficier d'une décote lors de l'acquisition et obtenir des revenus complémentaires à terme.

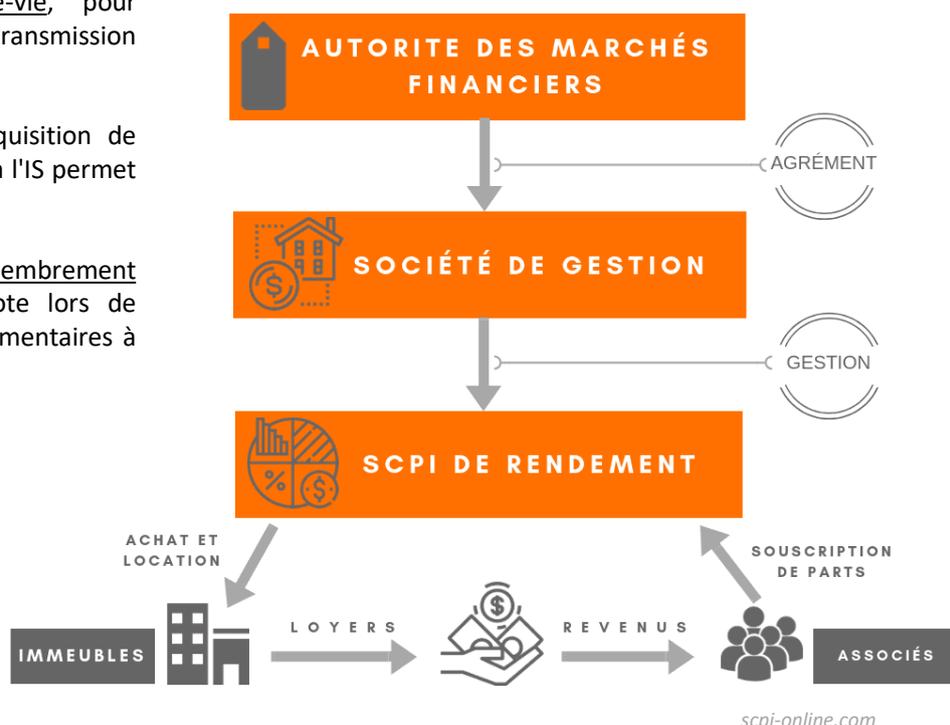
## FISCALITÉ

Les résultats de la SCPI sont directement imposables à l'impôt sur le revenu entre les mains des investisseurs au prorata des parts détenues.

Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux (17,2%).

## LES ATOUTS

- L'obtention d'un revenu régulier avec une espérance de revalorisation.
- Un patrimoine accessible à partir d'une mise de fonds limitée : l'immobilier collectif permet à l'investisseur de s'exposer à travers l'achat de parts, pour un montant qui peut être de quelques milliers d'euros, à une portion d'un patrimoine de plusieurs millions d'euros.
- Une diminution du risque grâce à la mutualisation et à la diversification : l'investissement se compose de plusieurs dizaines de biens et locataires, dans des activités et des secteurs géographiques différents.
- L'absence de tout souci de gestion, cette dernière étant confiée à des professionnels du marché immobilier.
- Une souplesse et une liquidité supérieures à celles de l'investissement immobilier direct.
- La possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit et de déduire fiscalement les intérêts d'emprunt souscrit pour l'acquisition de parts de SCPI (uniquement en cas d'imposition sous le régime réel).



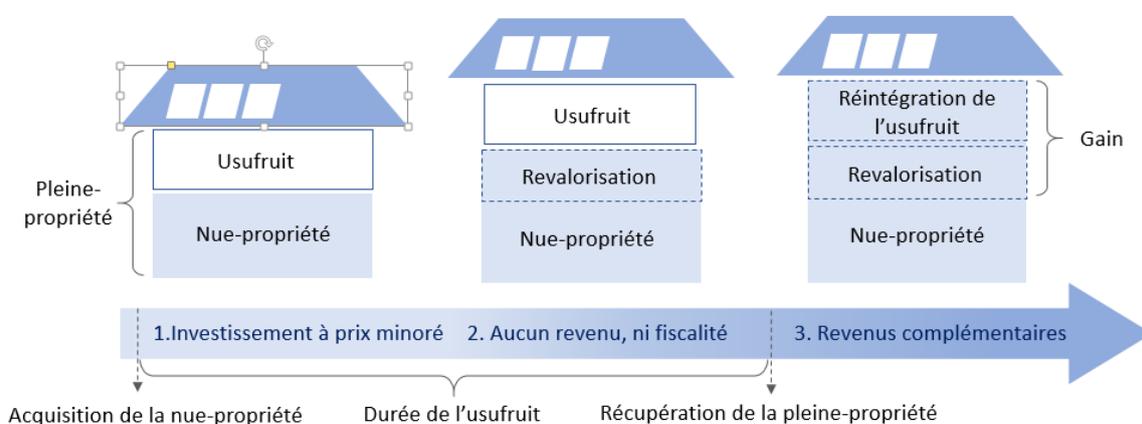
# L'acquisition de SCPI en nue-propiété

L'acquisition de parts de SCPI se réalise souvent en pleine propriété, mais il est possible d'acquérir la seule nue-propiété. Une autre personne physique ou morale achète l'usufruit pour une durée temporaire. Généralement la société de gestion se charge d'animer les transactions.

## LE DÉMEMBRÉMENT

Le démembrement de propriété consiste à séparer deux droits réels: **l'usufruit et la nue-propiété**.

- L'usufruit regroupe le droit d'user de cette chose (l'utiliser) ou d'en percevoir les fruits (le louer).
- La nue-propiété est le droit de disposer de la chose: un bien ne peut être vendu sans l'accord du nu-propiétaire.



## OBJECTIFS DE L'ACQUISITION EN NUE-PROPIÉTÉ

- ❑ Développer un patrimoine immobilier, sans souci de gestion, tout en bénéficiant de l'effet de levier du démembrement de propriété.
- ❑ Maîtriser sa fiscalité à l'impôt sur le revenu (IR) et à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).
- ❑ Obtenir des revenus réguliers différés dans le temps (à l'extinction de l'usufruit).

## PRINCIPE

Il s'agit d'acquérir la nue-propiété d'un actif démembré temporairement. L'usufruit n'est pas viager mais à durée fixe.

En général, lors de l'acquisition de la nue-propiété de parts de SCPI, le démembrement de propriété est constitué pour une **durée temporaire de 5 à 20 ans**. L'investisseur peut alors choisir la durée la plus appropriée à son objectif et son horizon d'investissement.

Une décote sur le prix d'achat des SCPI est effectuée, représentant la valeur de l'usufruit. **Plus la durée de démembrement est longue**, plus la valeur de l'usufruit est importante: le prix d'achat de la nue-propiété est donc réduit.

Qui détient l'usufruit? Le plus souvent, une personne morale que le nu-propiétaire ne connaît pas ; une société, une association ou une fondation qui souhaite placer sa trésorerie à long terme en contrepartie d'un rendement attractif.

A l'extinction de l'usufruit, la société de gestion prendra contact avec le nu-propiétaire devenu plein propriétaire afin d'obtenir ses coordonnées bancaires

pour le paiement trimestriel des loyers. **Il n'y a pas de frais pour le nu-propiétaire lorsque l'usufruit prend fin.**

L'investisseur, devenu plein propriétaire des parts, disposera de deux options:

- ❑ Conserver les parts pour percevoir des revenus réguliers, et éventuellement, en donner la nue-propiété pour anticiper sa transmission.
- ❑ Vendre les parts (partiellement ou totalement) afin de capter la plus-value mécanique réalisée grâce à la valeur de l'usufruit réintégré.

## POUR QUI?

Personne physique (particuliers):

- ✓ disposant d'un capital à investir ou d'une capacité d'épargne importante.
- ✓ n'ayant pas besoin de revenus immédiats, mais plutôt à terme.
- ✓ assujetties à l'IR et/ou à l'IFI (la nue-propiété n'étant justement pas prise en compte dans l'assiette de l'IFI).

*Vos conseillers sont à votre disposition pour une étude personnalisée !*

**Siège Social**

15 Bd René Levasseur  
CS 41311 - 72013 LE MANS cedex 2

T 02 43 23 51 00

E [optifinance@optifinance.net](mailto:optifinance@optifinance.net)

[www.optifinance.net](http://www.optifinance.net)

## A fin septembre 2020

	Au 30/09/2020	Evolution 2020	Evolution sur 3 ans	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans
Cac 40	4803,44	-19,65%	-9,88%	7,81%	29,29%
Stoxx 50	3193,61	-14,73%	-11,16%	3,00%	16,22%
Dow Jones	27781,7	-2,65%	24%	70,73%	157,52%
MSCI World	2367,27	0,37%	18,33%	49,65%	100,75%
MSCI Emergents	1081,996	-2,93%	0,03%	36,61%	0,60%
Eonia	-0,47	-5,38%	34,67%	285,25%	-153,53%
Euribor 3 mois	-0,494	-28,98%	50,15%	1135%	-184,73%
Taux français 10ans	-0,315	-3600%	-140,65%	-135,16%	-111,86%
Parité €/ \$	1,17245	4,57%	-0,77%	4,95%	-14,02%
Or	1887,5	24,22%	47,29%	69,09%	44,25%
Pétrole	40,95	-37,98%	-28,79%	-15,62%	-50,25%

**Taux d'intérêt légal 2020:**

- Créances des personnes physiques (hors besoins professionnels) : 3,11%
- Autres cas : 0,84%

Taux Livret A, Bleu et LDD : 0,50 %

SMIC horaire brut 2020 : 10,15 €

Inflation hors tabac sur 12 mois : 104,44 (+0,5%) *Indice INSEE, Juillet 2020*

**Indice de référence des loyers (IRL) :**

2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 130,57 (+0,66%)

**Indice du coût de la construction (ICC) :**

2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 1 753 (+0,40%)

**Seuil d'exonération de l'Impôt sur la Fortune Immobilière : 1 300 000 €**

**PASS 2020 : 41 136€**

### Aménagement de la réforme de la fiscalité du contrat d'assurance vie et du contrat de capitalisation

Durée du contrat	Produits des primes versées jusqu'au 26/09/2017	Produits des primes versées à compter du 27/09/2017	
		Primes < 150 000€ au 31/12/N-1 (net des primes rachetées)	Primes > 150 000€ au 31/12/N-1 (net des primes rachetées)
Avant 4 ans	35 % + PS de 17,20% 52,20%	12,8% + PS de 17,20% 30%	12,8% + PS de 17,20% 30%
Entre 4 ans et 8 ans	15 % + PS de 17,20% 32,20%		
Après 8 ans	7,5 %* + PS de 17,20% 24,70%	7,5 %* + PS de 17,20% : 24,70%	12,8 % (pour la fraction des primes > 150 000€)* + PS de 17,20% : 30%

\*abattement de 9.200 €/4.600 €