



Conseiller en gestion  
de patrimoine indépendant

# Prenez de bonnes résolutions en 2018

Conseiller en gestion de patrimoine indépendant, Caroline Leandri vous apporte chaque mois ses conseils

**N**ouvelle année rime très souvent avec « bonnes résolutions ». Changer de travail, faire du sport, arrêter de fumer, voyager... L'année nouvelle est l'occasion de prendre de bonnes résolutions. Et si 2018 était l'occasion de faire le point sur la gestion de votre patrimoine ? « Construire, valoriser et protéger votre patrimoine » pourraient être vos bonnes résolutions. La gestion de patrimoine est un domaine vaste et complexe, difficile de s'engager dans cette démarche sans avoir toutes les cartes en main. Voici les clés et astuces pour commencer cette nouvelle année.

## 1 JE PAYE MOINS D'IMPÔT

Vous souhaitez payer moins d'impôt en 2018 ? De nombreuses mesures d'exonérations, de déductions, de réductions et de crédits d'impôt existent. Au-delà des enveloppes financières telles que l'assurance-vie ou le PEA ayant une fiscalité privilégiée, de véritables « outils de défiscalisation » vous permettent de diminuer le montant de votre impôt sur le revenu.

Souscrire des SCPI fiscales ou encore investir dans des parts de FIP Corse vous permettront d'alléger votre facture fiscale. Vous pouvez également faire le choix de réaliser un investissement immobilier défiscalisant en direct : PINEL, MALRAUX... Quelle que soit la formule retenue, il est préférable de ne pas attendre la fin de l'année. Déterminer le montant pertinent pour votre investissement, choisir le bien immobilier et sélectionner le financement adéquat prennent du temps.

Quel que soit le dispositif de défiscalisation choisi, certaines conditions et obligations doivent être respectées pour bénéficier de l'avantage fiscal. De plus, les différentes possibilités d'allègement de l'impôt ne procurent pas les mêmes bénéfices selon chaque situation. Le choix d'une stratégie adaptée nécessite au préalable une véritable analyse.

## 2 J'INVESTIS DANS L'IMMOBILIER

Dans la cartographie d'un patrimoine, l'immobilier est une classe d'actif incontournable. L'acquisition de la résidence principale est le socle de la construction de votre patrimoine. L'acquisition d'une résidence secondaire et l'immobilier de rapport utilisés dans le cadre d'un investissement locatif s'inscrivent dans une démarche de valorisation.

Entre l'investissement immobilier

locatif nu, meublé, en nue-propriété, immobilier neuf ou ancien, détenu en direct ou via des parts de SCPI, il s'avère compliqué de faire son choix parmi toutes les solutions existantes d'investissement immobilier.

Si vous êtes dans une démarche d'investissement locatif, la qualité et la valorisation de votre investissement sont les clés de réussite. Il est important de bien choisir l'emplacement

et vérifier la demande locative dans le secteur envisagé. Pour éviter les carences locatives, sélectionnez un logement qui correspond à la demande du secteur. Nous vous conseillons de rechercher des actifs présentant une bonne qualité de construction et de prestations. Si l'immeuble est de mauvaise qualité ou avec des

prestations moindres, les charges liées à son entretien et à son amélioration vont peser sur le rendement final de l'investissement. Le prix d'acquisition du logement est un facteur clé de l'investissement. L'acquisition d'un bien survalorisé entraînera mécaniquement une diminution du rendement et un risque de moins-value à terme.

L'immobilier demeure une valeur sûre à condition d'investir judicieusement. Le choix de votre investissement immobilier dépend de votre budget, de votre niveau d'imposition et de votre stratégie patrimoniale. Il est donc important de s'informer correctement auprès de son conseiller en gestion de patrimoine.

## 3 JE FAIS LE POINT SUR MES ASSURANCES

Faire le point sur vos contrats d'assurances vous permettra très certainement de réduire votre facture tout en augmentant votre niveau de garanties.

Si vous avez souscrit un prêt immobilier, commencez par vos assurances emprunteur. L'assurance emprunteur est indispensable pour sécuriser le remboursement d'un prêt en cas de perte brutale de revenus. L'assurance du prêt immobilier protège l'assuré et sa famille ainsi que la banque pendant toute la durée du crédit. Selon les garanties souscrites, elle couvre le remboursement des échéances du prêt en cas de :

- Décès ou perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)
- Invalidité permanente et totale (IPT) ou partielle (IPP)
- Incapacité temporaire et totale de travail (ITT)
- Perte d'emploi

Le marché de l'assurance ne se limite pas à l'assurance emprunteur ; il présente une grande diversité d'offres commerciales dont l'attrait ne semble pas toujours compréhensible. Le choix de contrats adaptés à votre situation et vos besoins s'avère parfois compliqué. La bonne démarche est d'effectuer un bilan de prévoyance afin d'évaluer le niveau de couverture nécessaire. Cette analyse permet de chiffrer les besoins à long terme.

### Changer d'assurance de prêt : c'est possible !

Vous êtes libre de choisir votre assurance de prêt immobilier dès lors que les garanties du contrat sont équivalentes à celles que votre banque vous propose. Un cabinet de conseil indépendant réalisera l'étude des garanties que vous avez déjà souscrites et étudiera pour vous les économies que vous pourriez réaliser.

## 4 J'ÉPARGNE « UTILE »

Pour quelle raison économisez-vous en ce moment ? L'épargne est présente tout au long de notre vie. A chaque âge son épargne : les objectifs d'épargne ne sont pas les mêmes pour un étudiant que pour un retraité. Financer un voyage, prévoir ses revenus à la retraite, anticiper l'acquisition de sa résidence principale, envisager le financement des études de ses enfants sont autant de raisons pour épargner régulièrement et s'astreindre à consacrer une partie de ses revenus au poste « épargne ».

Il n'y a pas de petit investissement ; quelle que soit la somme que vous souhaitez investir, ponctuellement ou périodiquement, celle-ci est importante pour la constitution de votre patrimoine et se doit d'être prise en compte dans une optique globale d'épargne.

Pour choisir son placement, il est né-

cessaire au préalable de répondre aux 3 questions :

- Quel est l'objectif de votre épargne ? retraite, achat immobilier, vacances, création d'entreprise...
- Quelle prise de risque souhaitez-vous, élevée ou faible ?
- Quel est votre horizon de placement, court moyen ou long terme ?

Seules les réponses à ces interrogations vous permettront de décider. De nombreuses solutions de placement existent : Livrets, Comptes à terme, PEA, Assurance-Vie, Contrats de capitalisation... La fiscalité et l'usage que vous souhaitez faire de cette épargne justifient le choix de vos investissements. L'aide d'un conseiller qui pourra vous guider dans le choix de vos placements s'avérera précieuse.

## 5 JE ME FAIS PLAISIR !

Et oui la gestion de patrimoine rime parfois avec plaisir. Les investissements « plaisir », appelés également « placements alternatifs » séduisent de plus en plus les épargnants qui souhaitent investir dans des actifs tangibles et des biens réels.

Parmi eux, l'art a su s'imposer pour devenir aujourd'hui, l'un des placements les plus convoités. Investir dans l'Art présente de nombreux avantages : c'est un actif concret qui offre une rentabilité attrayante et bénéficie d'un cadre fiscal particulier.

Très convoitées par les amateurs de vin, les parts de propriété d'un domaine viticole sont également des investissements intéressants. Ce type d'investissement est l'investissement « plaisir » par excellence. En investissant dans un Groupement Foncier Viticole, vous deviendrez propriétaire de parcelles dans des appellations prestigieuses. Chaque année, vous percevrez les revenus issus du fermage en nature de vos vignes, et vous aurez le plaisir de consommer « votre vin ».

Les investissements « plaisir », ce sont aussi les bois et forêts, les voitures de collection ou encore les chevaux de course.

L'investissement plaisir est un réel outil de diversification du patrimoine. Reste à bien mesurer les risques, en particulier sur leur liquidité, et à s'assurer qu'ils constituent un complément et non une alternative à des placements plus classiques. Avant toute acquisition, il convient de s'assurer que les investissements « plaisir » correspondent à votre situation et vos attentes.