



Fiscalité et optimisation de son investissement locatif en France Expatriés US et Canada

L'investissement clé en main

FRENCH
MORNING

MAUDITS
FRANÇAIS



MASSAT
CONSULTING GROUP

Investissement-locatif
.com

Qui suis-je ?



Diplômé en droit des affaires et de l'IAE de Paris, **entrepreneur** et **investisseur** français.

Début de ma carrière dans l'immobilier en 2012.
Investisseur et propriétaire **de + de 60 lots** – bureaux, immeubles, appartements (valeur estimée à + de 12M€).

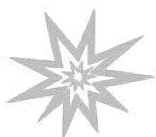
Conférencier, j'interviens régulièrement pour **partager mon expérience** du marché immobilier français **et transmettre les bonnes pratiques** à appliquer notamment dans les domaines du financement et à la fiscalité.

Co-fondateur et associé de la société Investissement Locatif (investissement locatif clé en main).

Qui sommes-nous ?



Investissement Locatif en 5 chiffres



2012

Création
d'Investissement
Locatif



+100

Collaborateurs



+150M€

Investis



500

Opérations
par an



20

Implantations
régionales

Qui suis-je ?



Titulaire du diplôme d'expertise comptable et de CPA américain, Jean-Philippe a démarré sa carrière à Paris, chez Mazars, avant de **se spécialiser dans l'accompagnement des entreprises étrangères** ayant des filiales françaises, chez Primexis.

C'est à New York qu'il intègre le groupe Massat, spécialisé dans l'accompagnement des français, entreprises et particuliers, installés aux Etats-Unis. Il est aujourd'hui **la référence fiscale du groupe pour l'ensemble des problématiques nord-américaines et transatlantiques de ses clients.**

Fort de son expérience, il s'associe en août 2017 avec le groupe Massat et le cabinet québécois Guimond Lavallée pour créer le **cabinet Massat Saurat + Guimond Lavallée.**

Qui
sommes-nous ?

Expertise Comptable et Conseil
NEW YORK – MIAMI – MEXICO – MONTREAL



Jean-Philippe Saurat
MONTREAL



Andrew A. Massat
NEW YORK

*Faites votre métier
Nous ferons le reste*

- Conseil à l'implantation en Amérique du Nord
- Corporate Baby-Sitting™, Tutoring
- Outsourcing Back-Office
- Comptabilité
- Fiscalité personnelle / entreprise
- Conseil en planning fiscal
- Direction financière en temps partagé / externalisée
- Conseil en stratégie de développement



Serge J. Massat
MIAMI



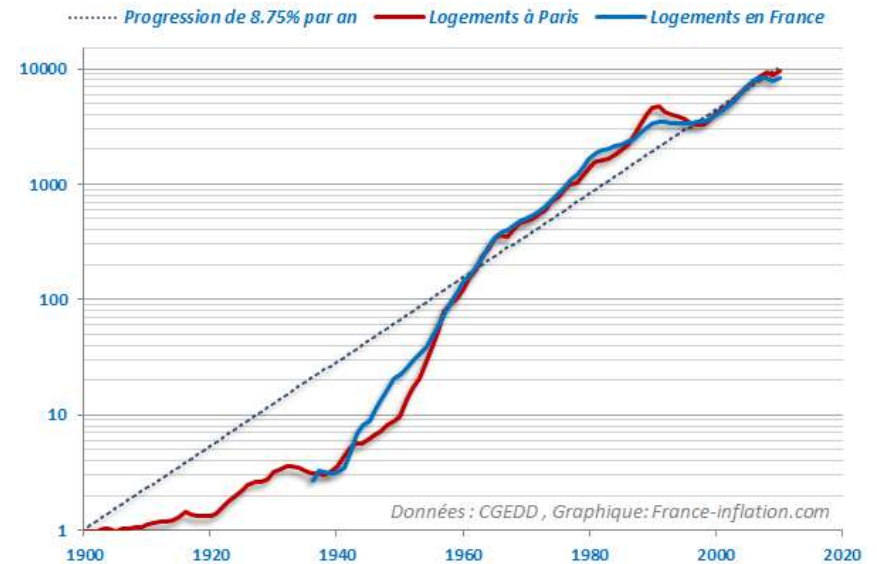
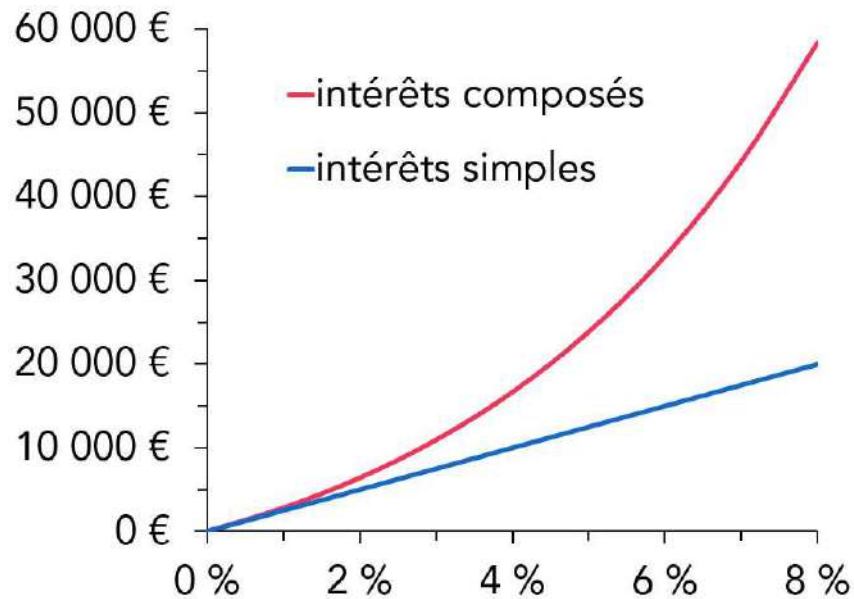
Oscar Garcia
MEXICO



• 1 •

POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?

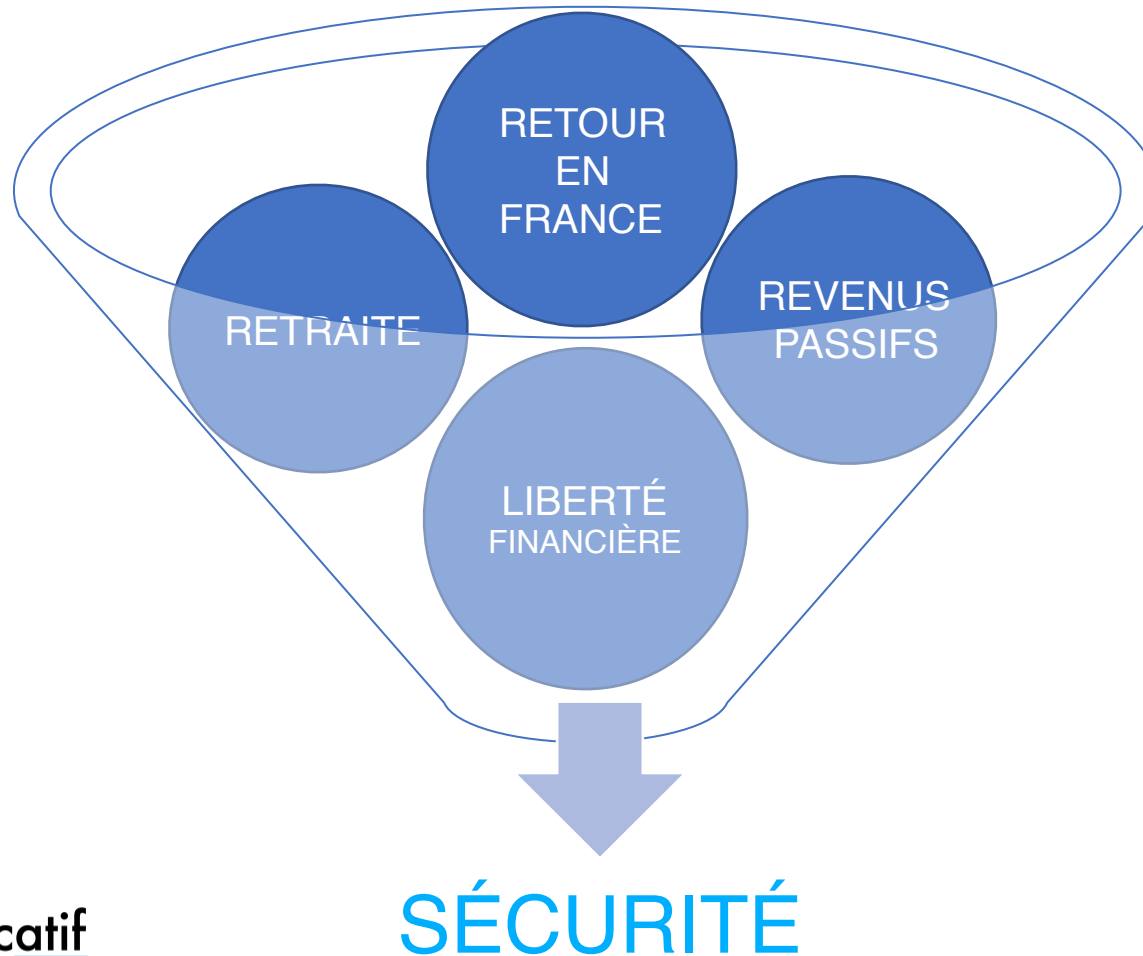
Pourquoi investir dans l'immobilier ?



BOURSE – ACTIONS – ASSURANCE VIE – IMMOBILIER – BITCOIN ...

Bourse	Immobilier
60 K € Actions	60 K € Apport 140 K € Emprunt
60 K € investis	200 K € investis
Rendement brut : 6% de 60 K € → 3.600€ Rendement : 6% Rendement net : + 4.2%	Rendement : 6% de 200 K € → 12 K € Charges : 2.000€ Rendement net : + 16.66% Fiscalité optimisée

Pourquoi investir en immobilier ?





• 2 • TENDANCES POST CONFINEMENT

Tendance post confinement

« La diminution devrait être de 1,4%, après avoir grimpé de près de 4% en 2019. Une légère correction, identique à celle attendue pour la Belgique et quasi similaire à celle de l'Allemagne (-1,2%). En revanche, le marché immobilier britannique fait partie des plus mal lotis (-3%). »

Scénario en «U»

Parmi les 10 pays scrutés, seulement cinq resteront dans le rouge en 2021. Et encore, il s'agit, pour la plupart, plus des quasi-stabilités que des fortes baisses. En 2022, tous les marchés devraient, à l'exception de l'Italie, retrouver le chemin de la croissance, avec des hausses de prix entre 2,5% et 6%. Autrement dit, avec ce délai pour faire remonter les prix, c'est un scénario en «U» qui est privilégié par l'agence de notation américaine.

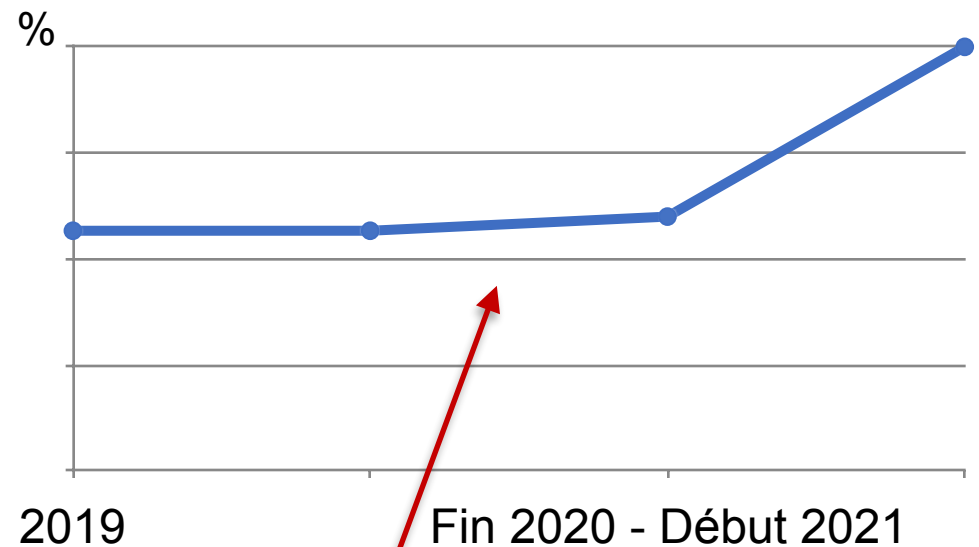
Source : Le Figaro [>> Lien de l'article](#)

Tendance post confinement



[>> Voir la vidéo](#)

Marché immobilier grandes villes françaises



Point d'entrée ?

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are arranged in a way that creates a sense of depth and height, with the sky visible at the top. The glass reflects the sky and other buildings, creating a complex pattern of lines and colors.

• 3 • LE FINANCEMENT : LES 3 ASTUCES

Comment se financer ?

LE MAUVAIS CRÉDIT

Le crédit à la consommation avec des taux généralement très élevés. Vous dépensez de l'argent que vous n'avez pas pour financer quelque chose qui n'est pas un investissement.
À ÉVITER ABSOLUMENT.

LE BON CRÉDIT

C'est le crédit qui va vous permettre de financer des actifs qui seront rentables dans la durée et qui vont vous permettre de gagner de l'argent.
LE MEILLEUR OUTIL POUR DÉVELOPPER VOTRE PATRIMOINE.



L'ERREUR :

Emprunter sur des durées trop courtes.

Pourquoi utiliser le levier du crédit :

- Profiter des taux d'emprunt bas (en dessous de l'inflation).
- Durée d'emprunt plus longue → Profiter de mensualités moins élevées → Préserver votre capacité d'endettement.

Voir la vidéo pour en savoir plus



Comment se financer ?

LES BANQUES QUI NE PRETENT PAS AUX NON-RÉSIDENTS

Aucune banque en ligne (Boursorama, ING Direct, Hello Bank...) ne prête aux non-résidents. Même chose pour les banques suivantes :

- La Banque Postale
- Crédit du Nord (pas d'offre spécifique)

LES BANQUES QUI PRETENT AUX NON-RÉSIDENTS

- Crédit Agricole
- BNP Paribas
- Le Crédit Lyonnais
- La BRED
- La Caisse d'Épargne (seulement pour les contrats français)
- Crédit Mutuel
- Société Générale

Courtiers spécialisés pour les résidents étranger

Comment se financer ?

A quel taux faut-il s'attendre en tant que non-résidents ?

Les taux avec assurance :

15 ans est de 1,7%

20 ans : 1,85%

25 ans : 2,25%

Les taux d'assurance :

Un excellent taux d'assurance de prêt pour les non-résidents ne dépasse pas 0,15%.

Très avantageux : entre 0,15 et 0,20%

Correct : entre 0,20 et 0,30%

D'une banque à l'autre le taux est très variable.

Apport

Les banques demandent un apport entre **25 et 30% du prix du bien**.

Certaines banques prêtent seulement aux investisseurs en nom propre et non en SCI.

Comment se financer ?

Exemple financier

Investissement	200 K €
Apport	60 K €
Montant emprunté	140 K €
Loyers perçus	1 000 €
Mensualités du crédit	706 € / mois
Cashflow	294 €



• 4 • LA FISCALITÉ : LE CHOIX DU RÉGIME FISCAL

Régime fiscal

Type de détention les plus intéressants



LOCATION MEUBLÉE

50% d'abattement
= 50% imposable (TMI + CSG)

Revenus locatifs

- Dépenses d'améliorations
 - Frais liés (intérêts, taxe foncière, frais de compta ...)
 - Déficit reportable 10 ans
 - Amortissements
- = 0€ (TMI + CSG)**

SCI L'IS

- Amortissement fiscal du bien immobilier
- Déductibilité fiscale de charges
- Fiscalité des entreprises, plus stable dans la durée
- Montages complexes en groupe (holding)

RÉGIME
MICRO

RÉGIME
RÉEL

Régime fiscal

Fiscalité des non résidents

Pas de revenus en France

~~LMNP~~ → LMP : LMP sauf si revenus locatifs inférieurs à 23.000€

CSG

Ca dépend...

Les non-résidents affiliés à un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (+Suisse) sont exonérés de CSG-CRDS.

Preuve d'adhésion par tout moyen.

Les autres => Oui CSG CRDS

IFI

Sur patrimoine situé en France uniquement. *Calcul au 1er janvier.*

Modalités déclaratives et d'imposition aux Etats-Unis et au Canada - Détention directe

I. Pendant la location

- Une fiscalité soumise aux modalités locales d'imposition
- L'amortissement, un atout au USA, une option à considérer au Canada
- Le jeu des conventions fiscales

II. En cas de cession

- Modalités de calcul des plus et moins-values
- L'impact des taux de change
- Le jeu des conventions fiscales

Modalités déclaratives et d'imposition aux Etats-Unis et au Canada - Détention via une structure juridique

I. Le cas de la SCI soumise à l'IS

- Obligations déclaratives au Canada
- Obligations déclaratives aux Etats-Unis
- Une possible imposition du résultat

III. Le cas de la SCI soumise à l'IR

- Une transparence applicable aussi bien au Canada qu'aux Etats-Unis
- Des obligations déclaratives particulières dans les deux pays
- Le jeu des conventions fiscales

III. Ne pas oublier de déclarer ses actifs étrangers



•5• LES PIEGES DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Évitez les pièges de l'immobilier

INVESTIR EN DÉFISCALISATION

ACHAT RÉSIDENCE PRINCIPALE

S'ARRÊTER AU 1^{er} REFUS DE BANQUE

METTRE TOUTE SON ÉPARGNE

CRÉDIT TROP COURT

CASH FLOW NÉGATIF



• 6 •

LA DÉLÉGATION : LES AVANTAGES

La méthode pour un investissement rentable

1 / Gagner de l'argent
dès l'achat
TROUVER

2 / Le levier du crédit
FINANCER

3 / Créer de la valeur
RÉNOVER

4 / Marketing du bien
LOUER



Quoi chercher ?



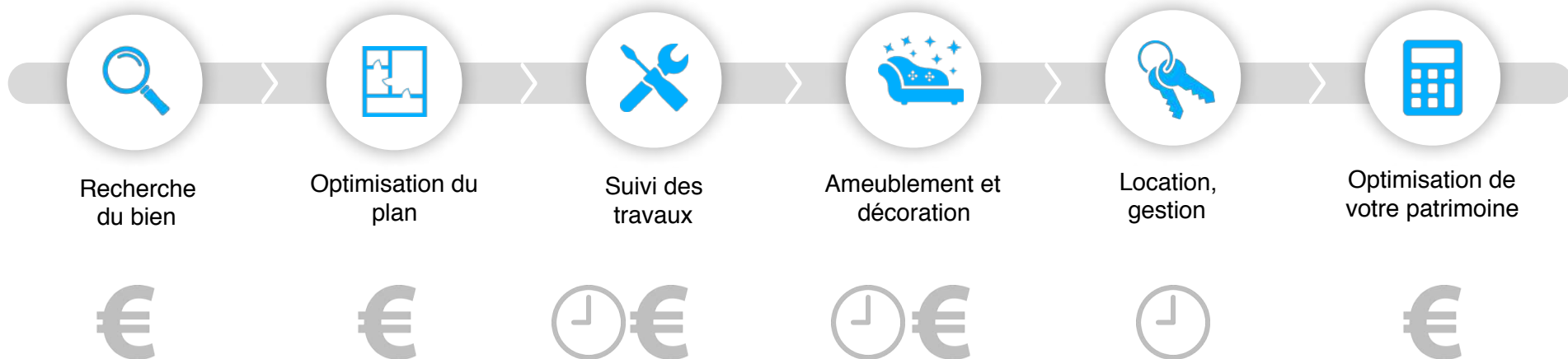
Un bien décoté à rénover

Gagner de l'argent dès l'achat

Créer de la valeur avec les travaux

Optimiser la surface par palier

La méthode pour un investissement rentable



Pourquoi nous faire confiance ?

Les bénéfices pour vous



Gain de temps



Accompagnement
d'experts



Pas de
déplacement
nécessaire



Rentabilité
optimisée



Projets adaptés à
vos besoins



Compatible
LMNP
et achat en
société

Client expatrié Canada

Studio idéalement situé au 5e étage sur cour à remettre à neuf

3^{ème} arrondissement Paris - Patrimonial

Budget total : 269.000€

Apport : 30%

Revenus	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Revenus locatifs charges comprises / mois :	850 €	950 €
Revenus locatifs charges comprises / an :	10 200 €	11 400 €
Rappel coût projet total :	269 006 €	
Rentabilité brute :	3.79 %	4.24 %
Rentabilité brute moyenne :	4.01 %	

Client expatrié US

Immeuble de 302 m² pour la constitution de colocations et studios

Banlieue Lilloise - Rentabilité

Budget total : 597.970€

Apport : 30%

Revenus	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Revenus locatifs charges comprises / mois :	4 100 €	4 600 €
Revenus locatifs charges comprises / an :	49 200 €	55 200 €
Rappel coût projet total :	597 969 €	
Rentabilité brute :	8.23 %	9.23 %
Rentabilité brute moyenne :	8.73 %	

Témoignages



**Investissement-
Locatif.com**

Noté Excellent



Benoit CARTHERY

Région parisienne



Vincent Alagille

Région parisienne



Gaby Taverny

Région parisienne

« Je souhaite partager ici mon expérience avec la société investissement-locatif.com, pour rassurer les gens qui ne connaissent pas le concept que j'appelle : « ils s'occupent de tout, tu t'occupes de rien 😊 ». Enfin presque rien, tu vas demander le crédit à ta banque 🏠(...) J'ai hâte de lancer un nouveau projet avec eux.

★★★★★ Parfait 5/5

« (...) L'accompagnement et le suivi du projet sont faits par une équipe dynamique, professionnelle et agréable. Les différents obstacles sont vite effacés grâce à l'efficacité des différents intervenants. C'en est déroutant de simplicité d'investir avec Investissement Locatif! JE RECOMMANDE VIVEMENT.

★★★★★ Parfait 5/5

« (...) J'ai été séduit par les services proposés par Investissement-locatif.com.(...) Les délais d'exécution annoncés dès le début du projet ont été respectés, fait qui est à souligner. La prestation a été clairement à la hauteur de mes attentes. L'écoute des différents intervenants tout au long du processus a joué un rôle important. La communication est la clé. En route pour le second projet ...!!!

★★★★★ Parfait 5/5

Prenez un RDV pour lancer votre projet



Scannez le QR code

NOTRE SURPRISE

<http://social.investissement-locatif.com/presentation>



Scannez le QR code



Vidéo Expert comptable

<https://www.youtube.com/watch?v=3-8205zPew0&>



Scannez le QR code

