



# QUELLES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER FRANÇAIS POUR LES EXPATRIÉS AU JAPON ?

TOKYO – 25 JUIN 2019

# UN GROUPE LEADER INDEPENDANT

Un des premiers groupes **indépendants** français en gestion de patrimoine.

Partenaire du conseil patrimonial auprès **des non-résidents français**, chefs et dirigeants d'entreprise et professions libérales...

43 800 CLIENTS  
(DONT +5 000 EXPATRIÉS)

480 PARTENAIRES  
EXPERTS-COMPTABLES  
ET 300 PARTENAIRES  
COURTIERS

250  
COLLABORATEURS

2 ACTIONNAIRES  
DE RÉFÉRENCE :  
OFI AM ET  
LA FRANÇAISE AM

4,46 MDS € D'ACTIFS  
ADMINISTRÉS



## **Conseil Patrimonial et Social**

Spécialisé dans l'ingénierie patrimoniale à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels



## **Placements financiers**

Conception en partenariat avec des compagnies d'assurance et Asset-managers de renom, d'une large offre de produits répondant aux objectifs patrimoniaux



## **Immobilier**

Sélection de programmes immobiliers de qualité, aide à la recherche de financement, suivi pré-vente et après-vente



## **Prévoyance**

Offres spécifiques pour couvrir différents types de risques, en France et à l'international

## Un partenariat d'envergure

- Insuffler du dynamisme à notre groupe
- Former des jeunes à notre savoir-faire, et créer les experts de demain
- Offrir une formation professionnalisante et l'opportunité de rejoindre le groupe à l'issue de la formation



MS MANAGER EN GESTION  
DE PATRIMOINE FINANCIER

**skema**  
BUSINESS SCHOOL





# POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?



## Car:

- Actif tangible comme le sont les « commodities » type Or, Argent...
- Mais, générant potentiellement des (flux de) revenus → démarche Active Vs. Passive pour Actions ou Obligations
- Finaçable par l'emprunt
- L'investissement long terme préféré des Français → sentiment de sécurité.

## Points Positifs:

- Tangible
- Possibilité d'en disposer (immobilier de jouissance)
- Finaçable → effet de levier
- Fiscalité

## Points négatifs:

- Peu liquide
- Fiscalité
- Gestion (charge, travaux, locataires...)

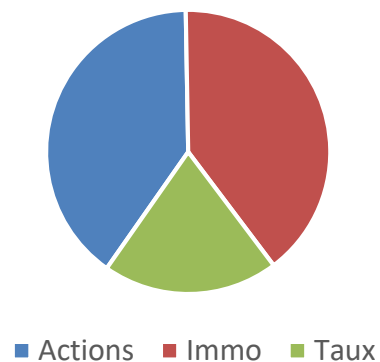
# UN ACTIF DE BASE DANS UN PATRIMOINE ÉQUILIBRÉ



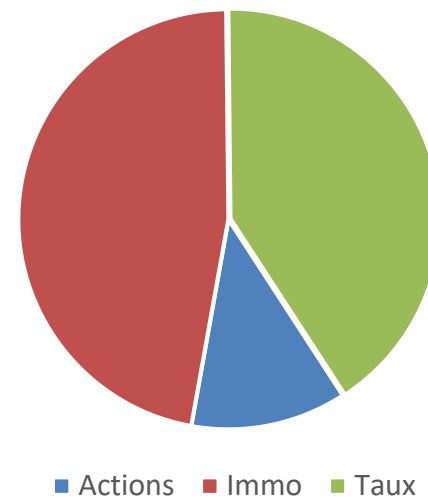
Patrimoine Financier  
*Début de carrière*



Patrimoine de Croissance  
*Milieu de carrière*



Patrimoine de Rente  
*Fin de carrière*

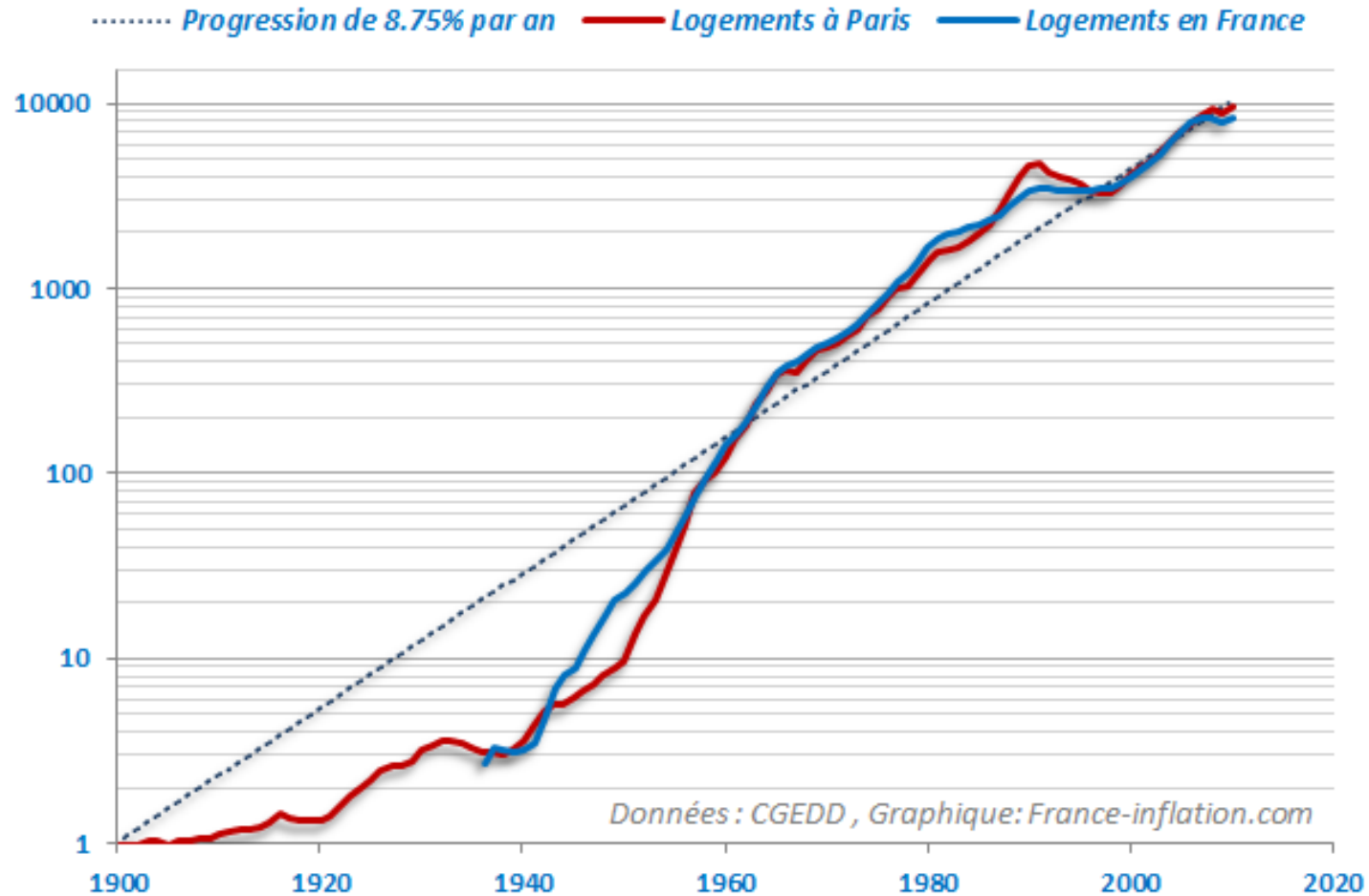


# CONJONCTURE DU MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS





# UNE PROGRESSION CONSTANTE SUR LE LONG TERME



## ENVIRONNEMENT FINANCIER

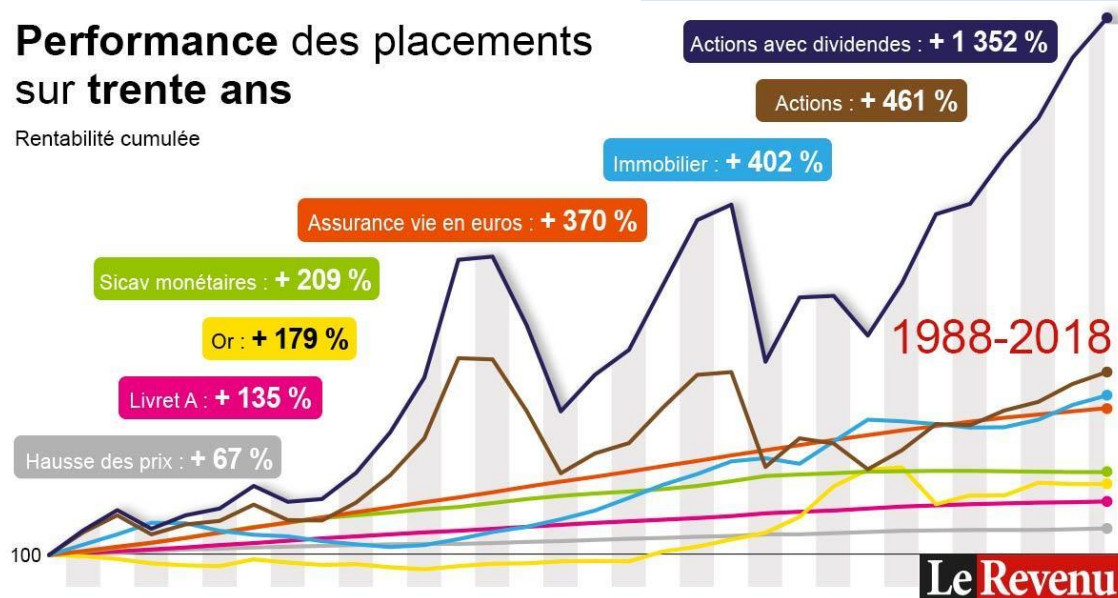
- Baisse de l'inflation (« non-core »)
- Baisse des taux depuis 1986
- Taux OAT 10ans Négatif !!
- Actions FR et US au plus haut historique, dividendes inclus: ne pas se fier au seul niveau des indices qui n'incorpore pas les dividendes (+ de 3% annuel pour le CAC40).

## ENVIRONNEMENT IMMOBILIER

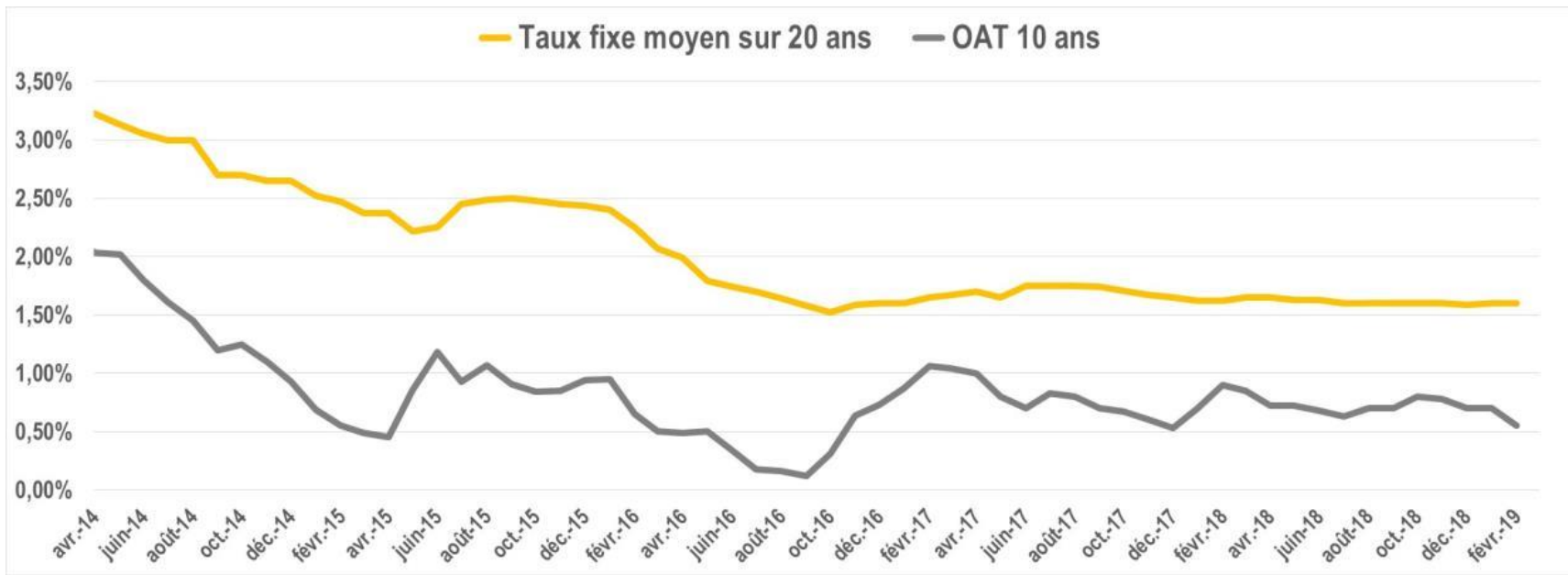
- Recherche de la sécurité à travers le choix d'un bien rentable
- Augmentation des loyers dans certaines zones (Région parisienne)
- Manque de Logement (grandes villes)
- Taux Crédit très Bas

## Performance des placements sur trente ans

Rentabilité cumulée



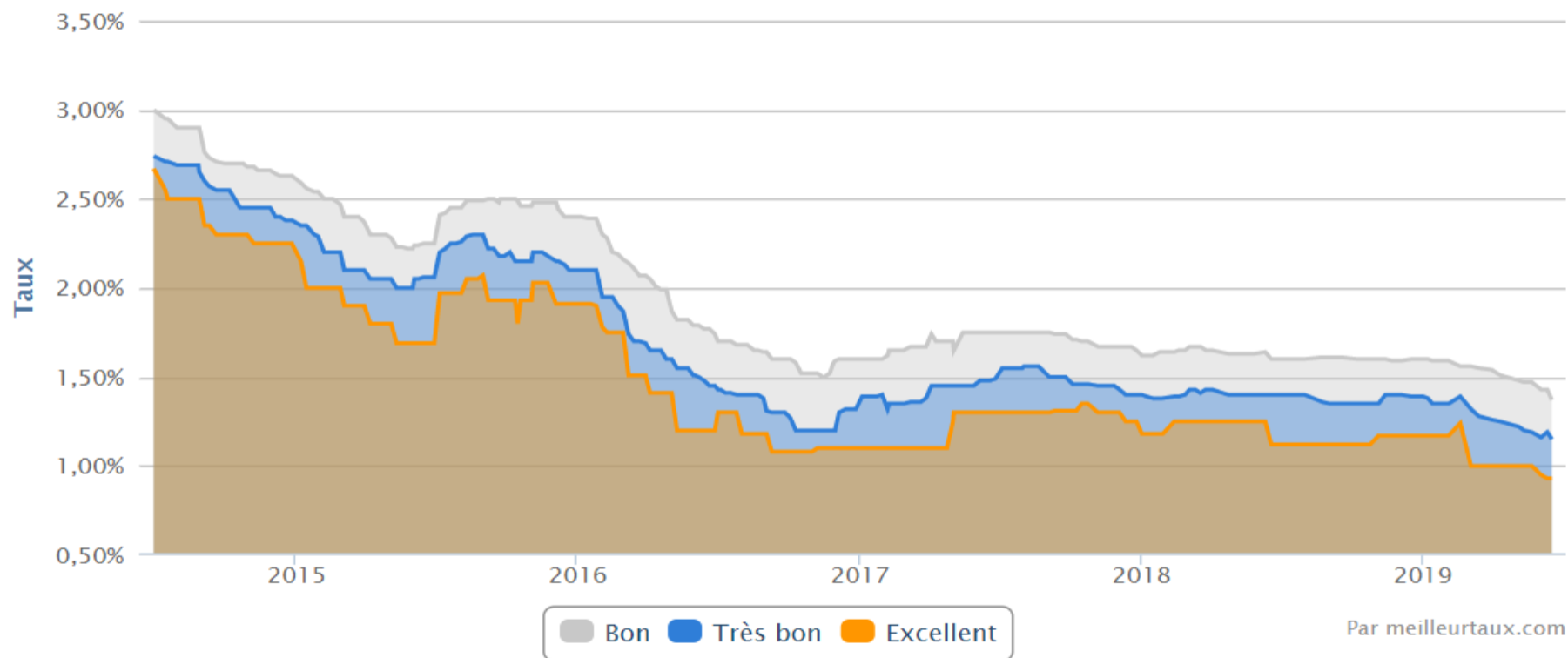
# CONSÉQUENCES DE LA BAISSÉ DES TAUX



**MENACE**  
Le rendement  
de l'épargne sécurisée baisse

Taux OAT 10 ans  
**-0,03% !!**  
au 19/06/2019

## HISTORIQUE DES TAUX FIXE



Historique sur **5 ans** des taux fixes à **20 ans**, en **National**



**COMMENT INVESTIR DANS  
L'IMMOBILIER FRANÇAIS EN ETANT  
RÉSIDENT AU JAPON?**



## PATRIMONIAUX:

- Revenus Complémentaires
  - Immédiats
  - Différés → Rente ou Retraite
- Augmenter/construire un Patrimoine
- Préparer son retour ou celui de ses enfants
- Si le retour en France ou Europe n'est pas prévu → Risque de change sur l'€ !
- Transmission

## CONTRAINTES FAMILIALES:

- Acheter seul ou à plusieurs
- Comprendre les implications du régime matrimonial
- Bien maîtriser au préalable les aspects civils des accidents/ruptures de la vie
- Faciliter éventuellement la Transmission

## CONTRAINTES FISCALES:

- Nécessité de déclarer ses revenus fonciers en France, Loyers et/ou Plus-Values
- Au terme de la convention fiscale Franco-Japonaise, élimination de la double imposition (\*)
- Eventuellement sujet à l'IFI sur les biens immobiliers (de toute nature) détenus en France si la valeur totale est > 1,3M€.
- Droits de successions.

(\*) *Sauf SCPI*

	Taux	Credit d'Impot 日本
<b>Loyers</b>	37,2% jusqu'a 27,519€ 47,2% au-delà !!	Oui
<b>Plus-Value</b>	36,2%	Oui
<b>SCPI</b>	Loyers Francais Plus Dividende Japonais	Non
<b>SCPI a l'intérieur de l'Assurance-Vie</b>	Dividende Japonais (tbc)	Non
<b>IFI</b>	Patrimoine Francais >1,3M€ Mais imposable à partir de 800K	N/A

*(\*): Déductibilités des intérêts d'emprunts non transférables  
Non reconnaissance de la Nue-Propriété.*

**COMMENT UTILISER  
LES TAUX D'INTÉRÊT D'EMPRUNT  
HISTORIQUEMENT BAS ?**





# PROFITER DES TAUX BAS POUR INVESTIR



	15 ans	20 ans	25 ans
Résident Fiscal Français	1,10%	1,30%	1,70%
Non-Résident Fiscal Français	1,30%	1,50%	1,90%

Taux Moyens indicatifs, non contractuels

# MAIS POURQUOI EMPRUNTER?

## 1- Les taux sont bas

→ pour un même effort d'épargne, plus grande capacité d'emprunt

Capacité d'emprunt sur 15 ans pour 1000 € de remboursements mensuels

Taux:	Montant:
0.00%	€ 180,000
0.10%	€ 178,649
0.20%	€ 177,312
0.30%	€ 175,989
0.40%	€ 174,678
0.50%	€ 173,381
0.60%	€ 172,097
0.70%	€ 170,825
0.80%	€ 169,566
0.90%	€ 168,320
1.00%	€ 167,086
1.10%	€ 165,864
1.20%	€ 164,655
1.30%	€ 163,457
1.40%	€ 162,271
1.50%	€ 161,097
1.60%	€ 159,935
1.70%	€ 158,784
1.80%	€ 157,644
1.90%	€ 156,516
2.00%	€ 155,398
3.00%	€ 144,805
4.00%	€ 135,192
5.00%	€ 126,455

## 2- Les intérêts d'emprunts sont déductibles des loyers

→ Rappel: pour les non-résidents, minimum de 37,2 cts d'impôt, dès le premier € de revenu foncier!

## 3- Un emprunt crée un passif déductible de l'IFI.

Exemple: en empruntant 500k€ pour l'achat d'un bien à 1,5M€, générant en théorie 3.900€ d'IFI/an, on reste en dehors de l'IFI pendant 10 ans (\*)

(\*) *hors revalorisation du bien*

## 4- L'effet de Levier

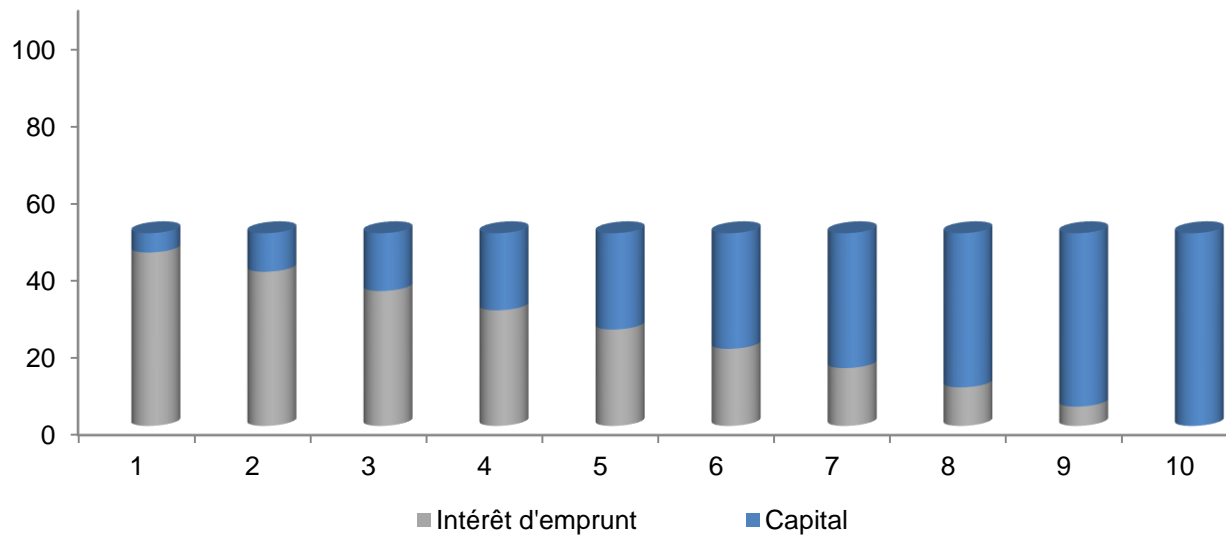
En partant d'un patrimoine de 100 on peut soit acheter un bien à 100 soit emprunter 100 et acheter un bien à 200. Au terme de l'emprunt (hors revalorisation) on détient un bien à 200 au lieu de 100.

## 5- Une option de prévoyance gratuite!

**En France l'assureur emprunteur (décès, incapacité,...) est Obligatoire (et en plus maintenant (re-)négociable).**

**En cas de décès de l'acheteur, sa dette est remboursée par l'Assureur, et ses héritiers ont dans leur actif successoral, le bien immobilier et le cash, alors que sans emprunt ils n'auraient que la partie immobilière.**

## 1- Crédit Amortissable



Intérêts d'emprunt  
décroissants

Amortissement  
du capital durant  
toute la durée  
du prêt

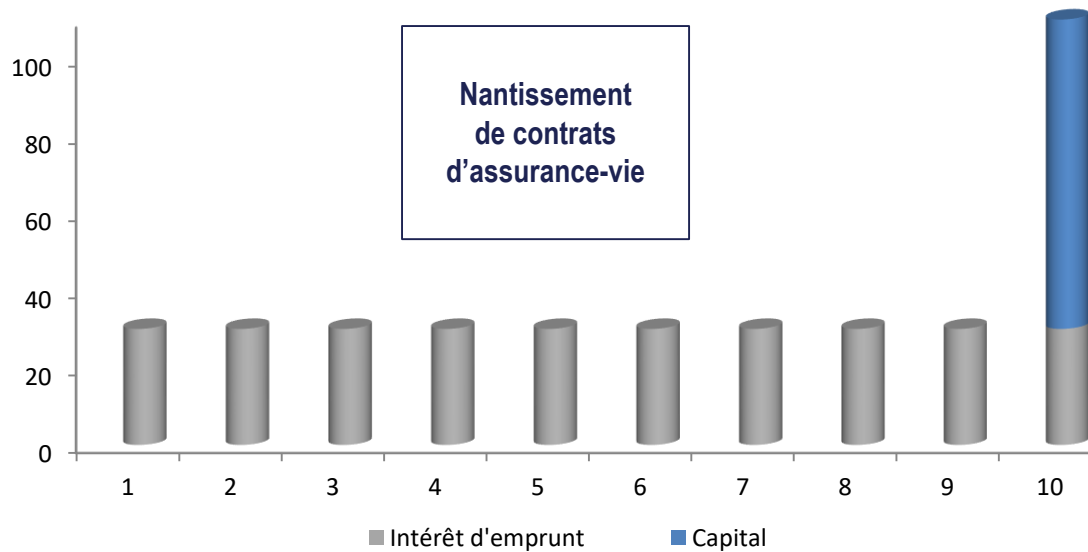
### Avantage

Capital totalement remboursé au terme

Apport Réduit



## 2- Crédit In Fine



Paiement uniquement des intérêts pendant la durée du prêt

Capital à rembourser en totalité au terme

### Avantage

Intérêts d'emprunt constants  
(utile pour les montages avec déduction des intérêts)

**Ces 2 type de Crédits sont basés sur les flux de revenus (moins les charges) de l'emprunteur dont le montant, la régularité et la sécurité vont déterminer la « qualité » du dossier par la Banque prêteuse.  
Et donc:**

**1- Le taux**

**2- Le Montant**

**3- L'apport**

## 3- Ligne de crédit Lombard

Crédit à taux fixe ou variable  
adossé à des investissements  
donnés en garantie

→ Basé sur un stock (patrimoine)

**Avantages:**  
les actifs  
restent investis

Nantissement  
de valeurs mobilières  
(Compte titres)

et/ou

Nantissement  
de contrats  
d'assurance-vie

**ACHETER UN BIEN IMMOBILIER.**

**COMMENT DÉTERMINER  
LE JUSTE PRIX ?**



1- L'EMPLACEMENT

2- L'EMPLACEMENT

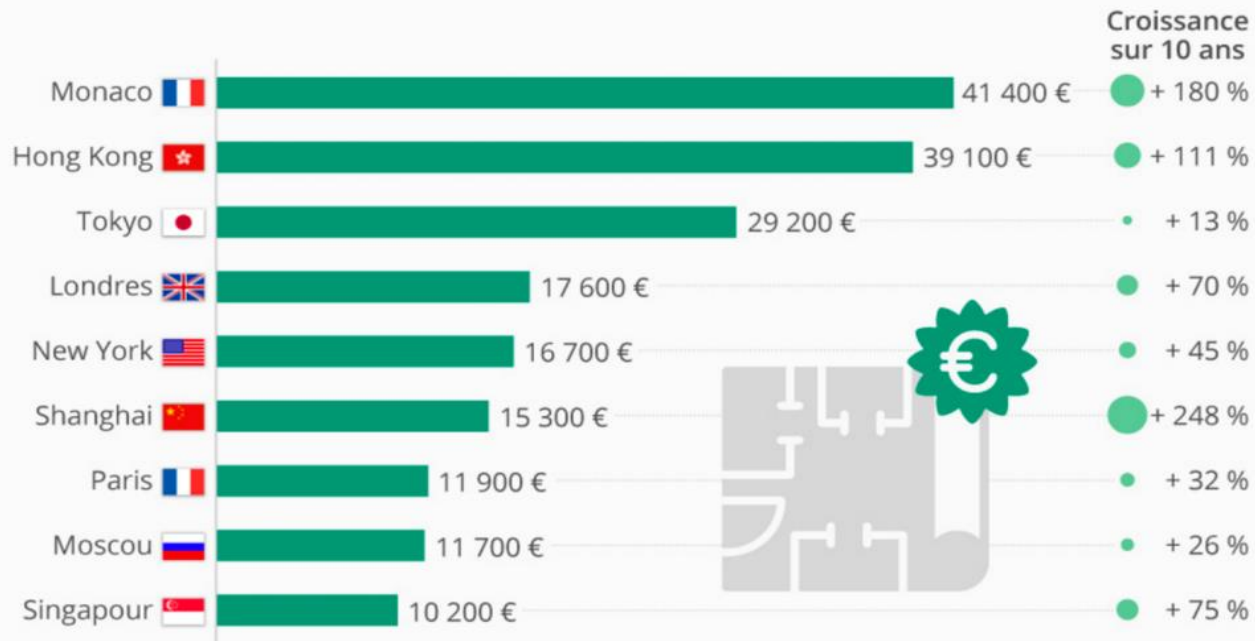
3- L'EMPLACEMENT

Le phénomène des taux bas est un critère positif à l'investissement, mais le critère primordial pour un investissement sûr et de qualité est,  
**L'EMPLACEMENT** du bien!



## Immobilier de luxe : les villes les plus chères du monde

Prix moyen du mètre carré d'un logement sur le marché "Prime"



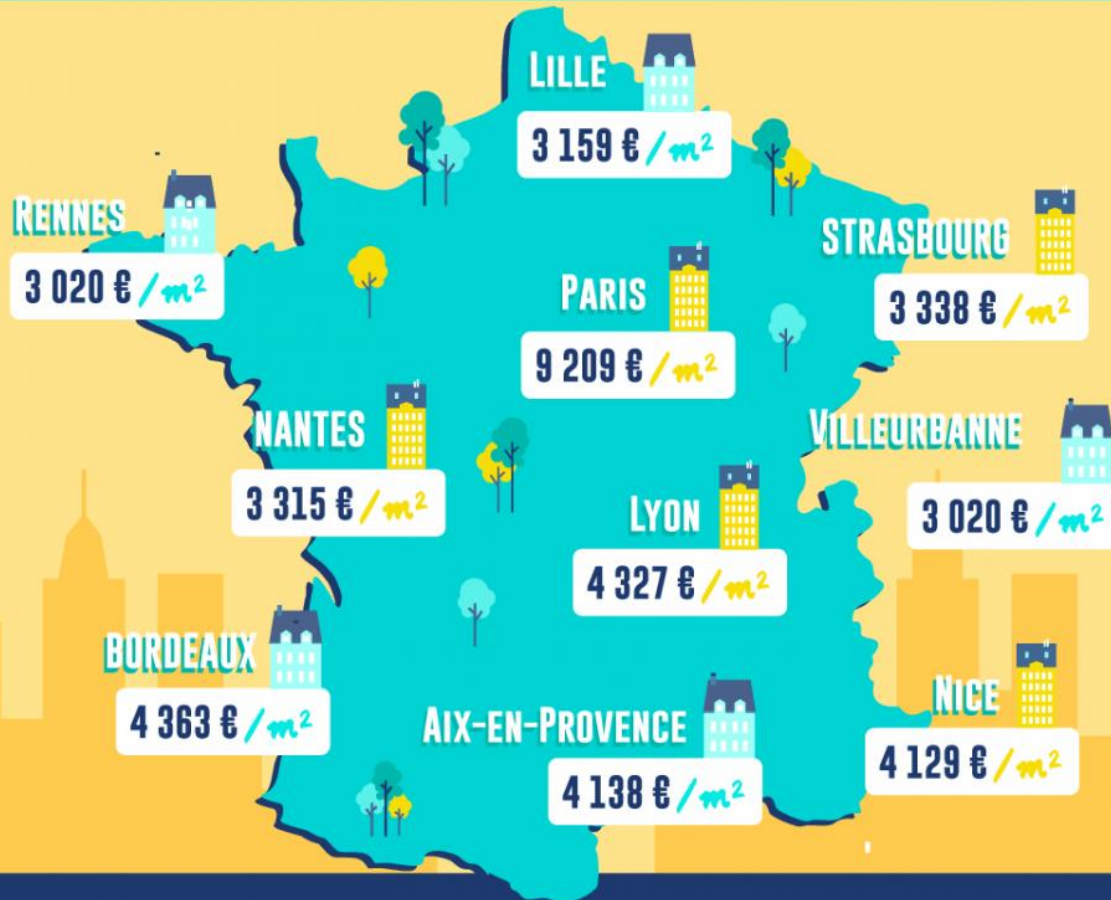
@Statista\_FR

Source : Savills

2017

statista

## Les villes les plus chères de France en 2017



Baromètre LPI-SeLoger - décembre 2017 : réalisé sur les 34 plus grandes villes de France

**SeLoger**

## 2 méthodes adoptées par les particuliers :

**Méthode comparative/  
régressions statistique**

**Méthode comparative  
Hédoniste ou  
Hédonique**

Les investisseurs professionnels (Assureurs, Foncières, Promoteurs...) utilisent également d'autres méthodes (cf. étude universitaire B.Thion, Paris Dauphine)



# LA METHODE COMPARATIVE



The screenshot shows the 'impots.gouv.fr' website interface. A magnifying glass is positioned over the 'Données publiques' section, which contains the text: 'Rechercher des transactions immobilières pour m'aider à estimer mon bien'. A red box highlights this text. Other sections visible include 'Gérer mon profil', 'Déclarer', 'Payer', 'Consulter', and 'Nous contacter'.

Prendre des références proches des caractéristiques du bien dans la zone concernée



$$\frac{\text{Somme des prix de vente}}{\text{Somme des } m^2}$$



$$\text{Valeur du m}^2 \text{ d'un Bien} = \sum_{i=1}^n \alpha_i * V_i$$

où

$\alpha_i$  est le coefficient donnée à la caractéristique  $i$  du bien.

$V_i$  est la prix donnée à cette caractéristique.

*→ Les biens ne sont pas désirés pour eux-mêmes, mais pour les services qu'ils rendent.*

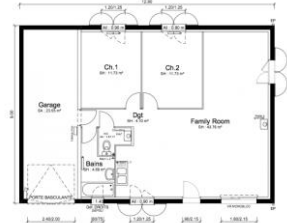
Théorie de Lancaster



- Les caractéristiques étant :



**Situation**  
**/Environnement**



**Surface**



**Exposition/Vue**



**Type immeuble**



**Charges**  
**/Impôts fonciers**



**Performance énergétique**



**Etage**



**Parking**



**Travaux**

.....



**Appliquer le prix au m<sup>2</sup> obtenu à la surface utile, en valorisant les « annexes » (balcons, terrasses, cave)**

**Attention ! Ne pas confondre surface utile et surface Carrez**





**Ne pas perdre de vue l'objectif principal de l'acquisition.**

**Les 3L toujours!**

- **Pour soi-même ou un Proche, immobilier de jouissance**
- **Pour rechercher la Plus-Value.**
- **Pour rechercher le Rendement le plus intéressant pour maximiser ses revenus complémentaires.**

# DÉVELOPPER SON PATRIMOINE PAR LA PLEINE PROPRIÉTÉ



- **Fiscalité Lourde des revenus fonciers des le 1<sup>er</sup> Euro.**
- **Le recours à l'emprunt permet de diminuer la pression fiscale en déduisant les intérêts de celui-ci.**
- **Intérêt du prêt in-fine pour lequel le montant des intérêts est fixe et qu'on peut calibrer sur les Loyers pour les annuler.**  
**(sur le crédit amortissable, les intérêts remboursés diminuent avec le temps, au détriment du capital, et la charge fiscale va donc augmenter.**

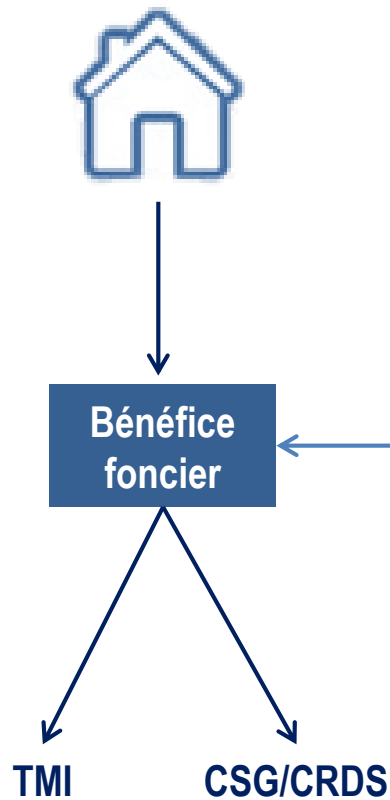
- **Investisseur concerné** : revenus fonciers importants
- **Comment ?** L'investisseur fait l'acquisition de parts de SCPI ou bien de l'immobilier en direct et se charge de faire effectuer les travaux.

## AVANTAGES

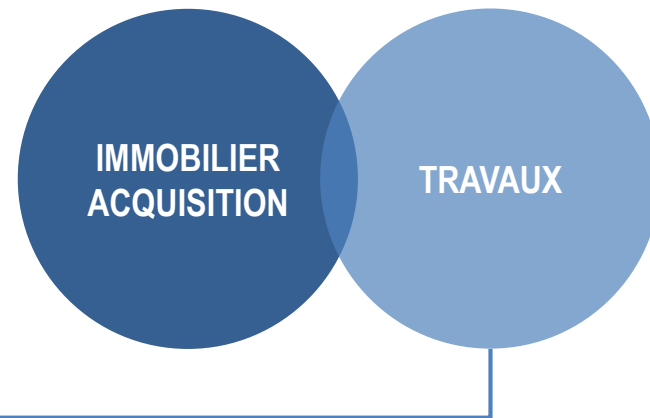
- Imputer sur l'ensemble des revenus fonciers les dépenses d'entretien, les réparation et les améliorations effectuées
- Rendement grâce à la location des bâtiments rénovés
- Une éventuelle plus-value lors de la revente des parts et des bâtiments



## Immobilier existant



## Montage achat déficit foncier

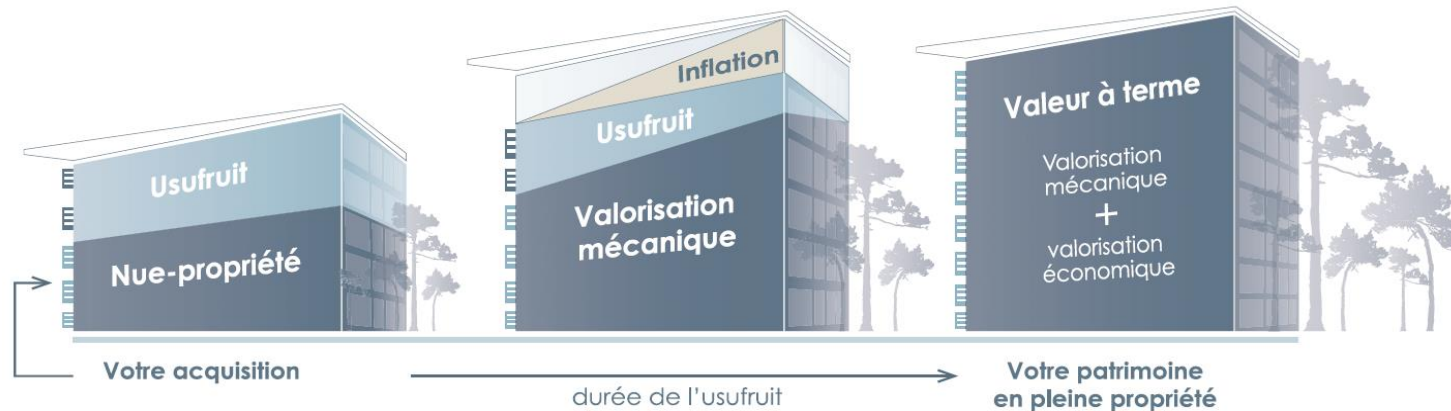


# DÉVELOPPER SON PATRIMOINE PAR LA NUE-PROPRIÉTÉ





# FUNCTIONNEMENT DU DEMEMBREMENT



**Décote sur le prix d'acquisition entre 30% et 40% qui représente le prix de l'usufruit**

**Démembrement sur 15 a 18 ans**

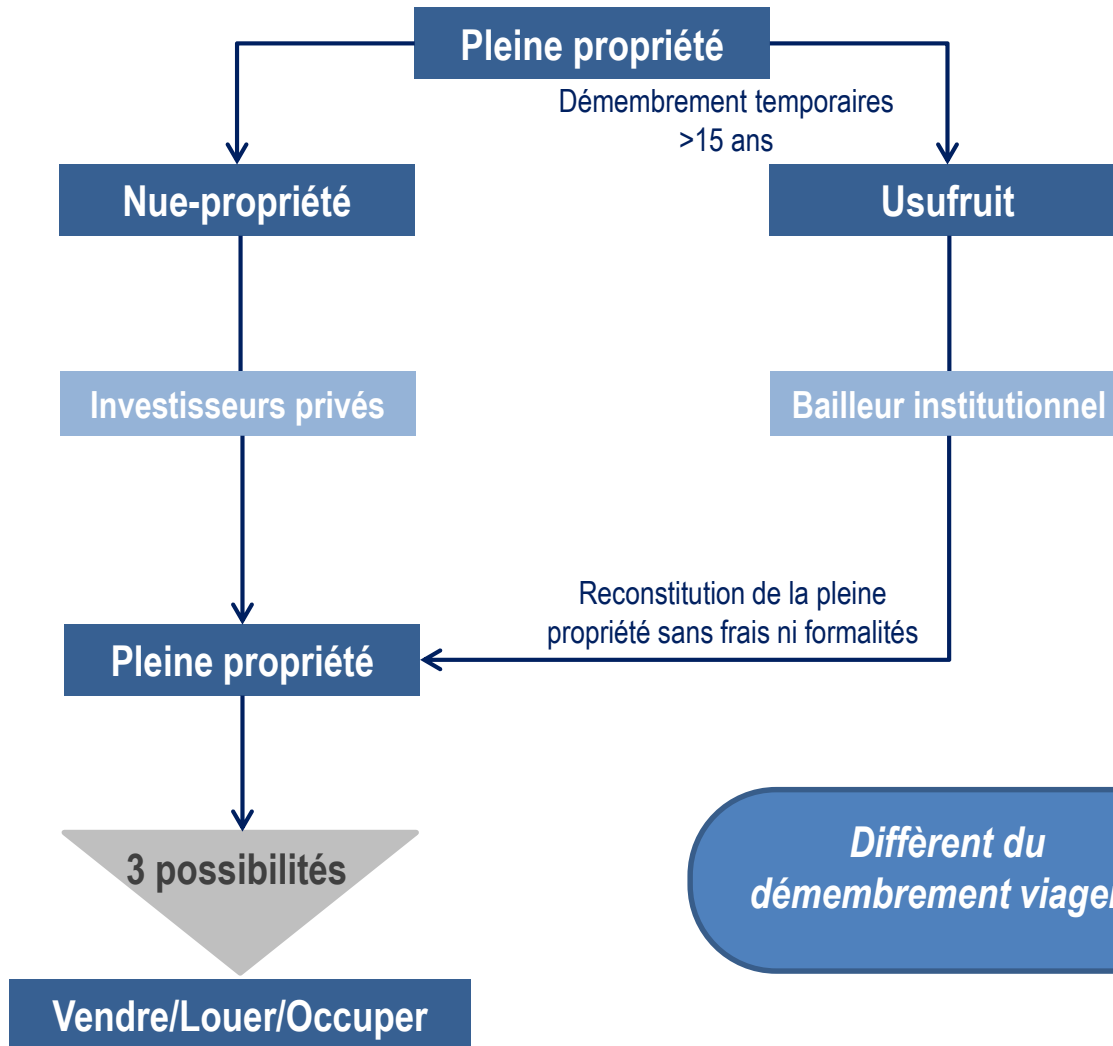
**Intérêts d'emprunts déductibles de revenus fonciers existants <sup>(1)</sup>**

**Absence d'imposition car absence de revenus fonciers**

**Sort de l'assiette taxable de l'IFI !!**

**Financièrement assimilable à une obligation Zéro Coupon**

*<sup>(1)</sup> Non reconnu par le Fisc Japonais*





## AVANTAGES

- Valeur patrimoniale de l'investissement
- Fiscalité très avantageuses
- Climat de sécurité
- Liberté de revente
- Choix d'une stratégie de sortie
- Transmission à coût réduit

## RISQUES

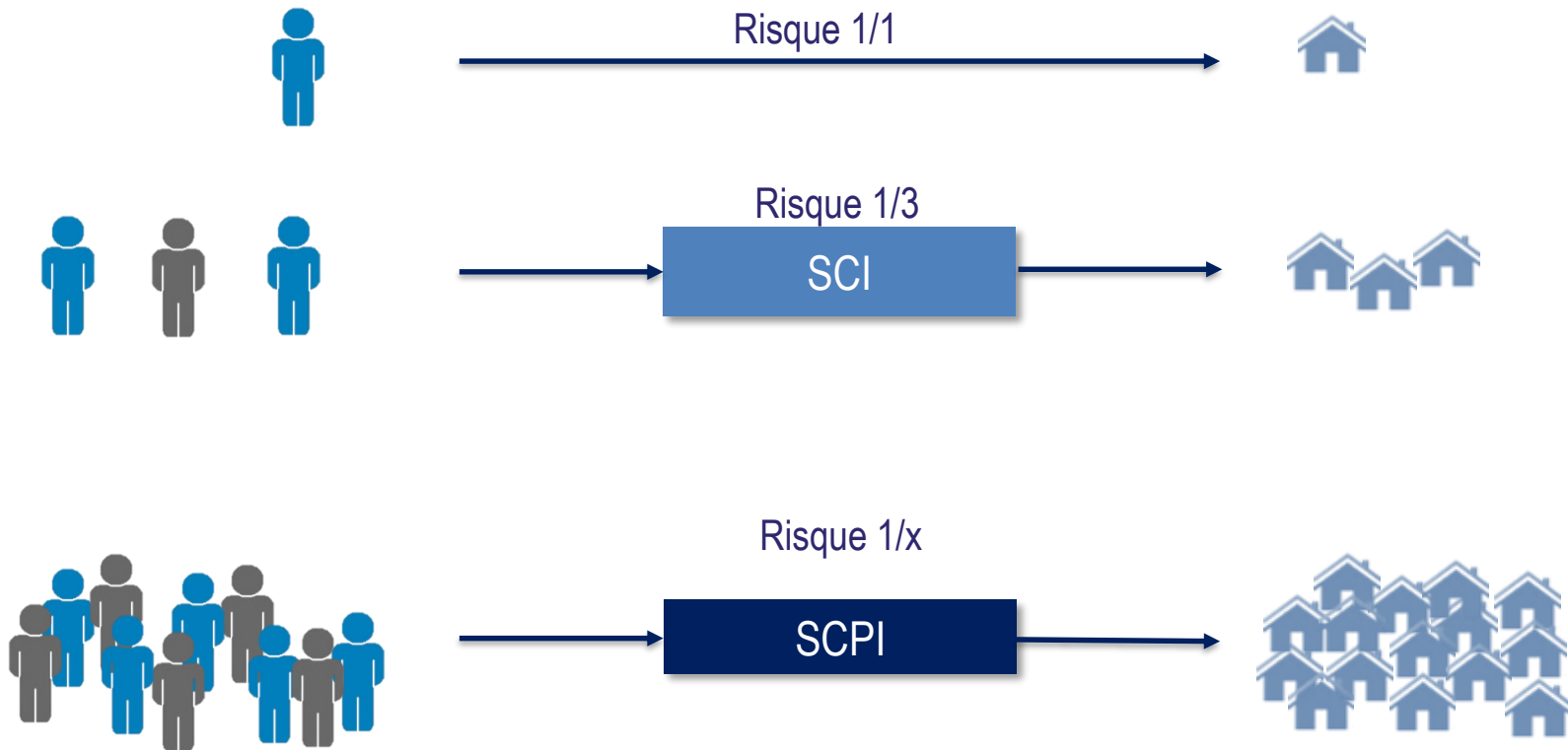
- Marché cyclique
- Liquidité relative



# DÉVELOPPER SON PATRIMOINE PAR LA SCPI



# LA SCPI, UN ACTIF MUTUALISÉ



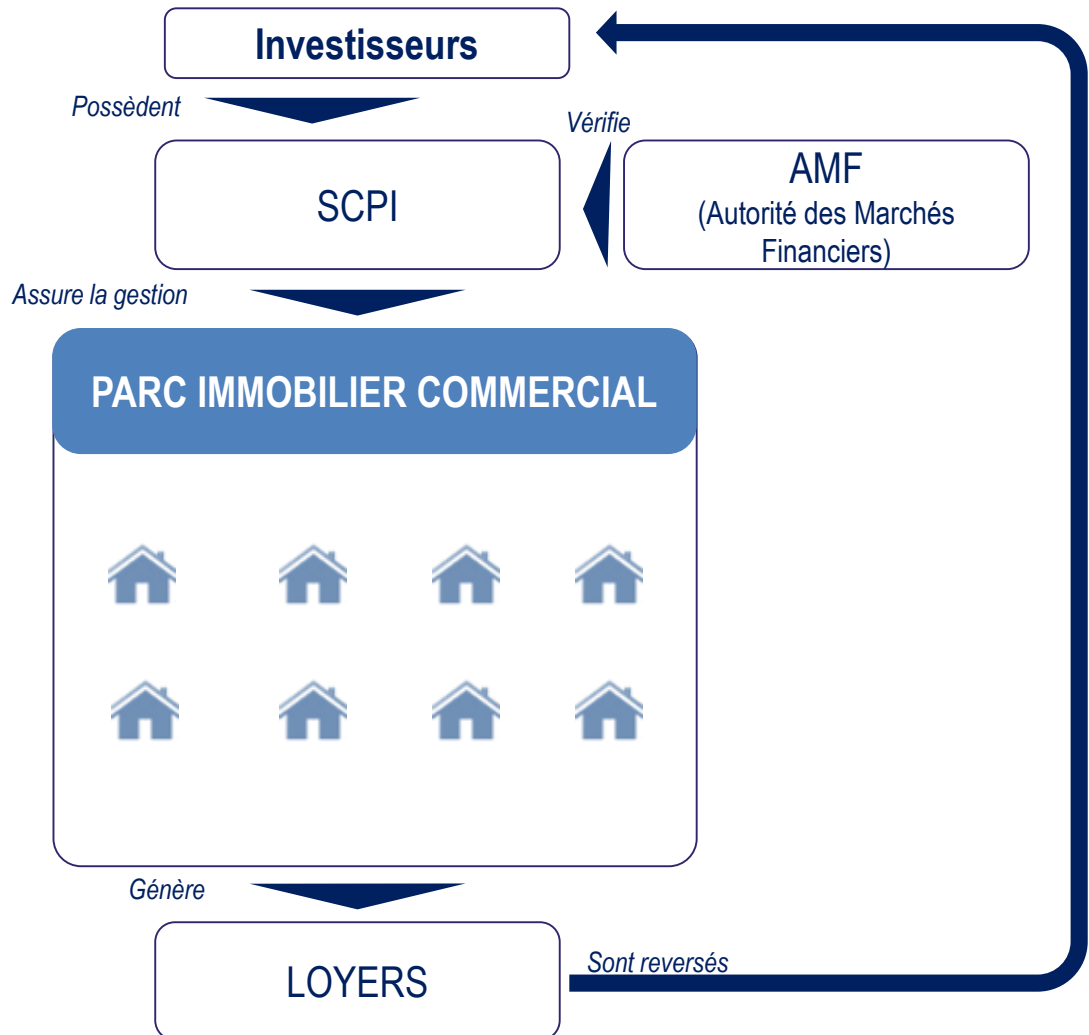
# LA SCPI, UN MARCHÉ RÉGULÉ

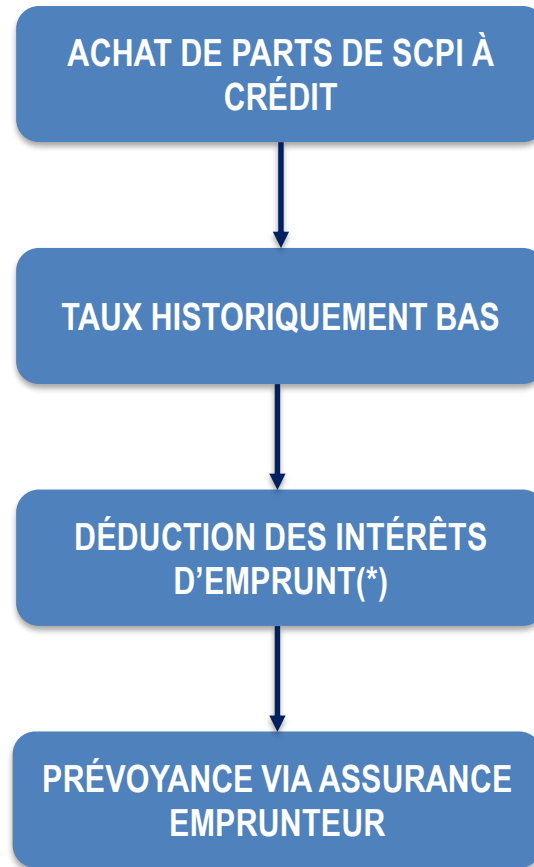
## ATOUTS

- Rendements locatifs potentiels
- Mutualisation du risque
- Flexibilité du montant de l'investissement
- Loyers nets de frais de gestion
- Bail commercial
- Transparence de l'information
- Liquidité plus rapide qu'en immobilier direct
- Possibilité d'investissement via l'Assurance-Vie
- Gestion déléguée

## CONTRAINTES

- Rareté des parts
- Liquidité
- Loyers trimestriels
- Financement proposé par peu d'établissements bancaires





**(\*) Non reconnu par le Fisc Japonais**



- Investissement a prévoir lors du départ du Japon(\*)
- Mais également possibilité d'acheter des SCPI en Nue-Propriété
  - Même principe que pour les immeubles physiques, donc pas de flux, pas d'imposition avant la sortie.
  - Période de démembrement plus courtes.
  - Mais Non finançable a Crédit.

(\*) vérifier la fiscalité du pays d'arrivée.

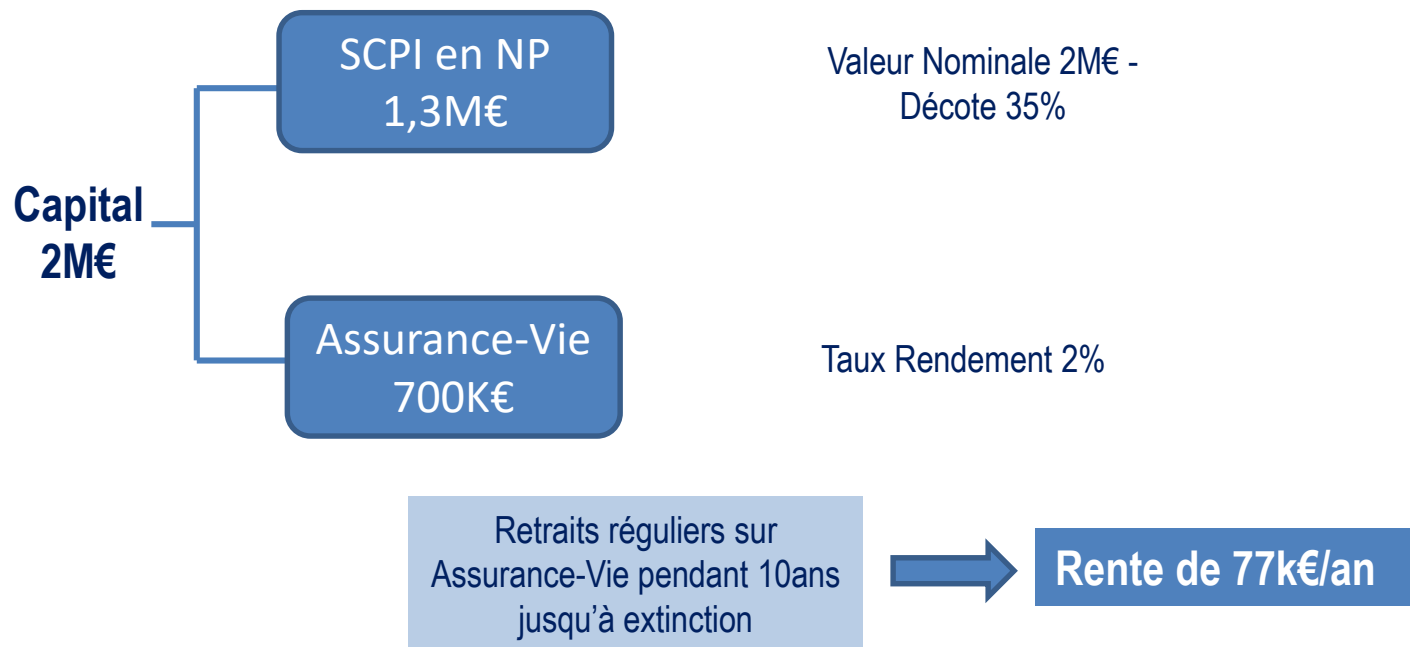


# LES SCPI POUR LES RESIDENTS AU JAPON

La SCPI en Nue-Propriété combinée avec l'Assurance-Vie permet de générer une Rente:

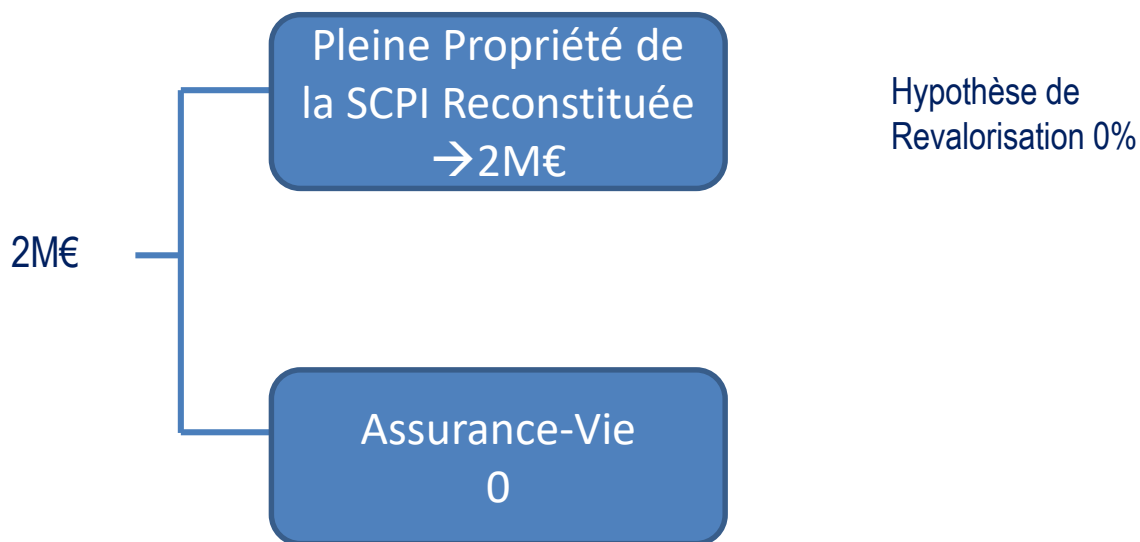
1

## HYPOTHESE DE DEPART



2

10 ANS PLUS TARD



On peut réitérer l'opération pour 10 ans.....







## Les Revenus meublés

- La Location Meublée Non Professionnelle
- La Location Meublée Professionnelle



- **Acquisition de biens immobiliers meublés** pour les donner en location à une société d'exploitation
- **Durée location fixée** : minimum **9 ans** par bail commercial
- Mais possibilité de gérer en direct également: bail de 1 an tacitement renouvelable MAIS déconseillé a distance (hors service de conciergerie couteux).

## AVANTAGES

- **Absence de souci de gestion liée à la gestion directe**
- **Possibilité de récupérer la TVA**

## 2 REGIMES

1. **Régime micro entreprise**
2. **Bénéfice réel** : revenus en mode BIC = Amortissement comptable de l'immeuble et des meubles

## Comparaison des différents dispositifs

	Revenus fonciers traditionnels	Acquisition meublée Micro loueur	Acquisition meublée Gestionnaire
Loyers bruts	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Frais de gestion/divers	1 500 €	1 500 €	500 €
Cotisation foncière des Entreprises	-	-	500 € (est.)
Taxe foncière	900 €	900 €	900 €
Amortissement immobilier.	-	-	8 217€
Amortissement mob.	-	-	1 000 €
Abattement	-	6 000 €	-
Résultat fiscal	9 600 €	6 000 €	883 €
IRPP (30 %)	2 880 €	1 800 €	265 €
PS (15,5 %)	1 490 €	930 €	137 €
<b>Trésorerie nette</b>	<b>5 230 €</b>	<b>6 870 €</b>	<b>9 698€</b>



Soit **43,5 %** des loyers encaissés



Soit **57,3 %** des loyers encaissés



Soit **80,8 %** des loyers encaissés

## La Location Meublée Professionnelle (LMP)

### Conditions cumulatives

1. un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel,
2. les **recettes locatives annuelles brutes** > 23 000 € TTC
3. les **recettes locatives annuelles brutes** > **totalité des autres revenus nets professionnels** du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le Revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI (salaires, pensions, rentes), BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, BA, BNC et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

- Les pensions de retraite sont prises en compte pour l'appréciation du montant des recettes locatives.
- N'étant pas des revenus professionnels, les revenus fonciers et mobiliers sont exclus de cette base.

### Avantages :

1. Exonération de la PV de revente (si recettes < 90 000 € HT /an, art. 151 septies CGI) si l'activité existe depuis au moins 5 ans.
2. Exonération possible d'IFI
3. Déficit imputable le revenu global (hors amortissement)
4. Transmission: régime de faveur de règlement des frais de mutation. Le successeur peut bénéficier du paiement différé et fractionné avec intérêt au taux d'intérêt légal au jour de la demande

Le loueur en meublé peut bénéficier d'une **exonération totale d'IFI** s'il remplit cumulativement les **3 conditions** suivantes :

1. les recettes locatives annuelles brutes représentent plus de 23 000 €
2. les revenus **nets tirés** de l'activité de location meublée représentent plus de 50 % des revenus relevant des catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux (BIC), bénéfices agricoles (BA), bénéfices non commerciaux (BNC), revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62, du foyer fiscal IFI

La condition tenant à l'inscription du contribuable au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur professionnel valable en matière d'ISF n'a pas été reprise en matière d'IFI

**Attention** : concernant l'appréciation de la 2<sup>ème</sup> condition, l'appréciation est différente que l'on se place au titre de l'IR et de l'IFI. Au titre de l'IR, il faut prendre en compte les recettes tandis qu'au titre de l'IFI, il faut **prendre en compte les revenus nets**. Par suite, si le revenu net révèle un déficit, la 2<sup>ème</sup> condition ne sera pas considérée comme satisfaite et le bien ne pourra pas être exonéré.

**Remarque :**

La définition du loueur en meublé professionnel à l'IR étant différente de celle à l'IFI, un **loueur peut être considéré comme professionnel à l'IR mais non professionnel à l'IFI** et ainsi ne pas bénéficier de l'exonération IFI.

**AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?**

[jnrenard@groupe-crystal.com](mailto:jnrenard@groupe-crystal.com)

