INTERNATIONAL
CABINET MARCHAND CONSULTANTS

CMC CONSEILS

CONSEILS EN INVESTISSEMENT EXPATRIES

Bureau : **+33 (0)4 78 28 69 88**
Portable : **+33 (0)6 09 75 45 58**
Mail : contact@cmc-conseils.fr
Site Internet : ***www.cmc-expatries.fr***

Le Cabinet CMC

Présentation du Cabinet CMC, ses valeurs, ses compétences, son équipe de professionnels

Page 3

Offres et Services

- ✓ Nue Propriété
- ✓ LMNP
- ✓ SCPI
- ✓ Assurance vie Luxembourg
- ✓ Financement
- ✓ Prévoyance
- ✓ Assurance de Prêt

Page 4

Fiche Découverte

Remplissez notre fiche découverte afin que nous puissions vous conseiller et vous guider dans votre projet d'investissement

Page 16

Sommaire

I. Présentation du Cabinet----------3

II. Nos produits pour les expatriés----------4

- LMNP ---------- 4
- Nue propriété ----------6
- SCPI ---------- 8
- Assurance vie Luxembourg ----------10

III. Nos services annexes----------12

- Financement et Assurance de Prêt ----------13
- Prévoyance ----------15

IV. Fiche découverte client----------16

Le Cabinet CMC

Créé en 1995, le Cabinet CMC s'inscrit dans une logique d'indépendance vis-à-vis des établissements financiers institutionnels, compagnies d'assurance et promoteurs immobiliers garantissant au client une **approche objective de sa situation,** un choix de stratégies et de solutions **entièrement adaptées à son besoin et un suivi permanent dans le temps**.

Avec le Cabinet CMC, vous élaborez votre stratégie patrimoniale avec un professionnel qualifié à votre écoute et libre de ses produits, correspondants au mieux à votre **situation patrimoniale propre.**

Le Cabinet CMC Conseils est en mesure de proposer d'autres types d'investissements immobiliers et financiers afin de répondre pleinement aux besoins du client : préparation à la retraite, optimisation de la fiscalité, planification de la transmission.

Dominique MARCHAND
Gérant du Cabinet

DES Gestion de Patrimoine, Faculté de Clermont-Ferrand
Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris
DES Sciences Economiques, Faculté de Droit de Paris

+33 (0)4 78 28 69 88
+33 (0)6 09 75 45 58

L'IMMOBILIER EN MEUBLÉ : LE LMNP

Le LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) est le **placement d'épargne retraite idéal** pour tous ceux qui souhaitent bénéficier de revenus complémentaires et se constituer un patrimoine sans avoir les inconvénients de la gestion du bien immobilier.

Le LMNP permet de profiter des avantages de la pierre (support immobilier) tout en bénéficiant **d'un rendement fiscal attractif**. Puisque les revenus tirés de la location meublée non professionnelle sont imposés dans la catégorie des BIC, les charges occasionnées par cette activité de location peuvent être imputées sur les revenus de même nature.

Si des déficits sont constatés une année, ils sont imputables sur les bénéfices provenant des activités non professionnelles imposables dans la catégorie des BIC de la même année et des dix années suivantes. L'imputation des charges proviennent des locations meublées sur les revenus de même nature. En principe, **l'investisseur perçoit des revenus nets d'impôt pendant environ 15 ans**.

☞ **Accédez à notre Site Internet Expatriés**

www.cmc-expatriés.fr

LES AVANTAGES DU LMNP

- ✓ **DES REVENUS INDEXÉS ET NETS DE FISCALITÉS**
  Face à un produit d'épargne classique, les revenus générés par le LMNP sont indexés sur le coût de la vie. Votre rente est ainsi à l'abri de l'érosion monétaire.

- ✓ **UNE TVA REMBOURSÉE**
  L'offre LMNP proposée permet de récupérer la TVA sur la totalité du patrimoine investi.

- ✓ **À LA FIN DU CREDIT, DES REVENUS EXONÉRÉS D'IMPÔT SUR L'IR**
  Le bien immobilier est amortissable à 100% et le montant des amortissements est déductible des revenus perçus une fois le financement terminé.
  Cela permet de déclarer un résultat fiscal nul jusqu'à épuisement des amortissements.

- ✓ **AUCUN ENGAGEMENT DE DURÉE**
  Le LMNP est un produit de rente, il est performant pour servir des revenus défiscalisés sur une longue période. Vous n'avez aucune obligation concernant la durée de détention.

- ✓ **UN PLACEMENT PIERRE NON CONSIDÉRÉ COMME NICHE FISCALE**
  Le LMNP ne procure pas de réduction d'impôts mais permet, à la différence des dispositifs « Pinel ou Bouvard » par exemple, de se constituer des revenus exonérés d'impôts.

❖Précisions fiscales

Pour les loueurs en meublé non professionnels, c'est le régime des plus-values immobilières des particuliers qui s'applique.
Les locaux d'habitation loués meublés ne sont pas considérés comme étant des biens professionnels. En conséquence, ils entrent dans le calcul de l'ISF.

L'INVESTISSEMENT EN NUE PROPRIÉTÉ

Acquérir un appartement en démembrement de propriété consiste à acheter uniquement la nue propriété du bien, d'où le prix diminué (de 40% à 50% de réduction).

L'usufruit est laissé à un usufruitier professionnel se chargeant de percevoir les loyers pendant la durée de démembrement fixée à l'avance. (en général de 15 ans à 20 ans). La réduction du prix correspond au montant des loyers normalement perçus par l'investisseur dans un bien en pleine propriété.

Une fois que l'expatrié récupère la pleine propriété de son bien immobilier, il peut **vendre** son bien, **l'occuper** personnellement comme résidence principale ou secondaire, ou **le louer nu ou meublé.**

☞ **Accédez à notre Site Internet Expatriés**

www.cmc-expatriés.fr

- Prix d'acquisition

L'acquéreur du bien en nue-propriété limite son investissement à la valeur du droit démembré. Cette valeur est déterminée selon un barème économique, prenant en compte la rentabilité locative du bien concerné et la durée de démembrement.
Le prix de la nue-propriété représente couramment 50 à 65 % de la valeur en pleine propriété pour un usufruit temporaire d'une durée de 15 à 20 ans.

Nue Propriété

LES AVANTAGES DE LA NUE PROPRIÉTÉ

✓ **DEVELOPPER VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER**
Cet investissement vous permet de développer votre patrimoine à moindre coût avec l'acquisition d'un bien dont la valeur est basée sur le droit démembré.

✓ **BÉNÉFICIER DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES SANS GESTION**
Pendant la durée de démembrement, de 15 à 20 ans, vous êtes délivré de tout souci de gestion sur le bien. Au terme de l'usufruit, vous devenez plein propriétaire (sans formalités ni fiscalité) du bien qui aura été remis préalablement en état par l'usufruitier à ses frais (si contractuellement prévu) et percevez les revenus.

✓ **RÉDUIRE VOTRE ISF**
Les biens que vous détenez en nue-propriété n'entrent pas dans la base taxable au titre de l'ISF.

✓ **RÉDUIRE VOS REVENUS FONCIERS**
Les intérêts d'emprunt contractés lors de l'acquisition sont déductibles de vos revenus fonciers existants, faisant ainsi baisser votre impôt.

❖Précisions fiscales

- *La détention d'un bien immobilier en nue-propriété ne procure aucun revenu foncier durant toute la période de démembrement*
- *La revente pendant la période de démembrement est tout à fait possible. La plus value sera taxée comme plus-value des particuliers.*

LES AVANTAGES DE LA SCPI

Les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) sont depuis quelques années **une des classes d'investissement les plus rentables** pour les investisseurs. Elles offrent une bonne rentabilité moyenne (5,1% en 2012).

Dans une stratégie patrimoniale, les SCPI de rendement permettent de profiter du secteur locatif professionnel (boutiques, bureaux, entreprise) porteur où la stabilité et la solvabilité sont supérieures au rendement locatif traditionnel d'habitation. Une optimisation consiste à investir en SCPI sous le régime de la nue propriété précédemment décrite.

Le Cabinet CMC déconseille les SCPI fiscales car la réduction d'impôt promise n'est pas adaptée au statut de non imposable de l'expatrié.

☞ **Accédez à notre Site Internet Expatriés**

www.cmc-expatriés.fr

LES AVANTAGES DE LA SCPI

✓ **SE CONSTITUER UN CAPITAL DIVERSIFIÉ SANS SOUCIS DE GESTION**

La SCPI n'est pas gérée par l'expatrié-investisseur mais par une société de gestion professionnelle et qualifiée. Elle gère, exploite, achète, vend les immeubles qu'elle dispose dans la société civile.

La SCPI offre aux expatriés les avantages d'un placement immobilier en déchargeant totalement celui-ci de la gestion administrative et locative.

✓ **DES RISQUES LIMITÉS ET UN PRIX D'ENTRÉE FAIBLE**

Le principe de la SCPI est d'investir dans une multitude d'immeubles et/ou lieux géographiques, ce qui permet une mutualisation des risques (impayés dans un immeuble, sinistres, etc…).

La plupart des SCPI de rendement sont accessibles dès 5.000 €.

✓ **TRANSMETTRE**

Les SCPI peuvent faire l'objet de donation en démembrement ou en pleine-propriété.

Vous pouvez préparer la transmission d'une partie de votre capital grâce à la donation de la nue-propriété de parts de SCPI au profit de vos enfants. Vous conservez les revenus mais vous organisez la transmission de votre patrimoine en facilitant le partage à terme.

❖Précisions fiscales

- **FISCALITÉ SUR LES REVENUS :** *Les détenteurs de parts sont soumis à l'impôt sur le revenu selon les règles des revenus fonciers pour les loyers et, éventuellement, des revenus mobiliers lorsque la SCPI perçoit des revenus au titre du placement de ses disponibilités. Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux.*
- **FISCALITÉ SUR LES PLUS-VALUES :** *Les plus-values dégagées à l'occasion de la cession de ces parts relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers pour les associés personnes physiques.*
- **FISCALITÉ ISF :** *Les parts de SCPI de rendement entrent dans l'actif imposable à l'ISF pour leur valeur de retrait au 1er janvier de l'année d'imposition. En cas d'acquisition à crédit, celui-ci est intégré au passif.*

Nos Produits 4/4

LE CONTRAT D'ASSURANCE VIE

L'assurance vie Luxembourg apporte au souscripteur de nombreux **avantages financiers, patrimoniaux et fiscaux**.
Le contrat du Grand Duché offre également des **garanties financières supplémentaires** par rapport à l'assurance vie française. Elle s'avère être un placement pertinent pour protéger les actifs des expatriés.

La fiscalité luxembourgeoise **n'influe pas sur vos actifs** car la fiscalité du contrat d'assurance s'appuie sur la fiscalité en vigueur des conventions internationales bilatérales.

Les **fonds internes** disponibles lors d'une souscription au contrat d'assurance vie Luxembourg peuvent être très judicieux dans le placement de vos actifs. Il existe **deux fonds spéciaux** à savoir **le « FIC »** (Fond Interne Collectif) et **le « FID »** (Fond Interne Dédié).

☞ **Accédez à notre Site Internet Expatriés**

www.cmc-expatriés.fr

Assurance Vie

LES AVANTAGES DE L'ASSURANCE VIE

✓ **CONSTITUER UN CAPITAL**

Vous bénéficiez d'un véhicule d'investissement vous permettant de gérer au mieux votre capital et de diversifier vos avoirs grâce aux différents supports accessibles. La grande majorité des établissements gestionnaires propose un ou plusieurs fonds en euros, ainsi qu'un large choix d'unités de comptes sur leurs contrats.

✓ **PRÉPARER SA RETRAITE**

Vous pouvez mettre en place des rachats partiels programmés bénéficiant d'une fiscalité attrayante (en effet lors d'un rachat, seule la partie « intérêts » est fiscalisée) et dégressive dans le temps.

✓ **DISPOSER DE LIQUIDITÉS**

Vous pouvez effectuer librement et à tout moment des rachats (partiels et total) et disposer d'avances (mécanisme permettant au souscripteur de bénéficier momentanément, en cours de contrat, d'une partie de la provision mathématique moyennant le versement d'un intérêt, sans que le fonctionnement du contrat ne soit modifié).

✓ **TRANSMETTRE**

Vous renforcez la protection de vos proches : les bénéficiaires que vous aurez désignés disposent d'une fiscalité privilégiée en terme de transmission.

❖Précisions fiscales

- **FISCALITÉ DES PRODUITS (intérêts) :** *Les produits générés par l'épargne ne sont pas soumis à l'imposition. Toutefois, il est nécessaire de vérifier la convention fiscale entre la France et le pays du résident.*
- **FISCALITÉ EN CAS DE RACHAT (partiel ou total) :** *Pour les expatriés, l'assurance vie obéit à une imposition spécifique : le prélèvement libératoire.*
- **FISCALITÉ EN CAS DE DÉCÉS :** *En cas d'expatriation ou de non résidence fiscale française, la fiscalité d'assurance vie est régie selon deux critères cumulatifs : la détermination du pays de résidence fiscale et l'âge du souscripteur au moment des versements.*

Exemples de produits

Ces propositions d'investissement ne sont qu'à titre d'exemples.
Retrouvez l'ensemble de nos investissements immobiliers et le placement en Assurance-Vie Luxembourg sur notre site : www.cmc-expatries.fr

Offre Immobilier Nue Propriété

Paris 13ème Arr.

Type : Studios et T2
Démembrement : 17 ans
Valorisation : 60%
Prix nue-propriété : 5900€/m²
Prix : De 205 000 € à 265 000 €

A Nice

Type : Studios au T4
Démembrement : 16 ans
Valorisation : 62%
Prix nue-propriété : 2480 €/m²
Prix : De 91 000 € à 241 000 €

A Levallois, portes de Paris

Type : Appartements
Démembrement : 15 ans
Valorisation : 60%
Prix nue-propriété : 4625 €/m²
Prix : A partir de 200 000 €

Au Coeur de Lyon

Type : Appartements
Démembrement : 15 ans
Valorisation : 63%
Prix nue-propriété : 5650 €/m²
Prix : De 106 000 € à 200 000 €

Offre Immobilier LMNP

Lieu - Ville : Châtou (78)
Date de livraison : 2014
Type : EHPAD
Rendement locatif : 5% HT/HT
Prix : De 240 000 € à 290 000 €

Lieu - Ville : Combloux
Date de livraison : 4T 2017
Type : Appartements et Chalets
Rendement locatif : De 2% à 4%
Prix : De 135 000 € à 500 000 €

Offre SCPI

Investir en SCPI de bureaux zone euro

Type : SCPI de rendement
Prix : 1050 € / part
Rentabilité : 5% / an

Conjuguez SCPI et Nue Propriété !

Type : SCPI de capitalisation
Prix : 500 € / part
Rentabilité : 4% / an

Nos Services

LE FINANCEMENT

Le Cabinet CMC vous accompagne dans vos démarches de **financement immobilier** ou de **renégociation de crédit** pour vos acquisitions et patrimoine situés en France. Nos services et notre réseau vous apportent des solutions pertinentes et personnalisées destinées à tous non-résidents et aux personnes expatriées.

❖Notre offre de financement concerne :

- ✓ Le financement immobilier classique (LMNP, SCI, résidence principale, résidence locative, résidence secondaire…)
- ✓ Financement d'investissement en nue propriété
- ✓ Le refinancement
- ✓ Le crédit Hypothécaire (enveloppe de trésorerie avec garantie hypothécaire)
- ✓ Prêts amortissables jusqu'à 25 ans
- ✓ Prêts In Fine jusqu'à 14 ans
- ✓ Taux fixes ou révisables

Téléchargez notre fiche financement et annexes à joindre sur :

☞ *www.cmc-expatries.fr/financement-adp-expatries/financement/*

Nos Services

❖L'assurance de prêt

Le Cabinet CMC accompagne également tous ses clients expatriés dans l'assurance de leur prêt répondant à l'ensemble des profils :

- Jeunes emprunteurs (De 18 à 35 ans)
- Garanties protectrices en équivalence des propositions bancaires
- Assurances acceptées par les établissements bancaires
- Assurances pour gros capitaux (jusqu'à 15 millions d'euros)
- Risques spécifiques (maladies, risques professionnels, sportifs…)

Vous souhaitez réaliser un devis en ligne et gratuit ?

Rendez-vous sur :

☞ *http://www.cmc-expatries.fr/*

Nos Services

LA PRÉVOYANCE SANTÉ

Toutes nos assurances prévoyance et santé sont destinées aux :

- ✓ Français se rendant à l'étranger et souhaitant être couvert pour tous les risques
- ✓ Étrangers se rendant en France
- ✓ Expatriés voyageant à l'international

Nous vous assurons un devis rapide et gratuit. Nos partenaires sont parmi les plus reconnus et vous accompagnent au mieux tout au long de votre expatriation ou voyage.

Toutes nos assurances proposent plusieurs formules avec divers degrés de garantie sous forme de packages au choix. Composez aisément une solution d'assurance au plus proche de vos besoins

Vous souhaitez réaliser immédiatement un devis en ligne ?

Rendez-vous sur :

☞ *www.cmc-expatries.fr/assurance-prevoyance-sante/*

Fiche découverte client

Cette fiche est à nous retourner par mail ou par courrier aux adresses suivantes :
contact@cmc-conseils.fr - 88 quai Pierre Scize 69005 LYON

Fiche découverte
Expatrié / Non-résident

Monsieur	Madame
Nom : ..... Prénom : ..... Date de naissance : ..... Lieu de naissance : ..... Nationalité : ..... Tél 1 : ..... Tél 2 : ..... Email : ..... Adresse : .... Profession :	Nom : ..... Prénom : ..... Date de naissance : ..... Lieu de naissance : ..... Nationalité : ..... Tél 1 : ..... Tél 2 : ..... Email : ..... Adresse : .... Profession : .....

Votre patrimoine immobilier actuel

Immobilier de rapport ☐ Oui ☐ Non
Valeur : .....€
Location : .....€ / an

Votre patrimoine financier actuel

Liquidités	☐ Oui	☐ Non	Montant : .....€
Assurance vie	☐ Oui	☐ Non	Montant : .....€
Titres *Actions / Obligations*	☐ Oui	☐ Non	Montant : .....€

Fiche découverte client

- **Aujourd'hui, envisagez-vous un investissement immobilier ou un placement financier ?**

☐ Oui ☐ Non

- **Si oui, quel laps de temps vous donnez-vous pour prendre une décision ?**

☐ Moins d'un mois
☐ Entre 1 et 3 mois
☐ Entre 3 et 6 mois
☐ Après 6 mois

- **Quel serait le budget consacré à cette opération ?**

☐ Inférieur à 50 000 €
☐ Entre 50.000 € et 100 000 €
☐ Entre 100 000 € à 300 000 €
☐ Supérieur à 300 000 €

Précisez : .....

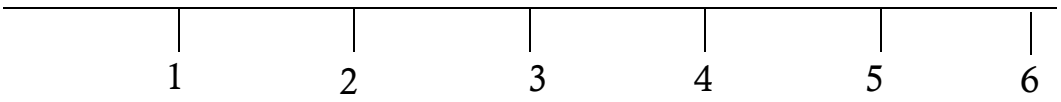
- **Quels objectifs souhaitez-vous réaliser via cette opération ?**

☐ Constitution de patrimoine
☐ Préparation à la retraite
☐ Préparation à un retour en France
☐ Transmission
☐ Valoriser un capital existant

- **Avez-vous des préférences dans les classes d'actifs ci-dessous ?**

☐ Immobilier physique
☐ Immobilier « Papier » (SCPI)
☐ Financier (Actions, Obligations, Fonds Europe et Monde)
☐ Assurance (Assurance Vie, Capitalisation)

- **Sur quelle échelle de risque, à quel niveau vous situeriez-vous ?**



Fiche découverte client

- **Quel est l'horizon de placement envisagé ?**

☐ Non défini
☐ 1 an
☐ 3 ans
☐ 5 ans
☐ 10 ans
☐ 15 ans
☐ Supérieur à 15 ans

Commentaires & Souhaits

INTERNATIONAL
CABINET MARCHAND CONSULTANTS

Membre de l'Association Nationale des Conseils Diplômés en Gestion de Patrimoine (ANCDGP)

N°ORIAS : 07 029 525
ANACOFI-CIF : E004553
RCS LYON : A409 333 580

Membre d'un Centre de Gestion Agréé (CGA)

Carte Professionnelle Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce
No 991959 délivrée par la Préfecture du Rhône

Garantie financière et RCP :
AIG EUROPE
92400 COURBEVOIE