Sanala
PATRIMOINE

# Optimisez votre patrimoine.

Les fiches pédagogiques du chef d'entreprise
**Édition 2027** · à jour au 1er novembre 2026

**Alexis Bied**
Ingénieur patrimonial & Fondateur Sanala Patrimoine

# Avertissement

Tous droits réservés à Alexis BIED.
L'utilisation de ces fiches à des fins commerciales est proscrite.

*Ce contenu est purement pédagogique et ne constitue pas un conseil en investissement, ni un conseil juridique ou fiscal personnalisé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les règles citées sont celles en vigueur au 1er novembre 2026 ; le projet de loi de finances pour 2027, en discussion au Parlement, peut encore les modifier. Les exemples chiffrés sont simplifiés et illustratifs.*

# Nous retrouver

Pour suivre l'actualité

**LinkedIn**

Pour prendre rendez-vous

**Consultation patrimoniale**

Nos articles et simulateurs

**sanala.fr**

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Fiches pédagogiques

# Économie - Finance

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# LES FONDS EN EUROS

## DÉFINITION

Le **fonds en euros** est le socle de l'assurance-vie : environ 3/4 des encours.

**Les raisons de son succès :**

- la garantie du capital (brute ou nette de frais) ;
- la disponibilité de l'épargne ;
- un rendement qui suit, avec retard, les taux obligataires ;
- aucun plafond de versement.

## COMPOSITION

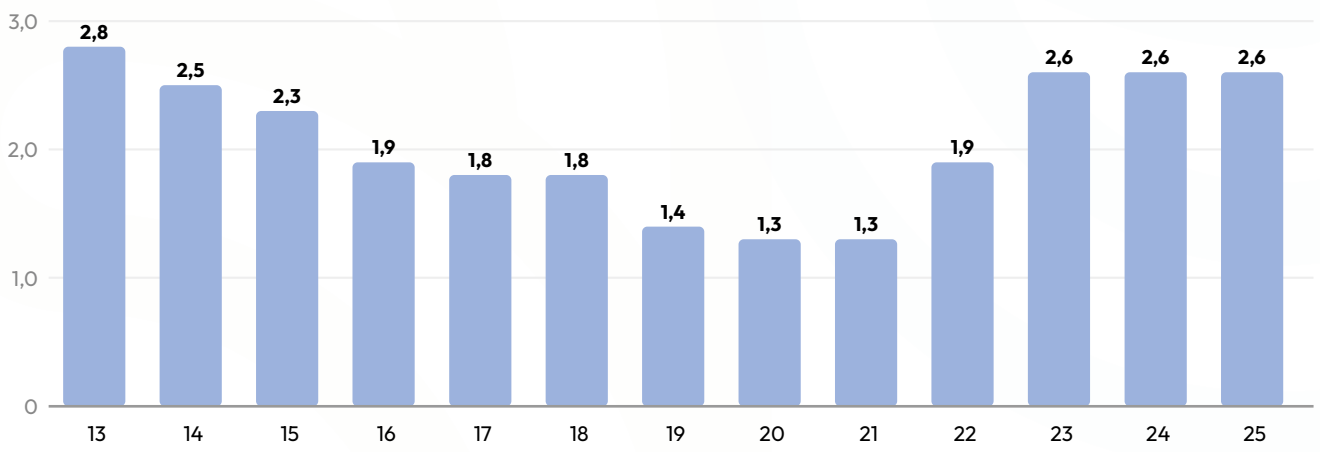
Un portefeuille **majoritairement obligataire** : les titres de créance représentent environ 64% des placements des assureurs fin 2025.



■ Obligations et titres de créance ■ Actions, immobilier, autres

La provision pour participation aux bénéfices (réserve des assureurs) recule : 3,7% des encours fin 2025, contre 4,5% fin 2023.

## RENDEMENT MOYEN SERVI (EN %)




Taux moyen net de frais de gestion, avant prélèvements sociaux. 2025 : 2,6% (2,63% selon l'ACPR), meilleurs fonds jusqu'à 4,10%.

Inflation 2025 : 0,9%. Le rendement réel du fonds en euros redevient positif (+1,7 point environ). Prélèvements sociaux sur l'assurance-vie : **17,2%** (non concernée par la hausse à 18,6% de 2026).

Sources : France Assureurs (statistiques 2025, mars 2026), ACPR (revalorisation 2025, juin 2026), Banque de France (placements des assureurs, fin 2025), Insee.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# LES TAUX DIRECTEURS

## DÉFINITIONS

- Principal outil des banques centrales pour mener leur politique monétaire.
- Elles les montent ou les baissent pour stabiliser les prix.
- Objectif de la BCE : une inflation autour de **2%** à moyen terme.

## LES 3 TAUX DE LA BCE

**Refinancement** — 2,65%
prêts à une semaine aux banques

**Prêt marginal** — 2,90%
prêts au jour le jour

**Dépôt** — 2,50%
rémunération des dépôts des banques

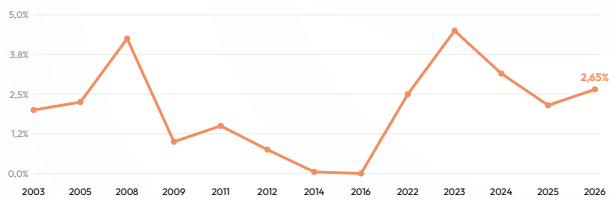
Depuis le 16 septembre 2026, maintenus le 29 octobre 2026.

## MÉCANISME

**Taux bas** (relancer l'inflation) : crédit facile, peu d'intérêt à laisser dormir l'argent, les prêts aux ménages et aux entreprises augmentent, la consommation repart.

**Taux élevés** (freiner l'inflation) : crédit plus cher, épargne mieux rémunérée, la demande ralentit.

## ÉVOLUTION DU TAUX DE REFINANCEMENT




Après 8 baisses (juin 2024 à juin 2025), la BCE a remonté ses taux en juin puis en septembre 2026 face à la hausse des prix de l'énergie.

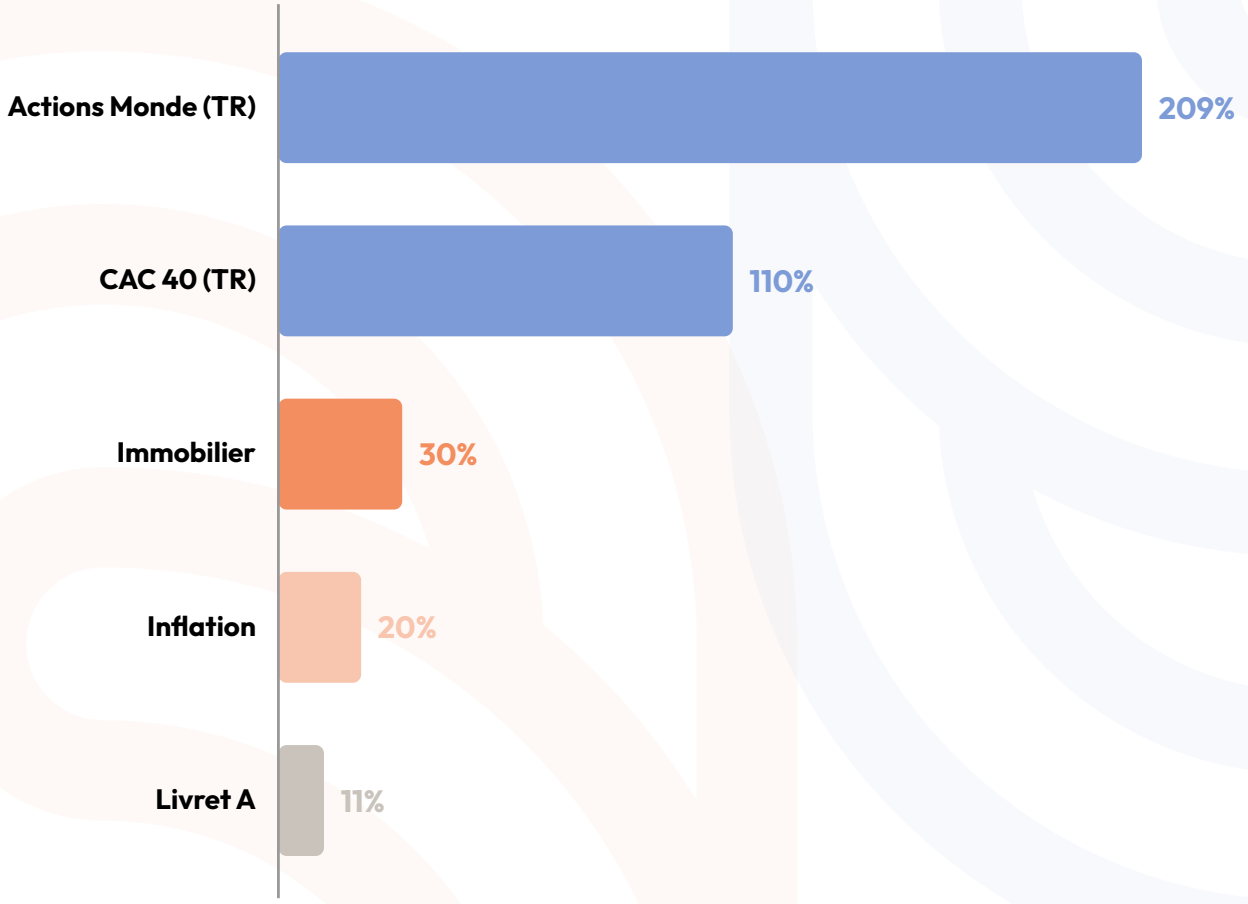
Sources : Banque centrale européenne et Banque de France, décisions de politique monétaire (11 juin, 10 septembre et 29 octobre 2026).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PERFORMANCE CUMULÉE SUR 10 ANS

(FÉVRIER 2015 À FÉVRIER 2025)




**À retenir :** sur 10 ans, les actions mondiales dividendes réinvestis ont été multipliées par 3. Le Livret A n'a même pas couvert l'inflation. Sa rémunération est passée à **1,5%** le 1er février 2026, sous l'inflation attendue.

Indices MSCI World et CAC 40 dividendes réinvestis (TR), indice des prix des logements anciens et indice des prix Insee, taux du Livret A. Période figée à février 2025 ; les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

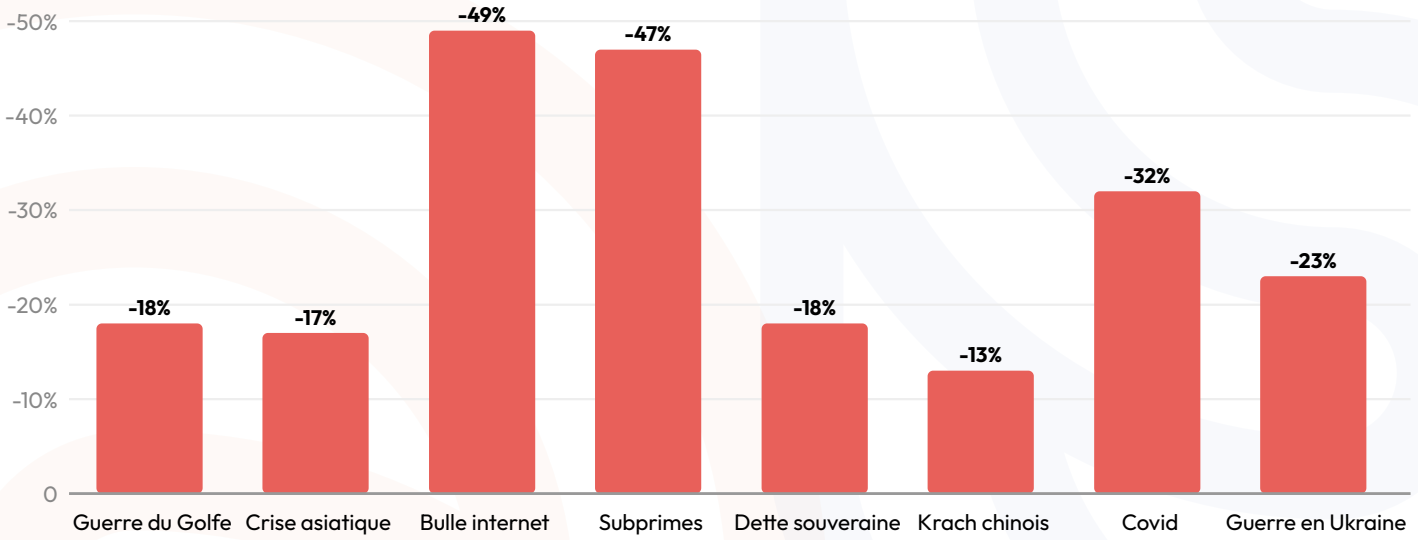
**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PERFORMANCE CRISE VS REPRISE

INDICE MSCI WORLD, CHAQUE CRISE DEPUIS 1990

Baisse maximale de l'indice MSCI World entre un plus haut et le point bas de chaque crise




## CE QUE MONTRE L'HISTOIRE

- Chaque crise a été suivie d'une reprise qui a dépassé le plus haut précédent.
- Les reprises durent plus longtemps que les baisses.
- Vendre au point bas transforme une perte latente en perte définitive.

## CE QUE CELA IMPLIQUE

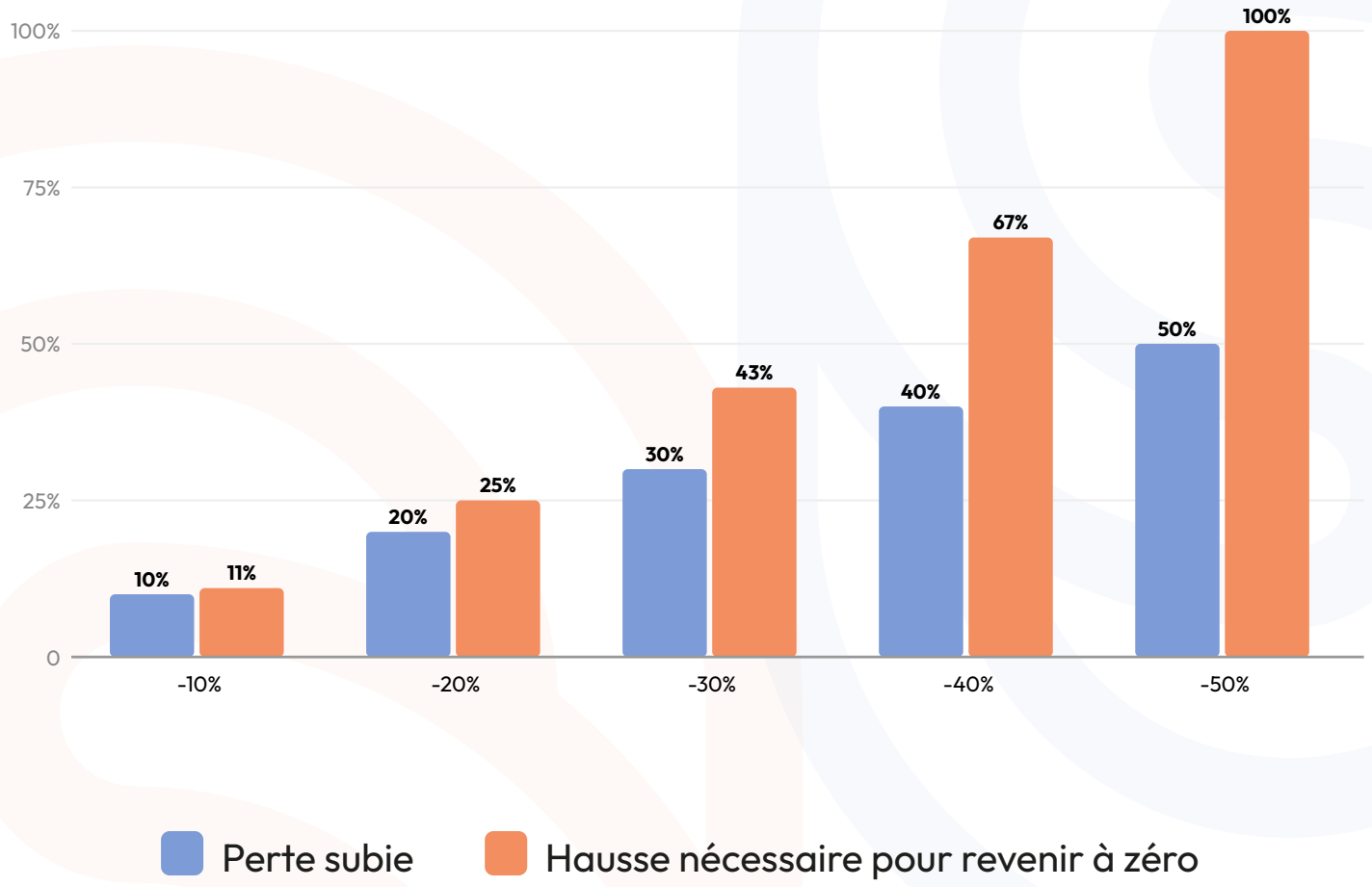
- Investir en actions avec un horizon long (8 ans et plus).
- Garder une épargne de précaution pour ne jamais vendre sous la contrainte.
- Lisser ses entrées (versements programmés).

Ordres de grandeur des baisses du MSCI World (dividendes réinvestis) lors de chaque crise. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# % POUR RECOUVRER UNE PERTE




Une baisse de 50% exige une hausse de **100%** pour retrouver son capital. Plus la perte est forte, plus le chemin du retour est long : c'est l'intérêt de la diversification et de la gestion du risque.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Chef d'entreprise

# Statut

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# LES STATUTS D'INDÉPENDANT

## LES 3 STATUTS SOCIAUX

### Assimilé salarié
**régime général**

- SA, SAS, SASU
- SARL, SELARL : gérant minoritaire ou égalitaire

**Président, directeur général, gérant minoritaire**

### Travailleur non salarié
**art. 62 du CGI**

- SARL, SELARL : gérant majoritaire
- EURL à l'IS

**Gérant majoritaire, associé unique**

### Travailleur non salarié
**entreprise individuelle**

- EI, EURL à l'IR
- Micro-entreprise

**Artisan, commerçant (BIC), profession libérale (BNC)**

**Gérant majoritaire :** on additionne les parts du gérant, de son conjoint marié ou partenaire de PACS, de ses enfants mineurs et celles détenues via une société qu'il contrôle. En cas de collège de gérance, tous les gérants sont majoritaires s'ils détiennent ensemble plus de 50%.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# LES STATUTS D'ENTREPRENEUR

## C'EST QUOI ?

| Entreprise individuelle | | Entreprise sociétaire | |
|---|---|---|---|
| **Régime micro** | Régime réel | SARL, EURL | SAS, SASU |
| **TNS (travailleur non salarié)** | | **Assimilé salarié** | |

**Artisans** | **Commerçants** | **Professions libérales**

Les professions libérales **non réglementées** cotisent à la Sécurité sociale des indépendants (Urssaf). Les professions **réglementées** relèvent de leur caisse :

**CIPAV**
Ostéopathe, psychologue, architecte et autres professions

**CARPV**
Vétérinaire

**CAVEC**
Expert-comptable, commissaire aux comptes

**CARPIMKO**
Infirmier, kiné, auxiliaire médical

**CAVP**
Pharmacien

**CARMF**
Médecin

**CARCDSF**
Chirurgien-dentiste, sage-femme

**CAVAMAC**
Agent général d'assurance

**CNBF**
Avocat

**CRN**
Notaire

**CAVOM**
Officier ministériel

Retraite de base des libéraux : CNAVPL et ses sections professionnelles (hors avocats : CNBF).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# MICRO-ENTREPRISE : LES BASES

| | Achat-revente, hébergement (BIC) | Prestations de services (BIC) | Professions libérales (BNC) |
|---|---|---|---|
| **Plafond de chiffre d'affaires 2026-2028** | 203 100€ | 83 600€ | 83 600€ |
| **Abattement forfaitaire (impôt)** | 71% | 50% | 34% |
| **Cotisations sociales 2026** | 12,3% | 21,2% | 25,6% (CIPAV : 23,2%) |
| **Versement libératoire de l'IR** | 1% | 1,7% | 2,2% |
| **Franchise de TVA (seuil / seuil majoré)** | 85 000€ / 93 500€ | 37 500€ / 41 250€ | 37 500€ / 41 250€ |
| **CA minimum pour valider 4 trimestres** | 24 869€ | 14 424€ | 10 927€ |

## Exemple pour 50 000€ de chiffre d'affaires

| | Achat-revente, hébergement (BIC) | Prestations de services (BIC) | Professions libérales (BNC) |
|---|---|---|---|
| **Cotisations sociales** | 6 150€ | 10 600€ | 12 800€ |
| **Revenu imposable (après abattement)** | 14 500€ | 25 000€ | 33 000€ |
| **Versement libératoire (option)** | 500€ | 850€ | 1 100€ |
| **Reste après cotisations et versement libératoire** | 43 350€ | 38 550€ | 36 100€ |

**Versement libératoire :** possible si le revenu fiscal de référence N-2 ne dépasse pas 29 315€ par part (imposition 2026). Les seuils de franchise de TVA n'ont pas baissé : la réforme prévue a été abandonnée fin 2025. Depuis le 1er juillet 2026, l'ACRE ne réduit plus les cotisations que de 25% la première année.

Sources : loi de finances pour 2026, Urssaf (taux 2026), economie.gouv.fr. Seuil de validation : 600 heures de SMIC (12,02€ au 1er janvier 2026) ramenées au chiffre d'affaires après abattement.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Chef d'entreprise

# Rémunération

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# SARL : DIVIDENDE VS SALAIRE

Gérant majoritaire de SARL, célibataire sans enfant, **budget entreprise de 100 000€**

## Rémunération de gérance

| | |
|---|---|
| Budget | **100 000€** |
| Cotisations sociales (estimation) | **30 700€** |
| Rémunération nette | **69 300€** |
| Impôt sur le revenu (après 10%) | **11 815€** |
| Revenu disponible | **57 485€** |

**Efficacité : 57%**

✓ Ouvre des droits (retraite, maladie, prévoyance).

## Dividendes

| | |
|---|---|
| Budget | **100 000€** |
| Cotisations sociales sur dividendes | **27 000€** |
| Impôt sur les sociétés | **14 000€** |
| Dividendes | **59 000€** |
| IR : PFU 12,8% / barème | **7 552€ / 3 724€** |
| Revenu disponible | **51 448€ / 55 276€** |

**Efficacité : 51% à 55%**

Cotisations dues sur la part des dividendes au-delà de 10% du capital et des comptes courants (ici, capital faible).

En SARL, le dividende du gérant majoritaire n'échappe pas aux cotisations : à budget égal, la rémunération reste souvent plus efficace, et elle ouvre des droits.

Barème de l'IR 2026 (revenus 2025), déduction de 10% plafonnée à 14 555€. IS : 15% jusqu'à 42 500€ puis 25%. Cotisations TNS : ordres de grandeur, à affiner avec le simulateur de l'Urssaf.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# SAS : DIVIDENDE VS SALAIRE

Président de SAS (SASU), célibataire sans enfant, **budget entreprise de 100 000€**

## Dividendes

| | |
|---|---|
| Budget | **100 000€** |
| Impôt sur les sociétés | **20 750€** |
| Dividendes bruts | **79 250€** |
| PFU 31,4% | **24 884€** |
| Barème (IR + PS 18,6%) | **22 109€** |
| Reste à vivre (PFU / barème) | **54 366€ / 57 141€** |

**Efficacité : 54% à 57%**

✕ N'ouvre aucun droit (retraite, indemnités journalières).

## Salaire

| | |
|---|---|
| Budget | **100 000€** |
| Cotisations patronales et salariales | **42 000€** |
| Salaire net | **58 000€** |
| Impôt sur le revenu (après 10%) | **8 764€** |
| Reste à vivre | **49 236€** |

**Efficacité : 49%**

✓ Ouvre des droits (retraite de base et Agirc-Arrco, maladie, prévoyance).

Depuis le 1er janvier 2026, le PFU passe à **31,4%** (12,8% d'impôt + 18,6% de prélèvements sociaux). Avec peu d'autres revenus, l'option pour le barème (abattement de 40%) peut faire mieux.

Barème de l'IR 2026, IS 15% puis 25%, PFU 31,4% (LFSS 2026). Cotisations salariales et patronales : ordre de grandeur pour ce niveau de rémunération.

**Alexis BIED**

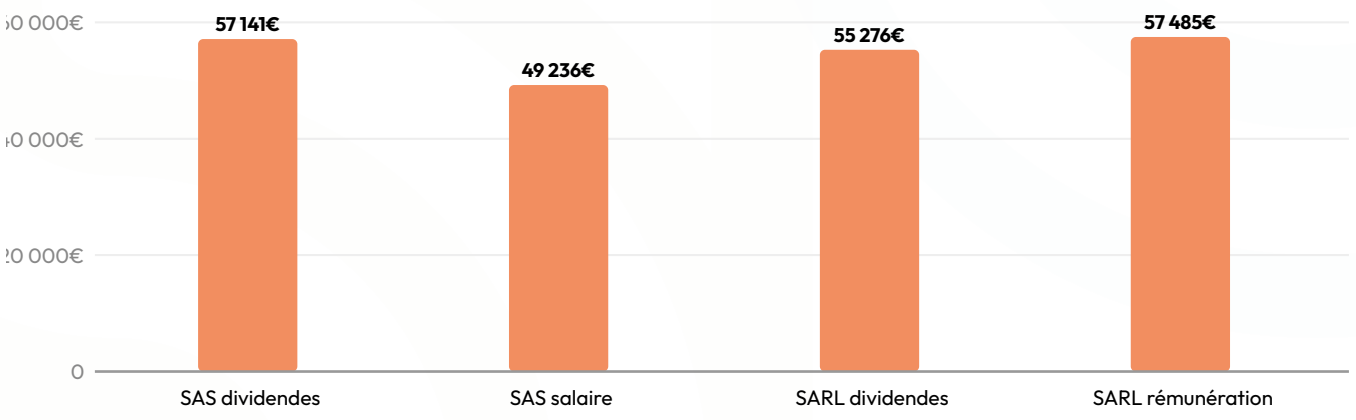
Sanala PATRIMOINE

# COMPARATIF GLOBAL

Célibataire sans enfant, budget de 100 000€, règles 2026

| | SAS dividendes | SAS salaire | SARL dividendes | SARL rémunération |
|---|---|---|---|---|
| **Budget** | 100 000€ | 100 000€ | 100 000€ | 100 000€ |
| **Cotisations sociales** | 0€ | 42 000€ | 27 000€ | 30 700€ |
| **Impôt sur les sociétés** | 20 750€ | 0€ | 14 000€ | 0€ |
| **Revenu brut perçu** | 79 250€ | 58 000€ | 59 000€ | 69 300€ |
| **Impôts (meilleure option)** | 22 109€ | 8 764€ | 3 724€ | 11 815€ |
| **Reste à vivre** | **57 141€** | **49 236€** | **55 276€** | **57 485€** |
| **Droits sociaux** | aucun | élevés | oui (cotisations) | oui |

**RESTE À VIVRE**




Il n'existe pas de « meilleur statut » dans l'absolu : la bonne répartition dépend du niveau de bénéfice, de l'âge, des besoins de protection et du projet (associés, revente).

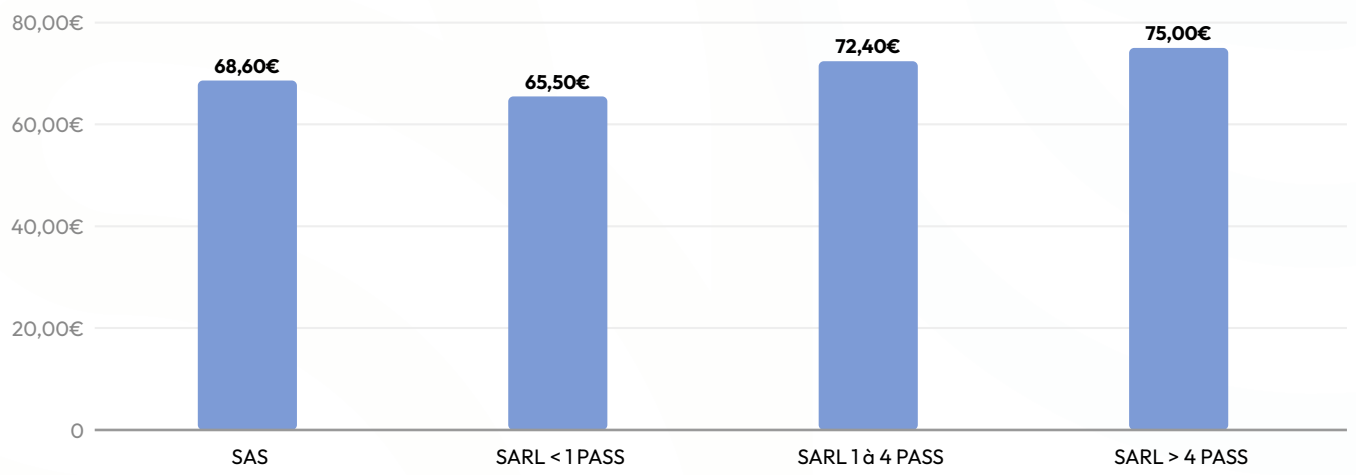
**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# DIVIDENDES SASU VS EURL

| Pour 100€ de dividende brut | SAS / SASU | SARL : rém. < 1 PASS | SARL : rém. de 1 à 4 PASS | SARL : rém. > 4 PASS |
|---|---|---|---|---|
| **Prélèvements sociaux** | 18,60€ | remplacés par des cotisations | remplacés par des cotisations | remplacés par des cotisations |
| **Cotisations sociales (déductibles de l'IS)** | 0€ | élevées | moyennes | faibles |
| **Impôt sur le revenu (12,8%)** | 12,80€ | sur le net | sur le net | sur le net |
| **Net perçu par l'associé** | **68,60€** | **65,50€** | **72,40€** | **75,00€** |

## NET PERÇU POUR 100€ DE COÛT POUR LA SOCIÉTÉ (IS À 25%)




Les cotisations sur dividendes de SARL sont déductibles du résultat (économie d'IS) et dégressives quand la rémunération augmente. Au-delà d'un certain niveau, le dividende de SARL devient plus intéressant que celui de SAS. PASS 2026 : **48 060€**.

Formation « Rémunération du dirigeant » Sanala Patrimoine, règles 2026 (PFU 31,4%, assiette sociale unique des indépendants).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Chef d'entreprise

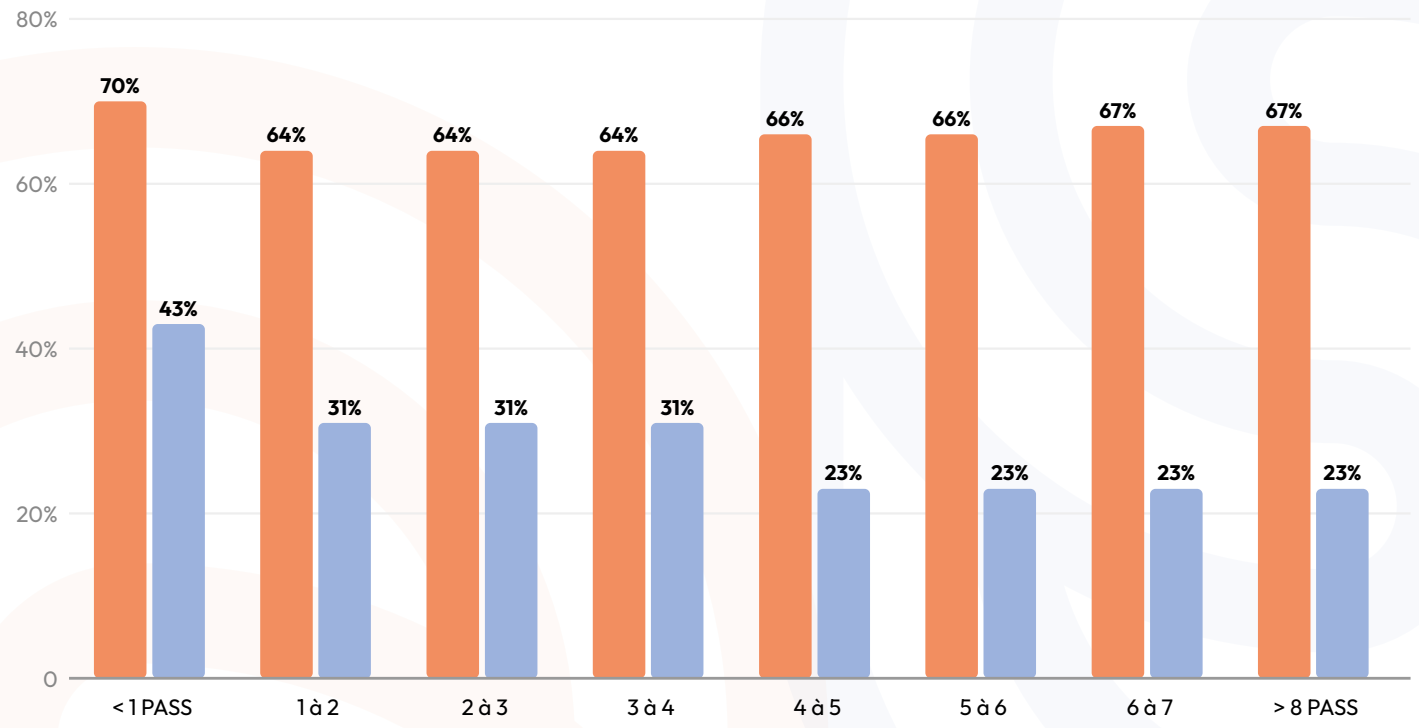
# Couverture sociale

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# COTISATIONS SOCIALES

SALARIÉS VS TNS




Cotisations en % de la rémunération nette, par tranche de rémunération (en PASS)

**Environ 40 points d'écart** entre les deux statuts. Une dizaine de points suffit à combler l'écart en matière de retraite avec un PER ou un contrat Madelin bien construit : le reste est un gain de revenu disponible.

Ordres de grandeur 2026 (simulateurs de l'Urssaf). PASS 2026 : 48 060€.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# COUVERTURE SOCIALE DES INDÉPENDANTS

INDEMNITÉS JOURNALIÈRES MALADIE 2026

## CE QUI A CHANGÉ

- **Quoi ?** Le plafond de salaire pris en compte pour les IJ maladie est passé de 1,8 à **1,4 SMIC** depuis le 1er avril 2025.
- **Qui ?** Les salariés et assimilés salariés : président de SAS, gérant minoritaire ou égalitaire de SARL.
- **Combien ?** IJ maximale de 52,28€ à environ 42€ : **-20%**.

| | Assimilé salarié | Artisan, commerçant (TNS) | Profession libérale (CNAVPL) |
|---|---|---|---|
| **Revenu de référence** | Salaires des 3 mois précédant l'arrêt | Revenu moyen des 3 dernières années | Revenu moyen des 3 dernières années |
| **Plafond** | 1,4 SMIC mensuel | 1 PASS : 48 060€ | 3 PASS : 144 180€ |
| **Règle de calcul** | 50% du salaire journalier de base | 1/730e du revenu | 1/730e du revenu |
| **IJ maximale** | 42,97€ / jour | 65,84€ / jour | 197,51€ / jour |
| **Durée** | 360 jours sur 3 ans (sauf ALD) | 360 jours sur 3 ans (sauf ALD) | Du 4e au 90e jour, puis caisse de la profession |

Carence de 3 jours dans tous les cas. Les régimes obligatoires couvrent mal les revenus élevés : une **prévoyance** (Madelin pour les TNS, contrat collectif ou individuel pour les assimilés salariés) est indispensable au-delà de 1 PASS.

Sources : Assurance maladie, Lefebvre Dalloz (IJSS 2026), Éditions Tissot (montant maximal à compter du 1er juillet 2026), décret n° 2025-160.

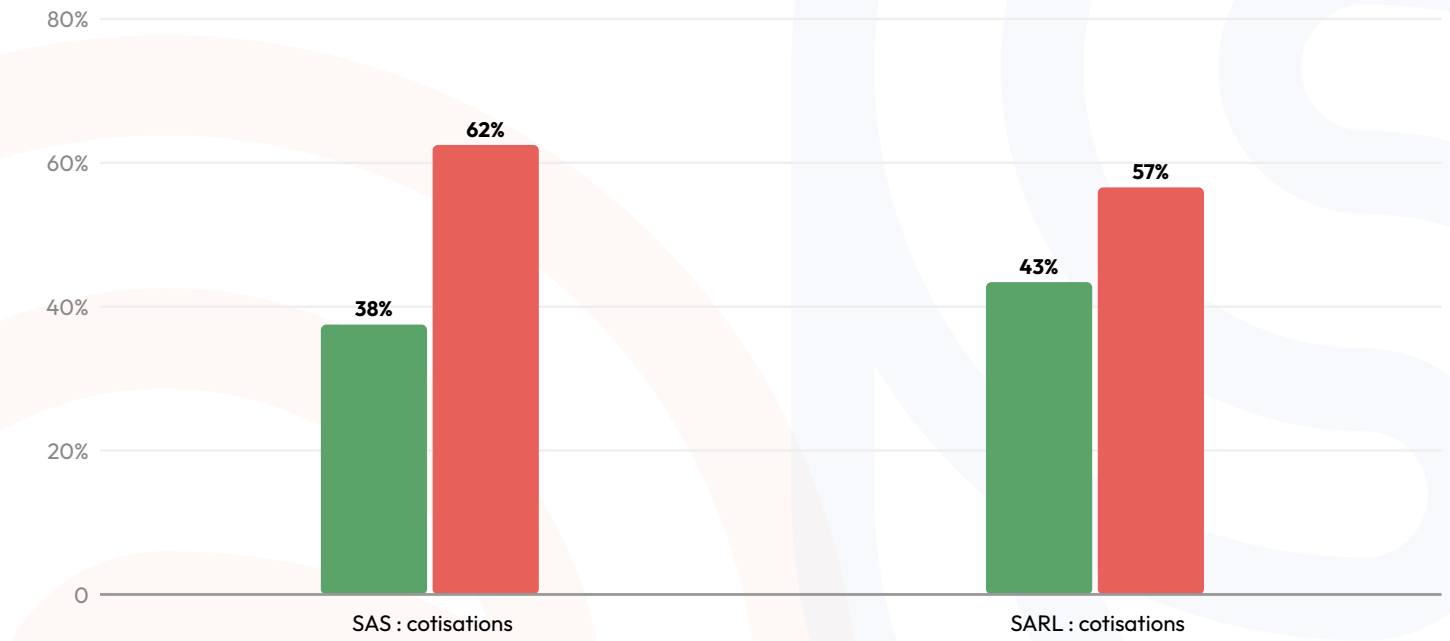
**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# COTISATIONS OBLIGATOIRES

CE QUI CRÉE VRAIMENT DES DROITS

## Budget de 150 000€ entièrement versé en rémunération




Part qui crée des droits à la retraite

Part sans contrepartie directe (CSG, maladie, famille...)

| | SAS | SARL (TNS) |
|---|---|---|
| **Cotisations totales** | 62 892€ | 42 992€ |
| **dont retraite créatrice de droits** | 23 585€ | 18 662€ |
| **Net en poche** | **69 644€** | **82 534€** |

La SAS cotise plus, mais une large part de l'écart finance la solidarité, pas votre retraite. Chaque année en SAS rapporte environ 295€ de retraite annuelle de plus, pour 12 900€ de revenu disponible en moins.

Formation « Rémunération du dirigeant » Sanala Patrimoine, règles 2026 ; dirigeant célibataire, activité commerciale.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Chef d'entreprise

# Épargne salariale

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# L'ÉPARGNE SALARIALE

## PEE

Plan d'épargne entreprise · objectif épargne

### ALIMENTATION

- Versements volontaires
- Intéressement
- Participation
- Abondement : jusqu'à 3 844,80€ par an

### INVESTISSEMENT

Fonds communs de placement d'entreprise (FCPE) au choix de l'épargnant, gestion pilotée par défaut sur le PERCOL.

### SORTIE

Disponible après **5 ans** (déblocages anticipés possibles), en capital exonéré d'impôt sur le revenu.

## PERCOL

Plan d'épargne retraite collectif · objectif retraite

### ALIMENTATION

- Versements volontaires
- Intéressement, participation
- Abondement : jusqu'à 7 689,60€ par an
- Jours de repos non pris (10 jours maximum)
- Transferts depuis le PEE

### INVESTISSEMENT

Fonds communs de placement d'entreprise (FCPE) au choix de l'épargnant, gestion pilotée par défaut sur le PERCOL.

### SORTIE

Disponible à la **retraite** (ou achat de la résidence principale), en capital ou en rente.

Sommes exonérées d'impôt et de cotisations, hors **CSG/CRDS de 9,7%**. Forfait social à 0% dans les entreprises de moins de 50 salariés. Plus-values soumises aux prélèvements sociaux de **18,6%** depuis 2026. Le dirigeant y a accès dès 1 salarié (hors conjoint), et seul pour l'intéressement s'il dirige une entreprise de 1 à 250 salariés.

Plafonds 2026 : abondement PEE 8% du PASS, PERCOL 16% du PASS ; intéressement 75% du PASS par bénéficiaire (36 045€).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PRIME VS ÉPARGNE SALARIALE

Ce que reçoit vraiment le salarié (ou le dirigeant) pour **1 000€** dépensés par l'entreprise

**Coût total entreprise**
Prime classique : 1 000€

**Charges patronales**
**296€**

**Charges salariales**
**152€**

**Impôt sur le revenu (TMI 30%)**
**164€**

**Net pour le salarié**
**388€**

**Efficacité : 39%**

**Coût total entreprise**
Épargne salariale : 1 000€

**CSG/CRDS (9,7%)**
**97€**

**Net pour le salarié, placé sur le PEE ou le PERCOL**
**903€**

**Efficacité : 90%**

Forfait social de 0% (entreprise de moins de 50 salariés pour la participation et l'abondement, moins de 250 salariés pour l'intéressement). Au-delà, le forfait social de 20% réduit l'efficacité à environ 72%.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Fiscalité

# Principes globaux

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# CALCUL DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

**Revenus catégoriels**
Salaires, pensions, rentes · revenus professionnels (BIC, BNC) · revenus fonciers · LMNP · revenus mobiliers

↓

**Déductions propres à chaque catégorie**
Abattement de 10% sur les salaires (ou frais réels), cotisations Madelin et PER des TNS (art. 154 bis)

↓

**Charges déductibles du revenu global**
Pensions alimentaires, CSG déductible, versements PER (art. 163 quatervicies), déficit foncier imputable

↓

**Abattements spéciaux**
Personnes âgées ou invalides ; les revenus au PFU sortent du barème

↓

**Revenu net imposable**
puis application du quotient familial

↓

**Impôt brut**
Barème 2026 : 0%, 11%, 30%, 41%, 45% · plafonnement du quotient familial · décote

↓

**Réductions et crédits d'impôt**
Réductions : dons, IR-PME, Sofica, Denormandie, Malraux, FIP Corse et outre-mer, FCPI. Crédits : emploi à domicile, garde d'enfants de moins de 6 ans

↓

**Impôt net à payer**
auquel s'ajoutent, le cas échéant, la CEHR et la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)

Barème applicable aux revenus 2025 (loi de finances pour 2026, revalorisation de 0,9%). Le dispositif Pinel a pris fin le 31 décembre 2024.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PLAFONNEMENT DU QUOTIENT FAMILIAL

## SITUATION

| 1 | 2 | 80 000€ |
|---|---|---|
| couple marié | enfants mineurs | de salaires |

## CALCUL DE L'IMPÔT

Salaires 80 000€ – déduction de 10% (8 000€) = **revenu net imposable : 72 000€**

### Méthode 1 : avec les enfants

| | |
|---|---|
| Parts fiscales | **3** |
| Quotient familial | **24 000€** |
| Impôt | **4 092€** |

### Méthode 2 : sans les enfants

| | |
|---|---|
| Parts fiscales | **2** |
| Quotient familial | **36 000€** |
| Impôt | **7 808€** |
| – plafond : 2 × 1 807€ | **3 614€** |
| Impôt corrigé | **4 194€** |

## CHOIX

L'administration retient le montant **le plus élevé** des deux.

**4 194€**

Le plafonnement s'applique : les enfants font gagner 3 614€, pas 3 716€.

## À RETENIR

- 1er et 2e enfant : 1/2 part chacun.
- À partir du 3e : 1 part.
- Plafond par demi-part : **1 807€** (imposition 2026).
- Parent isolé : 4 262€ pour la 1re part entière.

BOFiP, BOI-IR-LIQ-20-20-20 (actualité du 7 avril 2026) ; barème de l'IR 2026.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# IMPÔT : CRÉDIT, RÉDUCTION OU DÉDUCTION

**CAS CONCRET**

Adrien est célibataire, sans enfant. Salaire : 50 000€ net imposable, soit **45 000€** après l'abattement de 10%. Il dispose d'un avantage fiscal de **7 000€**.

## Crédit

| | |
|---|---|
| Impôt | **6 604€** |
| Crédit d'impôt | **7 000€** |

**Remboursé : 396€**

## Réduction

| | |
|---|---|
| Impôt | **6 604€** |
| Réduction d'impôt | **7 000€** |

**Impôt : 0€ (perdu : 396€)**

## Déduction

| | |
|---|---|
| Revenu imposable | **45 000€** |
| Déduction | **7 000€** |
| Revenu net imposable | **38 000€** |

**Impôt : 4 504€**

- Emploi d'un salarié à domicile
- Frais de garde d'enfant (moins de 6 ans)
- Frais liés à la dépendance
- Cotisations syndicales
- Dons aux associations
- Frais de scolarité
- Souscription au capital de PME, Sofica, FCPI
- Denormandie, Malraux
- Frais d'adhésion à un OGA
- Versements sur un PER
- Pensions alimentaires
- Frais réels
- CSG déductible
- Déficit foncier
- Monuments historiques

* Listes non exhaustives. La valeur d'une déduction dépend de la tranche marginale (ici 30%).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Fiscalité

# Dividendes & plus-value mobilière

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# PLUS-VALUES DE VALEURS MOBILIÈRES

| Option pour le barème | TMI 0% | TMI 11% | TMI 30% | TMI 41% | TMI 45% | PFU |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sans abattement** | 18,60% | 28,85% | 46,56% | 56,81% | 60,54% | 31,40% |
| **Abattement de 50%** | 18,60% | 23,35% | 31,56% | 36,31% | 38,04% | 31,40% |
| **Abattement de 65%** | 18,60% | 21,70% | 27,06% | 30,16% | 31,29% | 31,40% |
| **Abattement de 85%** | 18,60% | 19,50% | 21,06% | 21,96% | 22,29% | 31,40% |

Taux global = prélèvements sociaux de 18,6% + TMI × (base après abattement − 6,8% de CSG déductible). Les prélèvements sociaux sont dus sur la plus-value brute.

## DROIT COMMUN

| Titres acquis | avant 2018 | après 2018 |
|---|---|---|
| **moins de 2 ans** | 0% | 0% |
| **2 à 8 ans** | 50% | 0% |
| **8 ans et plus** | 65% | 0% |

## RENFORCÉ : PME DE MOINS DE 10 ANS

| Titres acquis | avant 2018 | après 2018 |
|---|---|---|
| **1 à 4 ans** | 50% | 0% |
| **4 à 8 ans** | 65% | 0% |
| **8 ans et plus** | 85% | 0% |

Les abattements pour durée de détention ne jouent qu'avec l'option pour le barème, et seulement pour les titres acquis avant le 1er janvier 2018. Départ à la retraite du dirigeant : abattement fixe de 500 000€, prolongé jusqu'au 31 décembre 2031.

Sources : LFSS 2026 (CSG à 10,6%, prélèvements sociaux à 18,6%), CGI art. 150-0 D et 150-0 D ter.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# DIVIDENDES : BARÈME OU PFU

| Pour 100€ de dividendes | Barème de l'impôt sur le revenu | | | | | PFU |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0% | 11% | 30% | 41% | 45% | |
| **Dividendes perçus** | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **Revenu taxé (après abattement de 40%)** | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 100 |
| **Impôt sur le revenu** | 0,00 | 6,60 | 18,00 | 24,60 | 27,00 | 12,80 |
| **Prélèvements sociaux** | 18,60 | 18,60 | 18,60 | 18,60 | 18,60 | 18,60 |
| **Fiscalité totale (avant CSG déductible)** | **18,60** | **25,20** | **36,60** | **43,20** | **45,60** | **31,40** |

## PARTICULARITÉS

- Avec l'option pour le barème, l'abattement de 40% s'applique et **6,8% de CSG** sont déductibles l'année suivante.
- L'option pour le barème est globale (tous les revenus et plus-values mobiliers de l'année) et révocable depuis 2026.
- Dispense de l'acompte de 12,8% si le revenu fiscal de référence N-2 est inférieur à 50 000€ (75 000€ pour un couple). Les prélèvements sociaux restent dus.
- Le barème est intéressant jusqu'à la tranche à 11%, et parfois à 30% avec la CSG déductible.

PFU 31,4% depuis le 1er janvier 2026 (12,8% + 18,6%). Barème de l'IR 2026.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Fiscalité

# Plus-value immobilière

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Il y a plus-value quand le prix de vente est supérieur au prix d'achat. Mais les deux prix sont corrigés.

**Exemple : un bien ancien acheté 100 000€, revendu 130 000€**

| | |
|---|---|
| Prix d'acquisition | **100 000€** |
| + frais d'acquisition (forfait 7,5%) | **7 500€** |
| + travaux (forfait 15% après 5 ans) | **15 000€** |
| + frais de voirie, raccordement | **réels** |

**Prix d'achat corrigé : 122 500€**

| | |
|---|---|
| Prix de cession | **130 000€** |
| – frais d'agence (à la charge du vendeur) | **7 500€** |
| – diagnostics (DPE...) | **250€** |
| – indemnité d'éviction... | **réels** |

**Prix de vente corrigé : 122 250€**

## Moins-value : 250€

## Fiscalité : 0€

Le forfait de 15% pour travaux s'applique sans justificatif après 5 ans de détention. En LMNP, depuis la loi de finances 2025, les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul (voir la fiche LMNP).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# FISCALITÉ DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

## 1 · IMPÔT ET PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

**Plus-value***
**100 000€**

**Impôt 19% + prélèvements sociaux 17,2%**

**Fiscalité 36,2%**
**36 200€**

* après abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières restent à 17,2% de prélèvements sociaux (hors hausse de 2026).

## 2 · SURTAXE SI LA PLUS-VALUE IMPOSABLE DÉPASSE 50 000€

| Plus-value imposable (PV) | Montant de la surtaxe |
|---|---|
| **50 001 à 60 000€** | 2% PV – (60 000 – PV) × 1/20 |
| **60 001 à 100 000€** | 2% PV |
| **100 001 à 110 000€** | 3% PV – (110 000 – PV) × 1/10 |
| **110 001 à 150 000€** | 3% PV |
| **150 001 à 160 000€** | 4% PV – (160 000 – PV) × 15/100 |
| **160 001 à 200 000€** | 4% PV |
| **200 001 à 210 000€** | 5% PV – (210 000 – PV) × 1/5 |
| **210 001 à 250 000€** | 5% PV |
| **250 001 à 260 000€** | 6% PV – (260 000 – PV) × 1/4 |
| **Plus de 260 000€** | 6% PV |

**Pour 100 000€ de plus-value : 36 200€ + 2 000€ de surtaxe = 38 200€**

CGI art. 150 U et suivants, art. 1609 nonies G (surtaxe). Hors résidence principale.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION

## ABATTEMENTS PAR ANNÉE DE DÉTENTION

| Détention | Impôt (19%) | Prél. sociaux |
|---|---|---|
| **0 à 5 ans** | 0% | 0,00% |
| **6 ans** | 6% | 1,65% |
| **8 ans** | 18% | 4,95% |
| **10 ans** | 30% | 8,25% |
| **12 ans** | 42% | 11,55% |
| **14 ans** | 54% | 14,85% |
| **16 ans** | 66% | 18,15% |
| **18 ans** | 78% | 21,45% |
| **20 ans** | 90% | 24,75% |
| **22 ans** | 100% | 28,00% |
| **24 ans** | 100% | 46,00% |
| **26 ans** | 100% | 64,00% |
| **28 ans** | 100% | 82,00% |
| **30 ans** | 100% | 100,00% |

Impôt : 6% par an de la 6e à la 21e année, 4% la 22e. Prélèvements sociaux : 1,65% par an de la 6e à la 21e, 1,60% la 22e, puis 9% par an.

## EXEMPLE : BIEN DÉTENU 16 ANS

| | |
|---|---|
| Abattement pour l'impôt | **66%** |
| Taux effectif impôt : 19% × 34% | **6,46%** |
| Abattement pour les PS | **18,15%** |
| Taux effectif PS : 17,2% × 81,85% | **14,08%** |
| Taux effectif total | **20,54%** |

**20 538€**

pour 100 000€ de plus-value brute

## SURTAXE

Elle se calcule sur la plus-value après abattement pour l'impôt : 100 000€ × 34% = 34 000€, sous le seuil de 50 000€ : **pas de surtaxe**.

Exonération totale d'impôt après **22 ans**, de prélèvements sociaux après **30 ans**.

CGI art. 150 VC. Barème inchangé en 2026.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE : EXONÉRATIONS



**Résidence principale**

Exonération totale. Il faut y habiter au jour de la vente (au 31/12 et au moins 6 mois de l'année), et pouvoir le prouver.



**Première cession d'un logement autre que la RP**

Exonération si le prix est remployé dans l'achat ou la construction de sa résidence principale dans les 24 mois, et si le vendeur n'a pas été propriétaire de sa RP au cours des 4 années précédentes.



**Non-résidents**

Exonération limitée à 150 000€ de plus-value nette, pour la cession de l'ancienne résidence en France, sous conditions.



**Durée de détention**

Exonération d'impôt après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans.



**Montant**

Cession d'un montant inférieur ou égal à 15 000€ par bien (appréciée par quote-part en indivision).



**Retraités et invalides modestes**

Sous conditions de revenus et de ne pas avoir été assujetti à l'IFI.

CGI art. 150 U, II.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Fiscalité

# Location nue & meublée (LMNP)

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# LOCATION NUE : UNE FISCALITÉ LOURDE

## Micro-foncier

Loyers bruts ≤ **15 000€** par an

↓

**Abattement forfaitaire de 30%**

## Régime réel

Sur option (3 ans) ou si loyers > 15 000€

↓

**Déduction des charges réelles**

**Revenu foncier imposé au barème (0 à 45%) + prélèvements sociaux de 17,2%**

Les revenus fonciers ne sont pas concernés par la hausse à 18,6% de 2026.

### CHARGES DÉDUCTIBLES (RÉEL)

- Travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration
- Frais de gestion, assurances
- Charges de copropriété non récupérables, taxe foncière
- Intérêts d'emprunt

× Travaux de construction et d'agrandissement exclus

### DÉFICIT FONCIER

Imputable sur le revenu global dans la limite de **10 700€** par an (hors intérêts d'emprunt).

La part liée aux intérêts et l'excédent s'imputent sur les revenus fonciers des **10 années** suivantes.

Le plafond doublé à 21 400€ pour la rénovation énergétique a pris fin le 31/12/2025.

Pour une TMI de 30%, chaque euro de loyer net est taxé à **47,2%** : c'est la location la plus taxée, d'où l'intérêt du meublé, de la SCI à l'IS ou du statut du bailleur privé (loi de finances 2026).

CGI art. 32 (micro-foncier) et 156 (déficit foncier). Prélèvements sociaux : LFSS 2026.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# LMNP : UNE FISCALITÉ ADOUCIE

## Micro-BIC

Meublé de longue durée et meublé de tourisme classé : recettes ≤ **83 600€**, abattement **50%**
Meublé de tourisme non classé : ≤ 15 000€, abattement 30%

↓

**Impôt au barème + prélèvements sociaux de 18,6%**

## Régime réel

Sur option ou au-delà des seuils

↓

**Charges + amortissement du bien et du mobilier**

↓

**Souvent peu ou pas d'impôt pendant 15 à 20 ans**

## BARÈME 2026 (REVENUS 2025)

| Tranche | Revenu imposable par part (2026) | Taux |
|---|---|---|
| **1** | jusqu'à 11 600€ | 0% |
| **2** | 11 601 à 29 579€ | 11% |
| **3** | 29 580 à 84 577€ | 30% |
| **4** | 84 578 à 181 917€ | 41% |
| **5** | au-delà | 45% |

**Ce qui a changé :** les loyers du LMNP relèvent des BIC et supportent désormais **18,6%** de prélèvements sociaux. Depuis la loi de finances 2025, les amortissements déduits sont réintégrés dans la plus-value à la revente. Le projet de loi de finances 2027 prévoit de plafonner l'amortissement (2,5% par an et 7 000€) : à suivre.

CGI art. 50-0 (seuils micro-BIC 2026), art. 39 C (amortissement), LF 2025 art. 84, PLF 2027 (n° 3210, en discussion).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# LMNP : LA MÉTHODE DE L'AMORTISSEMENT

## DÉFINITION

**Achat d'un studio de 100 000€**

- Valeur du terrain (foncier) : 15%, soit 15 000€. Cette quote-part varie selon l'emplacement.
- Le terrain ne s'amortit pas : la base amortissable est de 85 000€, répartie par composant.

| Composant | Usage | Retenu | Valeur | Durée d'usage | Retenue | Amortissement |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Structure** | 40 à 50% | 40% | 34 000€ | > 50 ans | 50 ans | 680€ |
| **Toiture** | 5 à 10% | 10% | 8 500€ | 20 à 25 ans | 25 ans | 340€ |
| **Électricité** | 20 à 30% | 20% | 17 000€ | 15 à 30 ans | 15 ans | 1 133€ |
| **Agencement** | 20 à 25% | 20% | 17 000€ | 5 à 15 ans | 10 ans | 1 700€ |
| **Étanchéité** | 5 à 20% | 10% | 8 500€ | 20 à 50 ans | 20 ans | 425€ |
| **Total** | | **100%** | **85 000€** | | | **4 278€** |

✓ Le mobilier s'amortit aussi, sur 5 à 10 ans.

## PARTICULARITÉS

- La ventilation par composant dépend des caractéristiques du logement.
- Faites appel à un expert-comptable spécialisé en meublé : l'amortissement doit suivre des standards conformes à la réglementation.
- L'amortissement ne peut pas créer de déficit : l'excédent est reporté sans limite de durée (voir le stock d'amortissement).

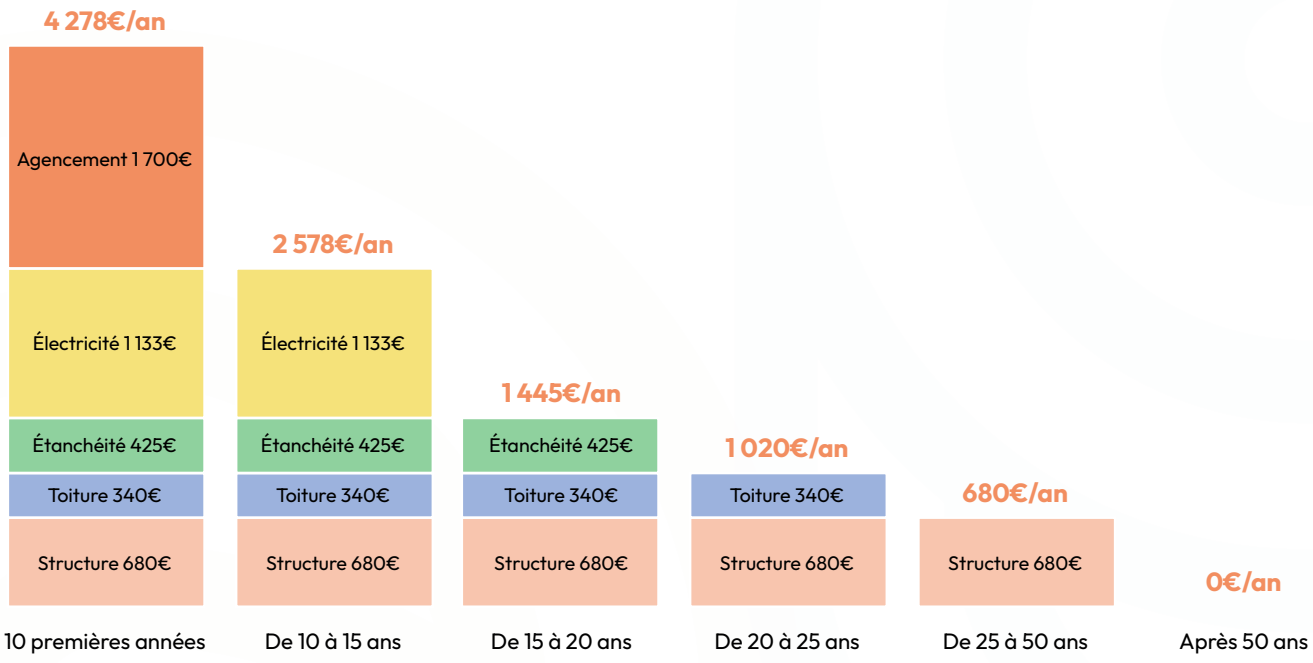
**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# LMNP : LA MÉTHODE DE L'AMORTISSEMENT

ÉVOLUTION DANS LE TEMPS

## MONTANT DE L'AMORTISSEMENT ANNUEL




L'amortissement diminue à mesure que les composants à courte durée sont totalement amortis.

## BASE DE CALCUL

| Composant | Usage | Retenu | Valeur | Durée d'usage | Retenue | Amortissement |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Structure** | 40 à 50% | 40% | 34 000€ | > 50 ans | 50 ans | 680€ |
| **Toiture** | 5 à 10% | 10% | 8 500€ | 20 à 25 ans | 25 ans | 340€ |
| **Électricité** | 20 à 30% | 20% | 17 000€ | 15 à 30 ans | 15 ans | 1 133€ |
| **Agencement** | 20 à 25% | 20% | 17 000€ | 5 à 15 ans | 10 ans | 1 700€ |
| **Étanchéité** | 5 à 20% | 10% | 8 500€ | 20 à 50 ans | 20 ans | 425€ |
| **Total** | | **100%** | **85 000€** | | | **4 278€** |

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# LE STOCK D'AMORTISSEMENT

## Les premières années

**Loyers**

- **Charges financières**
- **Charges non financières**
- **Amortissements utilisés**
- **Amortissements non utilisés : reportés**

## À partir de la 10e année environ

**Loyers**

- **Charges financières**
- **Charges non financières**
- **Amortissements de l'année**
- **Amortissements reportés, puisés dans le stock**

## Stock d'amortissements reportés

L'amortissement ne peut pas créer de déficit. La part non utilisée est mise en réserve et s'impute sur les bénéfices des années suivantes, **sans limitation de durée**. C'est ce stock qui permet de percevoir des loyers peu ou pas imposés pendant de longues années.

CGI art. 39 C. Le moment où le stock commence à être consommé dépend du montant investi et du crédit.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# LMNP : CALCUL DE LA PLUS-VALUE

## Avant la loi de finances 2025

| | |
|---|---|
| Achat du studio en 2005 | **100 000€** |
| Frais d'acquisition (forfait) | **7 500€** |
| Location meublée pendant | **20 ans** |
| Amortissements déduits | **62 895€** |
| Vente en 2025 | **140 000€** |
| Plus-value : 140 000 – 100 000 – 7 500 – 15 000 | **17 500€** |
| Impôt : 333€ + PS : 2 265€ | **2 598€** |

## Depuis la loi de finances 2025

| | |
|---|---|
| Achat du studio en 2005 | **100 000€** |
| Frais d'acquisition (forfait) | **7 500€** |
| Location meublée pendant | **20 ans** |
| Amortissements déduits | **62 895€** |
| Valeur nette : 100 000 – 62 895 | **37 105€** |
| Plus-value : 140 000 – 37 105 – 7 500 – 15 000 | **80 395€** |
| Impôt : 1 527€ + PS : 10 405€ | **11 932€** |

**+359%** d'impôt sur la plus-value dans cet exemple, soit **9 334€** de plus. Les amortissements déduits sont réintégrés pour les cessions depuis le 15 février 2025 (sauf résidences étudiantes, seniors et EHPAD). La plus-value du LMNP reste une plus-value immobilière : 19% + 17,2%, avec les abattements pour durée de détention (ici 20 ans : 90% et 24,75%).

Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, art. 84 ; CGI art. 150 VB.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

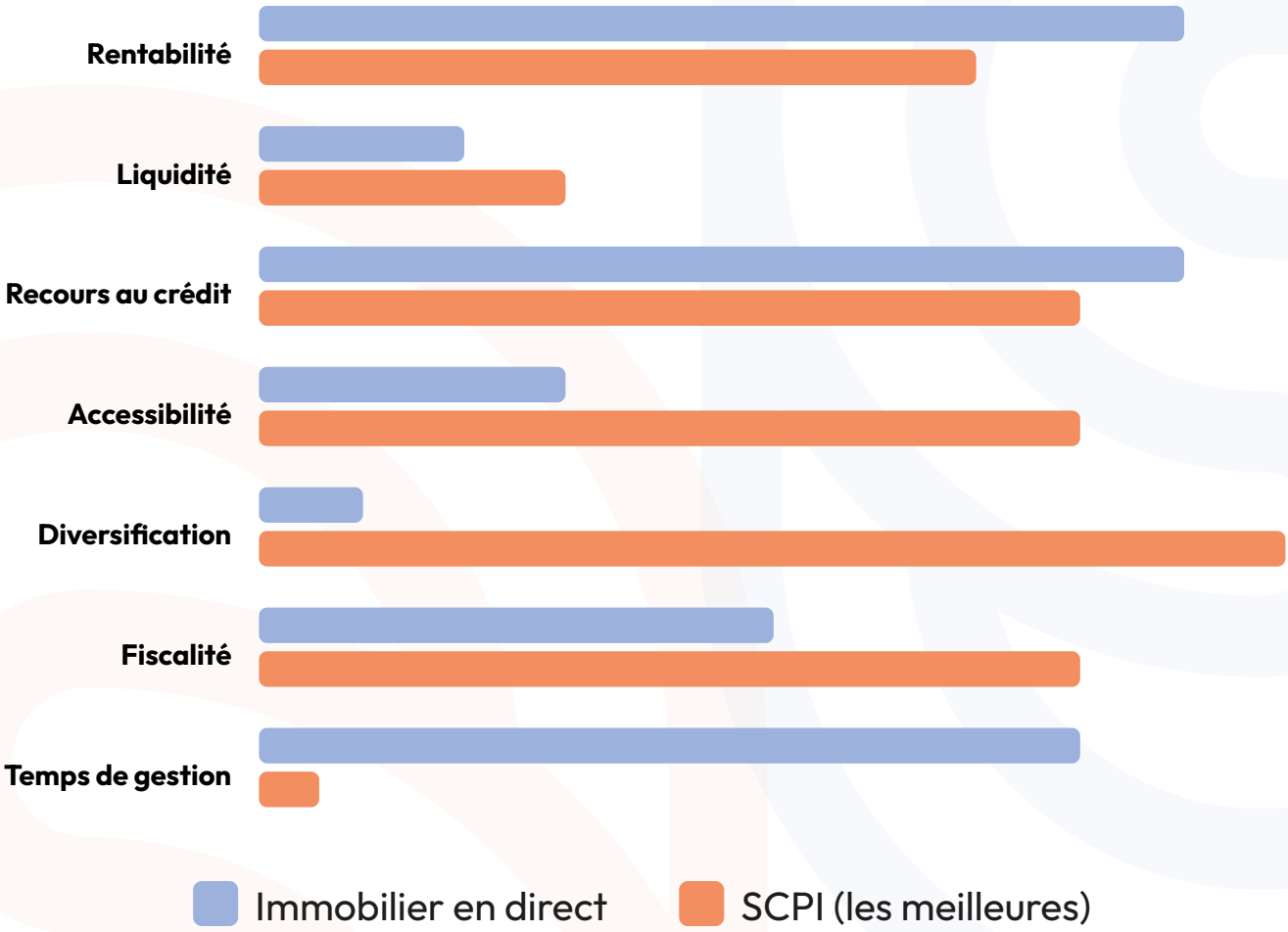
Placement financier

# SCPI

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# IMMOBILIER DIRECT VS SCPI




Notation qualitative sur 5. « Temps de gestion » : plus la barre est longue, plus le placement demande du temps. Les SCPI investies à l'étranger évitent une partie des prélèvements sociaux français et peuvent alléger la fiscalité.

Appréciation Sanala Patrimoine, à titre pédagogique.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# SCPI : LES NOTIONS À CONNAÎTRE

## TYPE

**SCPI de rendement**

Obtenir des revenus réguliers

**SCPI de plus-value**

Valoriser le patrimoine immobilier

**SCPI fiscale**

Réduire ses impôts (Malraux, déficit foncier, Denormandie)

## FORME

- **Capital variable :** souscription possible à tout moment, retrait via la société de gestion (contrepartie de nouveaux souscripteurs ou fonds de remboursement).
- **Capital fixe :** souscription lors des augmentations de capital, revente sur le marché secondaire (prix d'exécution).

## DÉFINITIONS

- **Valeur de réalisation :** valeur vénale des immeubles + actifs nets.
- **Valeur de reconstitution :** valeur de réalisation + frais et droits pour reconstituer le patrimoine.
- **Prix de souscription :** fixé par la société de gestion, à ±10% de la valeur de reconstitution.
- **Valeur de retrait :** prix de souscription − frais de souscription (souvent 8 à 12%).

2025 : taux de distribution moyen du marché d'environ 4,5%. Une SCPI s'achète pour au moins 8 à 10 ans : les frais d'entrée doivent être amortis.

ASPIM, bilan 2025 des fonds immobiliers grand public (taux de distribution moyen, ordre de grandeur).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# SCPI : CAPITAL FIXE OU VARIABLE

| | Capital fixe | Capital variable |
|---|---|---|
| **Prix d'entrée** | Prix d'exécution sur le marché secondaire : décote possible | Prix fixé par la société de gestion |
| **Liquidité** | Dépend des acheteurs sur le marché secondaire | Dépend des nouvelles souscriptions et du fonds de remboursement |
| **Prix de revente** | Fixé par l'offre et la demande, peut être décoté | Valeur de retrait, encadrée par la valeur de reconstitution |
| **Pour qui ?** | Investisseur patient, à l'affût des décotes | Investisseur qui veut programmer ses versements |

En 2023-2024, plusieurs grandes SCPI à capital variable ont baissé leur prix de part (jusqu'à -30%) et vu les demandes de retrait s'accumuler. La qualité du parc immobilier et la discipline de la société de gestion comptent plus que la forme juridique.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# SCPI : LES TERMES À CONNAÎTRE

**Valeur de réalisation** → Valeur vénale des immeubles + valeur nette des autres actifs (actions, obligations, liquidités)

**Valeur de reconstitution** → Valeur de réalisation + frais et droits nécessaires pour reconstituer la SCPI

**Prix d'une part** → Doit rester compris entre -10% et +10% de la valeur de reconstitution

**Valeur de revente** → Prix d'une part – frais de souscription

**EXEMPLE**




Avec un prix de part de 90€ et 10% de frais de souscription, la valeur de revente est de 81€ : il faut plusieurs années de loyers pour compenser les frais.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Placement financier

# Private equity

Alexis BIED

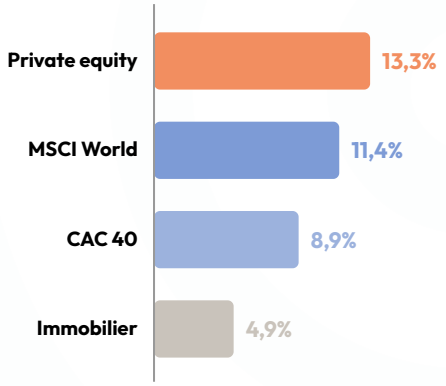
Sanala PATRIMOINE

# LE PRIVATE EQUITY

## DÉFINITION

- ✓ Investir au capital de PME et ETI non cotées
- ✓ Les accompagner à chaque étape de leur développement
- ✓ Sous des formes variées : business angel, FCPR, FPCI, FCPI, FIP, ELTIF, fonds evergreen en assurance-vie

## PERFORMANCE ANNUALISÉE 2014-2023




## TYPOLOGIE

| Innovation, création | Croissance | Maturité, consolidation | Entreprise en difficulté |
|---|---|---|---|
| **Capital-risque** | **Capital-développement** | **Capital-transmission (LBO)** | **Capital-retournement** |

## AVANTAGES

- ✓ Rendement historique attractif
- ✓ Décorrélation avec les marchés cotés
- ✓ Volatilité affichée faible (valorisation trimestrielle)

## INCONVÉNIENTS

- ✗ Risque de perte en capital
- ✗ Fonds bloqués 8 à 12 ans (sauf evergreen)
- ✗ Frais élevés, ticket d'entrée souvent important

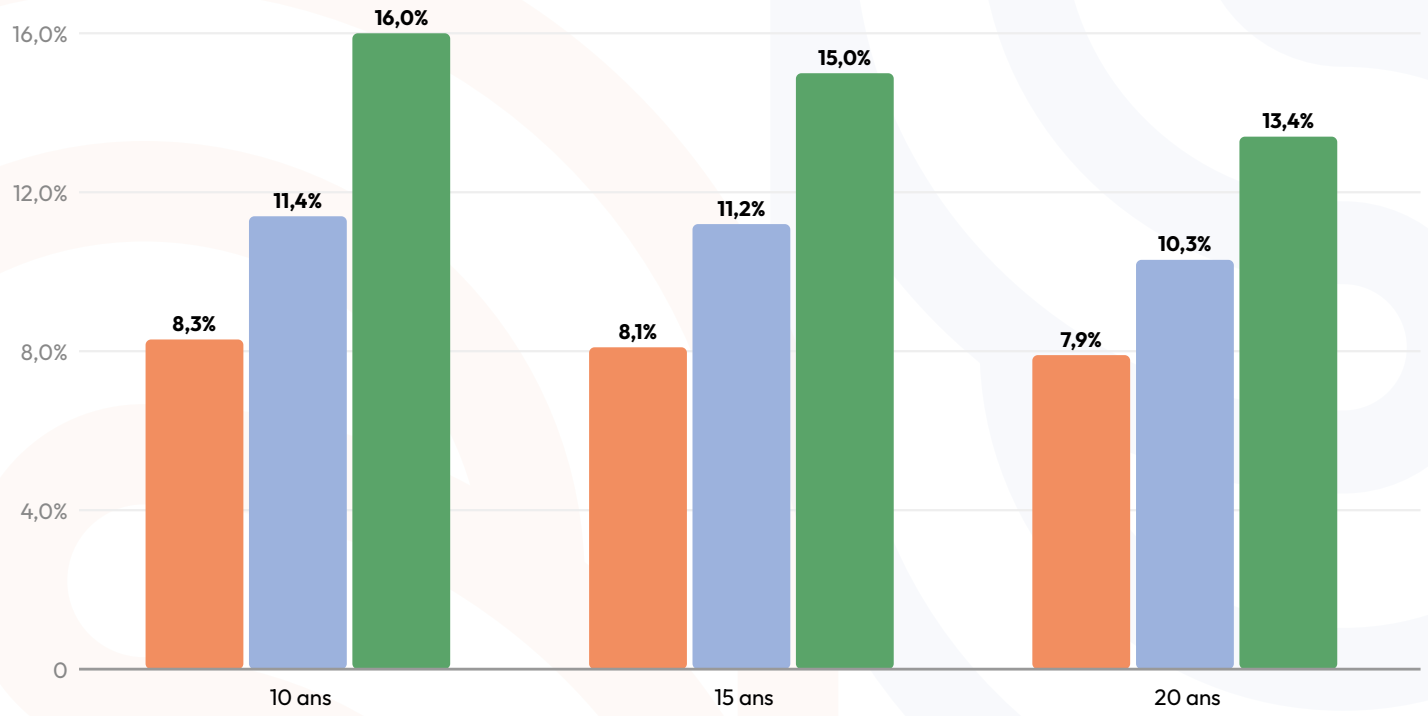
Performances : France Invest et EY, performance nette des acteurs du capital-investissement français à fin 2023. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PERFORMANCE DU PRIVATE EQUITY

RENDEMENTS ANNUALISÉS




MSCI World NR

Actifs privés, toutes catégories

Private equity growth et buy-out

Le capital-développement et le LBO ont fait nettement mieux que les actions cotées sur longue période. Attention : ce sont des moyennes, et l'écart entre les meilleurs et les moins bons gérants est considérable. Le choix du fonds compte plus que la classe d'actifs.

Source : PitchBook, données à fin 2023. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# LA SURPERFORMANCE DU LBO

## NE PAS CONFONDRE PRIVATE EQUITY ET LBO

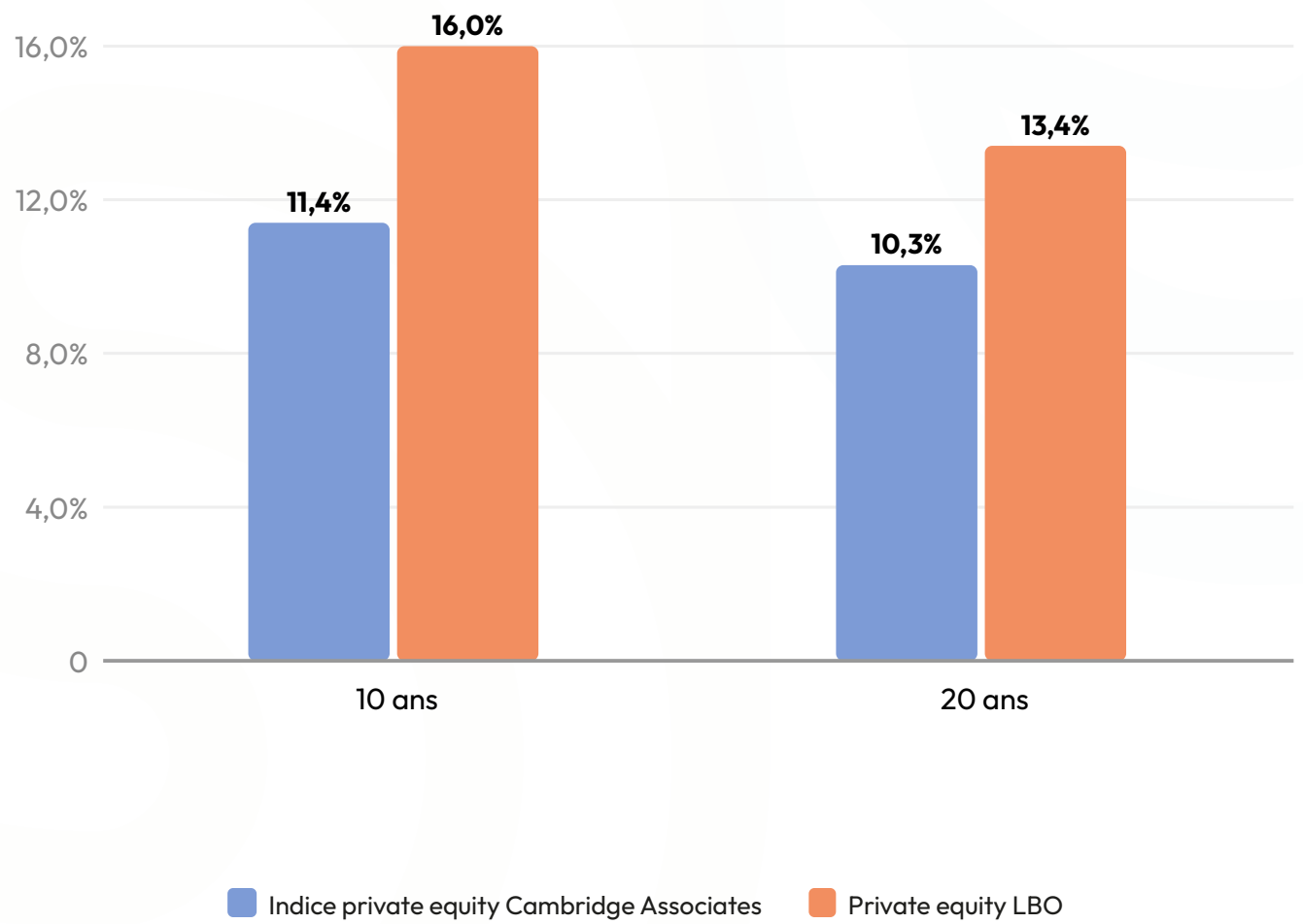
**Capital-risque**
*Venture capital*
Phase d'amorçage : la société cherche des fonds pour lancer son activité.

**Capital-développement**
*Growth capital*
Phase de croissance : la société finance son développement.

**Capital-transmission**
*Leveraged buy-out (LBO)*
Les fonds rachètent une société arrivée à maturité, en partie à crédit.

**Capital-retournement**
*Turnaround*
La société traverse des difficultés et a besoin de fonds pour rebondir.

## RENDEMENT ANNUALISÉ




Source : PitchBook 2023. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Placement financier

# Produit structuré

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# LE PRODUIT STRUCTURÉ

## OBJECTIFS

- « Miser » sur l'évolution d'un sous-jacent (indice, action) à des conditions fixées à l'avance.
- Viser un rendement cible en protégeant tout ou partie du capital jusqu'à un certain niveau de baisse.

## MÉCANISME

**3 composantes**

| Une obligation | Un sous-jacent | Des produits dérivés |
|---|---|---|

## FONCTIONNEMENT

Émission du produit structuré

↓

Actif de référence (indice, action...)

↓

Constatations (quotidienne, trimestrielle, annuelle...)

↓

Évolution du sous-jacent → coupons distribués ou capitalisés

↓

Barrière de protection (capital et coupons)

↓

Remboursement anticipé ou à l'échéance

## AVANTAGES

- ✓ Rendement cible connu (souvent 6 à 10% par an)
- ✓ Protection du capital jusqu'à une barrière
- ✓ Règles fixées à l'avance

## INCONVÉNIENTS

- ✗ Gain plafonné au coupon
- ✗ Durée incertaine (1 à 12 ans)
- ✗ Pas de dividendes, risque de l'émetteur, frais peu visibles

Produits complexes : risque de perte en capital en cas de baisse sous la barrière à l'échéance et en cas de défaut de l'émetteur.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# INDICE À DÉCRÉMENT

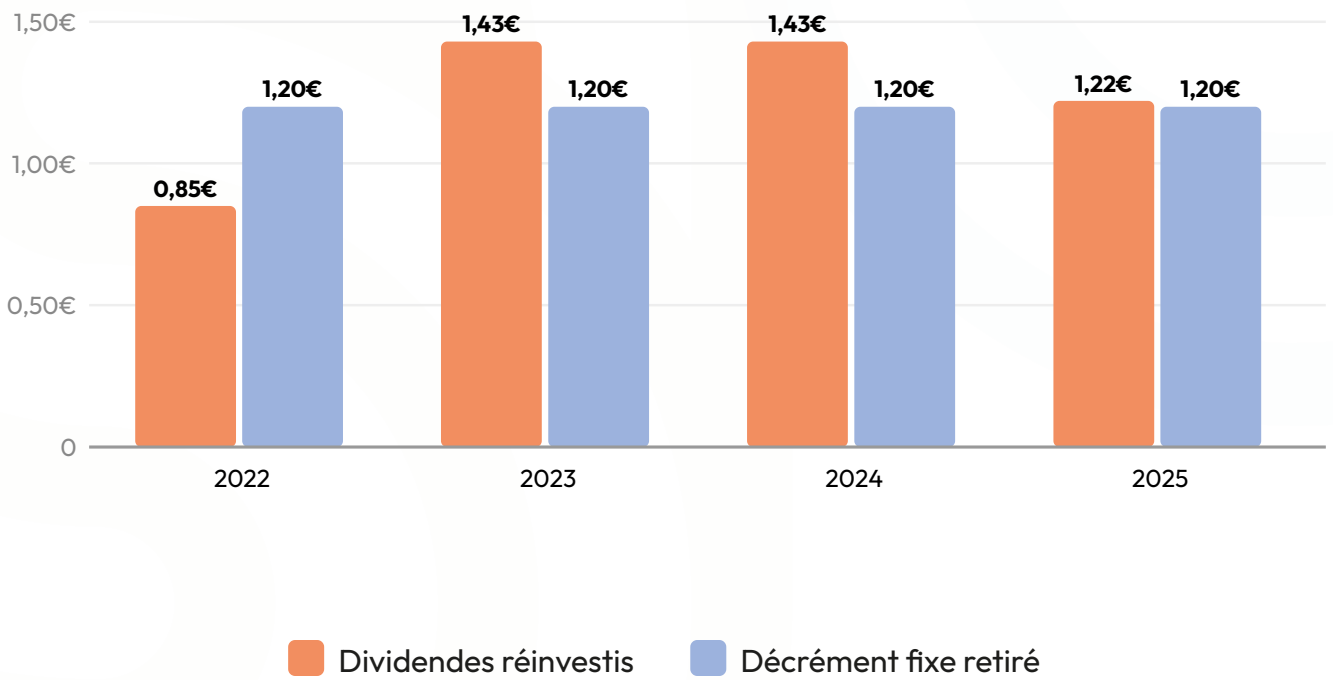
## PIÈGES À ÉVITER

- Un décrément supérieur aux dividendes réellement versés par les sociétés de l'indice.
- Décrément en points : plus favorable en marché haussier, pénalisant en marché baissier.
- Décrément en % : plus favorable en marché baissier.

## LE PRINCIPE

L'indice à décrément réinvestit les dividendes puis retire chaque année un montant fixe (en points ou en %). Plus le décrément est élevé, plus le coupon proposé paraît attractif, mais plus l'indice a du mal à monter.

## EXEMPLE D'UN BON DÉCRÉMENT




Ici, le décrément (1,20€) reste inférieur à la moyenne des dividendes (1,23€) : l'indice n'est pas pénalisé sur la période.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# DATE DE CONSTATATION

INITIALE

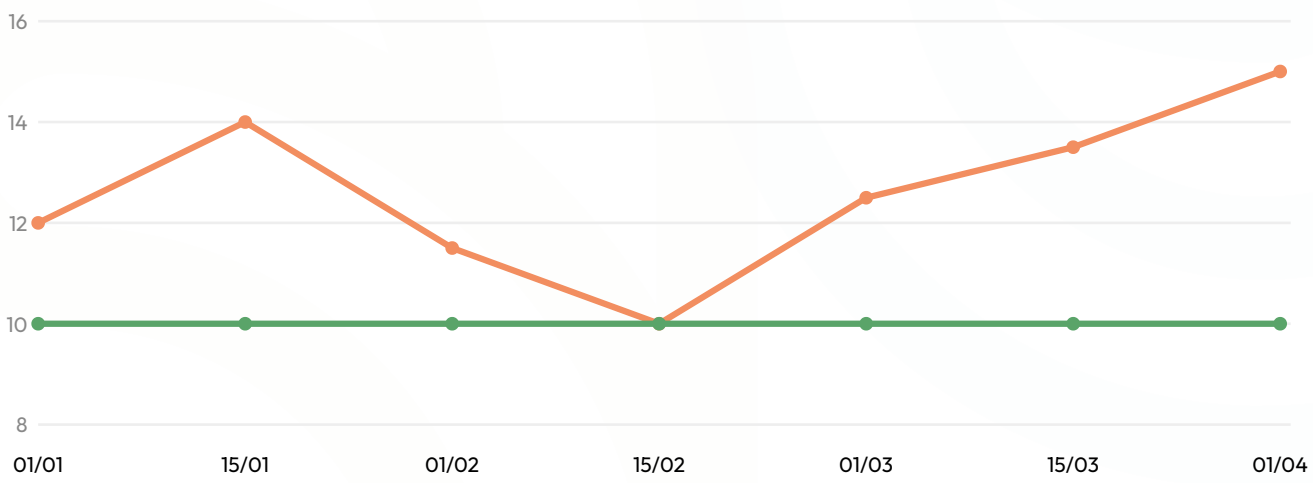
## FONCTIONNEMENT

- Plusieurs dates de constatation initiale : la valeur de référence est la plus basse sur l'ensemble des dates.
- Plus la valeur de référence est basse par rapport au cours réel, plus les chances de gain sont élevées.

## PIÈGE À ÉVITER

- N'avoir qu'une seule date de constatation initiale et subir le niveau du jour du lancement.

## EXEMPLE : 1 DATE OU 3 DATES DE CONSTATATION




Période de commercialisation de 1 à 3 mois. Avec 3 dates, la référence retenue est 10 (point bas), contre 15 au lancement.

## INTÉRÊT

Grâce aux multiples dates de constatation, la valeur de référence (10) est 33% sous le cours du jour du lancement (15).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# DATE DE CONSTATATION

EN COURS DE VIE DU PRODUIT

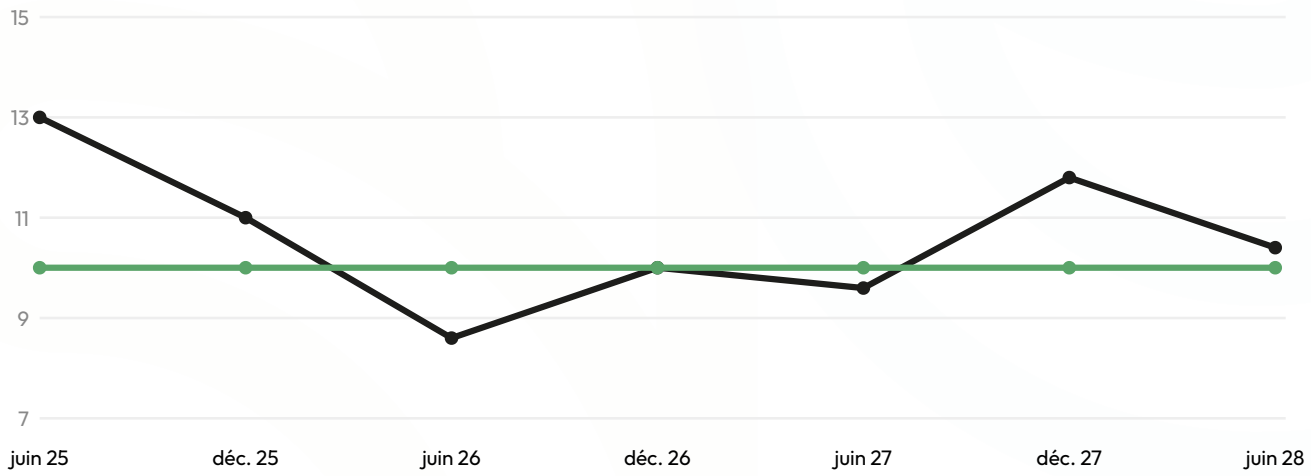
## FONCTIONNEMENT

- À chaque date, on regarde si le sous-jacent est au-dessus de la valeur de référence.
- Si c'est le cas, le produit est remboursé : vous percevez le capital et les coupons.

## PIÈGE À ÉVITER

- Des dates de constatation trop espacées (annuelles, semestrielles).

## EXEMPLE : CONSTATATION MENSUELLE OU ANNUELLE




Le sous-jacent passe plusieurs fois au-dessus de la référence entre deux dates annuelles : une constatation mensuelle aurait permis un remboursement plus tôt.

## INTÉRÊT

Plus les dates de constatation sont nombreuses, plus la probabilité que le sous-jacent soit au-dessus de la référence un jour de constatation est élevée.

**Alexis BIED**

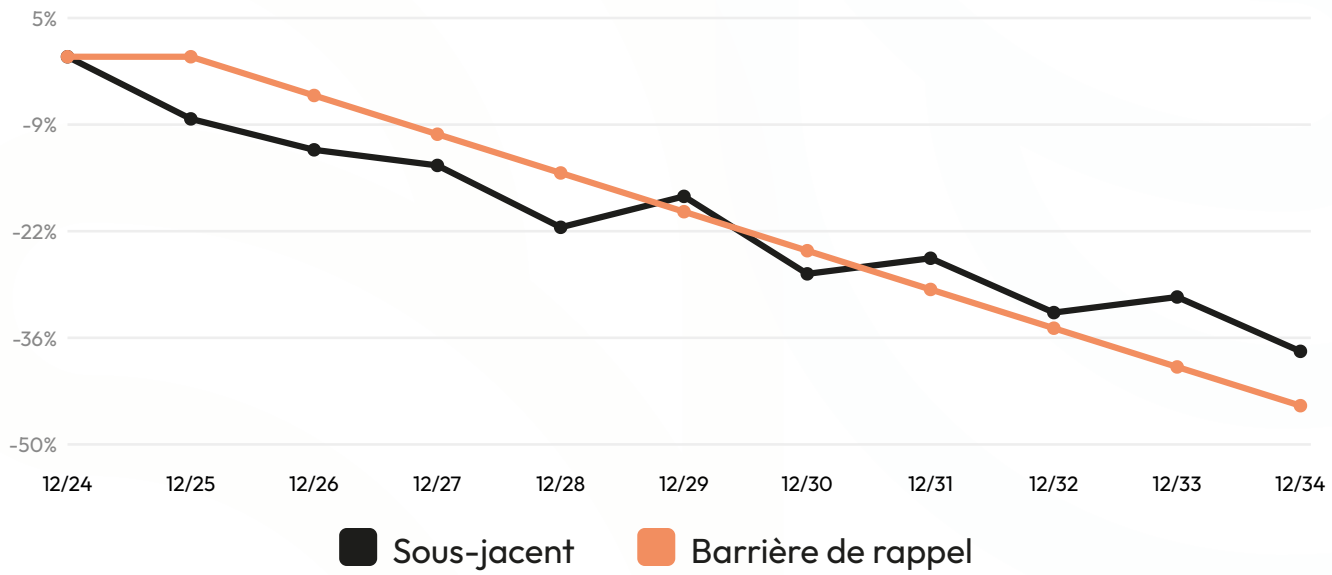
Sanala PATRIMOINE

# DÉGRESSIVITÉ
DE LA BARRIÈRE DE RAPPEL

## FONCTIONNEMENT

- Pour être remboursé, le sous-jacent doit être au-dessus de la barrière de rappel à une date de constatation.
- Une barrière dégressive baisse chaque année : la probabilité d'un remboursement augmente avec le temps.

## EXEMPLE : BARRIÈRE DÉGRESSIVE DE -5% PAR AN




| Remboursement en | 12/25 | 12/26 | 12/27 | 12/28 | 12/29 | 12/30 | 12/31 | 12/32 | 12/33 | 12/34 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gain (K + 12,5% × n)** | 56,2 k€ | 62,5 k€ | 68,8 k€ | 75,0 k€ | 81,2 k€ | 87,5 k€ | 93,8 k€ | 100,0 k€ | 106,2 k€ | 112,5 k€ |

Pour 50 000€ investis, coupon de 12,5% par an : en 12/30, le sous-jacent à -18% est au-dessus de la barrière (-25%), le produit est remboursé 87 500€.

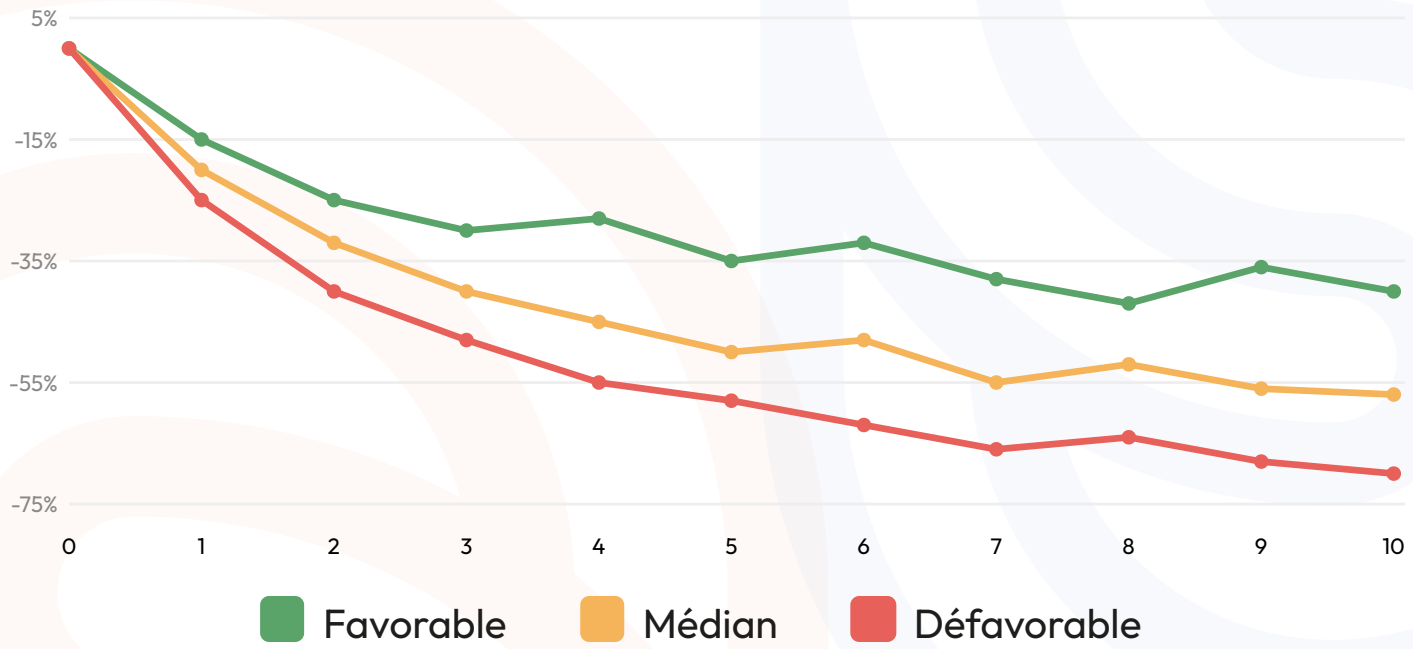
**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PROTECTION À TERME

SUR NOTRE PRODUIT STRUCTURÉ

**Investissement : 50 000€ · Coupon cible : 12,5% par an · Durée maximale : 10 ans · Protection du capital : -60%**




**Cas favorable**

L'action a perdu 40% à l'échéance (10 ans), mais reste au-dessus de la barrière de rappel dégressive (-45%) : remboursement du capital et des coupons.
**50 000€ + 12,5% × 10 = 112 500€**

**Cas médian**

L'action a perdu 57% : sous la barrière de rappel, mais au-dessus de la protection du capital (-60%).
**Capital remboursé : 50 000€**

**Cas défavorable**

L'action a perdu 70% : sous la protection, la perte est intégrale.
**50 000€ – 70% = 15 000€**

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Fiches pédagogiques

# Retraite

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# PLAN ÉPARGNE RETRAITE

Adrien, 30 ans, célibataire, sans enfant, TMI 30%. Il verse **200€ par mois** jusqu'à 64 ans (34 ans). Rendement net supposé : 5% par an.

## LE PER

| | |
|---|---|
| Versements cumulés | **81 600€** |
| Intérêts | **132 769€** |
| Capital à 64 ans | **214 369€** |

## L'AVANTAGE FISCAL RÉINVESTI

| | |
|---|---|
| Économie d'impôt : 2 400€ × 30% | **720€ / an** |
| Placée en assurance-vie à 5% | **64 311€** |
| dont versements | **24 480€** |

## LA SORTIE : CAPITAL FRACTIONNÉ SUR 10 ANS

| | |
|---|---|
| Retrait annuel | **21 437€** |
| Impôt sur la part versements (TMI 30%) | **2 448€ / an** |
| Impôt sur la part gains (PFU 31,4%) | **4 169€ / an** |
| Impôt total sur 10 ans | **66 169€** |

## BILAN AVEC LE PER

**205 659€**

PER net d'impôt + assurance-vie alimentée par l'économie d'impôt

## MÊME EFFORT SANS PER

**127 102€**

1 680€ par an (effort net identique) placés en assurance-vie

Le PER gagne quand la TMI à la sortie est inférieure ou égale à la TMI à l'entrée et que l'économie d'impôt est réinvestie. Depuis 2026, les gains du PER supportent **18,6%** de prélèvements sociaux. Plafond de déduction 2026 pour un salarié : de 4 710€ à 37 680€.

Hypothèses simplifiées : rendement constant net de frais, TMI de 30% à l'entrée comme à la sortie, assurance-vie après 8 ans (prélèvements sociaux 17,2% et IR approché à 7,5%). Les performances futures ne sont pas garanties.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PENSION DE RÉVERSION

LES GRANDS RÉGIMES

| | Régime général (SS, MSA, CNAVPL) | Régime complémentaire (Agirc-Arrco, RCI) | Régime des fonctionnaires (SRE, CNRACL, Ircantec) |
|---|---|---|---|
| **Durée du mariage** | Pas de minimum | Pas de minimum | 4 ans (ou 2 ans avant le départ en retraite) |
| **Enfant commun** | Pas de condition | Pas de condition | 1 enfant commun dispense de durée |
| **Âge du bénéficiaire** | 55 ans | 55 ans | Pas d'âge minimum |
| **Remariage** | Oui (sous plafond) | Agirc-Arrco : perte · RCI : maintien | Perte (et en concubinage) |
| **Plafond de ressources** | Seul : 25 001,60€ Couple : 40 002,56€ | Agirc-Arrco : aucun RCI : 96 120€ | Aucun |
| **Montant** | 54% (maximum 1 081,35€ / mois) | 60% | 50% |

Le PACS et le concubinage n'ouvrent **aucun droit** à réversion. Une seule demande en ligne suffit pour tous les régimes du défunt. Minimum de la réversion du régime général : 334,92€ par mois (si 60 trimestres).

Sources : Assurance retraite et service-public.fr (plafonds 2026 : 2 080 et 3 328 SMIC horaires), Agirc-Arrco. RCI : plafond de 2 PASS (48 060€ en 2026).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# PENSION DE RÉVERSION DES INDÉPENDANTS

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES

**RCI**
Artisans, commerçants

Âge : **55 ans**
Mariage : **Pas de minimum**
Remariage : **Oui**
Plafond : **96 120€**

**CIPAV**
Ostéopathe, psychologue, architecte...

Âge : **Départ en retraite**
Mariage : **Pas de minimum**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

**CAVEC**
Expert-comptable, CAC

Âge : **60 ans**
Mariage : **2 ans (ou 1 enfant)**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

**CARPIMKO**
Auxiliaire médical

Âge : **65 ans**
Mariage : **2 ans (ou 1 enfant)**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

**CAVP**
Pharmacien

Âge : **60 ans**
Mariage : **Pas de minimum**
Remariage : **Oui**
Plafond : **Aucun**

**CARMF**
Médecin

Âge : **60 ans**
Mariage : **Pas de minimum**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

**CARCDSF**
Chirurgien-dentiste, sage-femme

Âge : **65 ans**
Mariage : **2 ans (ou 1 enfant)**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

**CAVAMAC**
Agent général d'assurance

Âge : **65 ans**
Mariage : **2 ans (ou 1 enfant)**
Remariage : **Oui**
Plafond : **Aucun**

**CNBF**
Avocat

Âge : **50 ans (aucun si enfant)**
Mariage : **5 ans (ou 1 enfant)**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

**CRN**
Notaire

Âge : **52 ans**
Mariage : **2 ans (ou 1 enfant)**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

**CAVOM**
Officier ministériel

Âge : **62 ans**
Mariage : **2 ans (ou 1 enfant)**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

**CARPV**
Vétérinaire

Âge : **60 ans**
Mariage : **2 ans (ou 1 enfant)**
Remariage : **Non**
Plafond : **Aucun**

Règles des caisses (règlements des régimes complémentaires), à vérifier auprès de la caisse au moment de la demande. RCI : plafond de 2 PASS 2026.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Fiches pédagogiques

# Immobilier

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# LE TAUX D'ENDETTEMENT

## Méthode classique

| Revenus | | Charges | |
|---|---|---|---|
| Salaire | **3 000€** | Prêt RP | **1 000€** |
| Loyer perçu* | **500€** | Future mensualité | **600€** |
| Total | **3 500€** | Total | **1 600€** |

Taux d'endettement : **45,7%**

**Non finançable**

## Méthode différentielle

| Revenus | | Charges | |
|---|---|---|---|
| Salaire | **3 000€** | Prêt RP | **1 000€** |
| Loyer – mensualité | **–100€** | | |
| Total | **2 900€** | Total | **1 000€** |

Taux d'endettement : **34,5%**

**Finançable**

* Les banques retiennent en général 70% des loyers. Norme du Haut Conseil de stabilité financière : taux d'effort maximal de **35%** assurance comprise, durée de 25 ans (27 ans dans le neuf), avec 20% de dérogations par trimestre. Selon la méthode de la banque, le même projet passe ou non.

HCSF, décision D-HCSF-2021-7 (rendue juridiquement contraignante en 2022).

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

Fiches pédagogiques

# Civil

Alexis BIED

Sanala PATRIMOINE

# LE DÉMEMBREMENT

## C'EST QUOI ?

**Pleine propriété** = **USUS** droit d'utiliser + **FRUCTUS** droit d'en tirer les fruits + **ABUSUS** droit de disposer

**Usufruit = usus + fructus**

**Nue-propriété = abusus**

## USUFRUIT VIAGER (ART. 669 CGI)

| Âge de l'usufruitier | Usufruit | Nue-propriété |
|---|---|---|
| **Moins de 21 ans** | 90% | 10% |
| **21 à 30 ans** | 80% | 20% |
| **31 à 40 ans** | 70% | 30% |
| **41 à 50 ans** | 60% | 40% |
| **51 à 60 ans** | 50% | 50% |
| **61 à 70 ans** | 40% | 60% |
| **71 à 80 ans** | 30% | 70% |
| **81 à 90 ans** | 20% | 80% |
| **91 ans et plus** | 10% | 90% |

## USUFRUIT TEMPORAIRE

| Durée | Usufruit | Nue-propriété |
|---|---|---|
| **10 ans** | 23% | 77% |
| **20 ans** | 46% | 54% |
| **30 ans** | 69% | 31% |

23% par période de 10 ans, sans pouvoir dépasser la valeur de l'usufruit viager.

## DANS QUELS CAS ?

- ✓ Succession sans donation au dernier vivant
- ✓ Succession avec donation au dernier vivant
- ✓ Donation de la nue-propriété
- ✓ Acquisition démembrée, cession

CGI art. 669.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# CONCUBINAGE, PACS OU MARIAGE

| | Mariage | PACS | Concubinage |
|---|---|---|---|
| **Nature** | Institution | Contrat | Situation de fait |
| **Rupture** | Divorce (accord ou juge) | Unilatérale | Libre |
| **Dettes solidaires** | Ménagères (sauf excessives), fiscales | Ménagères (sauf excessives), fiscales | Non |
| **Héritier ?** | Oui | Non : testament nécessaire | Non : testament nécessaire |
| **Droits de succession** | Exonéré | Exonéré (si testament) | 60% |
| **Logement : droit temporaire (1 an)** | Oui (d'ordre public) | Oui | Non |
| **Logement : droit viager** | Oui (sauf testament authentique contraire) | Non | Non |
| **Pension de réversion** | Oui | Non | Non |
| **Assurance-vie : bénéficiaire** | Exonéré | Exonéré | Abattement 152 500€ (avant 70 ans) |

Le concubin survivant n'a aucun droit légal : sans testament ni assurance-vie, il n'hérite de rien, et ce qu'il reçoit par testament est taxé à 60% après un abattement de 1 594€.

Code civil (art. 515-1 et suivants, 763, 764), CGI art. 777 et 796-0 bis, art. 990 I.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# SUCCESSION SANS CONJOINT

## ORGANIGRAMME

**Défunt**

**Descendants**

Enfants, petits-enfants : ils excluent tous les autres

**Parents, frères et sœurs**

En l'absence de descendants : moitié aux parents, moitié aux frères et sœurs

**Ascendants et collatéraux**

Puis grands-parents, oncles, tantes, cousins (jusqu'au 6e degré)

## ORDRES ET DEGRÉS

| Ordre | 1er degré | 2e degré | 3e degré | 4e degré |
|---|---|---|---|---|
| **1er ordre** | Enfants | Petits-enfants | Arrière-petits-enfants | |
| **2e ordre** | Parents | Frères et sœurs | Neveux et nièces | |
| **3e ordre** | | Grands-parents | Arrière-grands-parents | |
| **4e ordre** | | | Oncles et tantes | Cousins germains |

Un ordre exclut les suivants. Au sein d'un ordre, le degré le plus proche l'emporte, sous réserve de la représentation (un petit-enfant vient à la place de son parent prédécédé).

Code civil, art. 734 à 755.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# SUCCESSION AVEC CONJOINT

**Options du conjoint survivant en présence d'enfants, selon le type de dévolution**

## LES OPTIONS

### Dévolution légale

→ 1/4 en pleine propriété
→ ou 100% en usufruit (seulement si tous les enfants sont communs)

### Donation au dernier vivant, testament

→ 1/4 en pleine propriété + 3/4 en usufruit
→ ou 100% en usufruit (même avec enfants non communs)
→ ou la quotité disponible en pleine propriété

+ droit temporaire au logement (1 an, d'ordre public) · droit viager au logement · attribution préférentielle

## CALCUL DE LA QUOTITÉ DISPONIBLE

| Enfants | Réserve héréditaire | Quotité disponible ordinaire |
|---|---|---|
| **1 enfant** | 1/2 | 1/2 |
| **2 enfants** | 2/3 | 1/3 |
| **3 enfants et plus** | 3/4 | 1/4 |

Le conjoint marié est exonéré de droits de succession. Le partenaire de PACS ne recueille rien sans testament.

Code civil, art. 757, 758-6, 763, 764, 913 et 1094-1.

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE

# Alors, qu'en avez-vous pensé ?

Je suis curieux de connaître votre avis.

## Pour aller plus loin :

**Consultation patrimoniale**

Articles, simulateurs et guides gratuits : **sanala.fr**

**Alexis BIED**

Sanala PATRIMOINE