

# Sommaire

Introduction .....	11
<b>Partie 1 - IMMOBILIER</b> .....	13
<b>Chapitre 1 - Investir dans le locatif</b> .....	15
1. Quels justificatifs pouvez-vous demander à un locataire ? ...	16
2. Pensez à vérifier l'authenticité des justificatifs de revenus de vos locataires.....	18
3. Location meublée : n'oubliez pas le mobilier requis ! .....	19
4. Biens locatifs : attention aux spécificités comptables .....	20
5. Défiscalisation immobilière : attention en cas de décès ou de divorce !.....	22
6. Immobilier locatif : c'est surtout le prix de revente qui fait la rentabilité ! .....	24
7. Savez-vous que l'achat-revente est moins taxé que la location ? .....	26
8. Location meublée : une option pour avoir le beurre et l'argent du beurre .....	27
9. Financement : ne comptez plus sur le coup de pouce du « différentiel » .....	29
10. N'oubliez pas la fiscalité dans vos calculs .....	31
11. Emprunt locatif : soyez vigilant en cas de renégociation.....	33

- 12. Emprunt immobilier et inflation : gare aux idées reçues ! ....35
- 13. Immobilier : la SCI n'est pas une solution miracle ..... 37

**Chapitre 2 - Investir dans les SCPI** ..... 39

- 14. SCPI : Les critères à scruter avant d'investir ..... 40
- 15. Ne confondez pas OPCI et SCPI ..... 43
- 16. SCPI à crédit : un écart entre la théorie et la pratique ..... 45
- 17. SCPI : vous toucherez certainement moins qu'espéré  
la première année ..... 47
- 18. SCPI en démembrement : une solution  
pour ménages aisés ..... 49
- 19. SCPI : ne sous-estimez pas la fiscalité ..... 51
- 20. SCPI « Malraux » et « déficit foncier » : gare à la fiscalité  
à la revente ! ..... 53

**Chapitre 3 - Acheter pour soi** ..... 55

- 21. Remontée des taux immobiliers : ce que cela change  
concrètement ..... 56
- 22. Emprunts immobiliers : n'oubliez pas l'assurance  
dans vos calculs ..... 58
- 23. Prêt immobilier : sachez faire le tri dans  
les différentes garanties ..... 60
- 24. Emprunt : ce que coûte le différé ..... 62
- 25. Plus-values immobilières : pensez à déduire vos frais !.... 65
- 26. Plus-value sur la résidence principale : attention  
au cas des dépendances ..... 67
- 27. Plus-values immobilières : quand pouvez-vous  
être exonéré ? ..... 68
- 28. Plus-value immobilière : comment la calculer  
en cas de construction ? ..... 70
- 29. Taxe foncière : ne payez que ce que vous devez  
en cas d'achat ou de vente ..... 72
- 30. Achat en tontine : une solution pour les concubins  
et les pacsés ..... 74

<b>Partie 2 - ASSURANCE VIE</b> .....	77
<b>Chapitre 4 - Le couteau suisse du patrimoine</b> .....	79
31. Vous pouvez désigner vos bénéficiaires de plusieurs manières .....	80
32. Et si vous laissez le choix aux bénéficiaires de vos contrats ?.....	82
33. Assurance vie et démembrement : attention au risque de taxation du nu-proprétaire.....	84
34. Un outil parfait pour protéger son concubin .....	86
35. Assurance vie : que se passe-t-il en cas de divorce ?.....	88
36. Souscription en co-adhésion : l'inconvénient du divorce....	91
37. Avance sur assurance vie : une alternative au rachat .....	92
38. Assurance vie : faites la chasse aux frais.....	94
39. Assurance vie : avez-vous vraiment intérêt à alimenter un vieux contrat ?.....	96
40. Savoir dynamiser son assurance vie sans prendre de risque.....	98
41. Sachez calculer la part imposable d'un rachat .....	101
42. Non, une assurance vie n'est jamais bloquée pendant 8 ans.....	103
43. Un rachat précoce n'est pas forcément pénalisant .....	104
44. Préparation de la retraite : n'omettez pas l'assurance vie.....	106
45. Ces vieux contrats totalement exonérés en cas de transmission .....	107
<b>Partie 3 - ÉPARGNE</b> .....	109
<b>Chapitre 5 - Adopter les bonnes stratégies</b> .....	111
46. Sécurité, liquidité, rentabilité, utilité : le carré magique de l'épargne.....	112
47. Ne confondez pas rendement et rentabilité .....	115

48. Sur quelle inflation est-il pertinent d'évaluer un rendement réel ? .....	117
49. Pensez « prime de risque » .....	119
50. Décorrélés pour bien diversifier.....	122
51. Calcul du pouvoir d'achat : attention aux erreurs .....	124
52. Épargne retraite : pensez à l'inflation ! .....	126
53. Épargne de précaution : combien faut-il garder de côté ? .....	128
54. Gare aux mirages de la défiscalisation.....	130
55. Bourse : pensez à tenir compte des dividendes .....	133
56. Arnaques aux placements : un brin de bon sens et de prudence ne nuit jamais .....	135
<b>Chapitre 6 - Choisir les bons produits.....</b>	<b>137</b>
57. Placements, épargne : connaissez-vous les garanties dont vous bénéficiez ? .....	138
58. Livret A : la solution du moindre mal .....	140
59. Êtes-vous éligible au LEP à 4,6 % ? .....	142
60. Préparation de la retraite : l'incohérence des livrets .....	144
61. Placements : ne restez pas coi face au SRRI .....	146
62. Au porteur ou au nominatif : faites le bon choix pour vos actions ! .....	148
63. PEA : un outil patrimonial redevenu incontournable .....	150
64. PEA : ne vous perdez pas dans la jungle des prélèvements sociaux.....	152
65. Parents, pensez au « PEA Jeune » pour l'épargne de vos enfants majeurs .....	155
66. Même onéreux, un transfert de PEL peut se révéler intéressant.....	157
67. Contrat de capitalisation : des atouts indéniables après 70 ans ! .....	159
68. Sofica : regardez au-delà de la défiscalisation !.....	161

69. Parkings : ne vous laissez pas éblouir par les rendements bruts .....	163
70. Voitures de collection : des frais loin d'être négligeables ...	165
71. Voitures anciennes : une carte grise de collection n'a pas que des avantages .....	167
72. GFV : des atouts fiscaux indéniables pour les gros patrimoines.....	169
<b>Partie 4 - IMPÔTS.....</b>	<b>171</b>
<b>Chapitre 7 - Bien déclarer ses revenus .....</b>	<b>173</b>
73. Déclaration de revenus : ne vous trompez pas d'année !...	174
74. Impôts : faut-il rattacher ou détacher fiscalement votre enfant majeur ? .....	176
75. Revenus des enfants à charge : que faut-il déclarer ?....	178
76. Pensez à optimiser l'imposition de vos revenus exceptionnels ! .....	180
77. Déficit foncier : ne commettez pas d'erreurs ! .....	183
78. Revenus fonciers : n'oubliez pas la CSG déductible .....	185
79. Dons aux associations : avez-vous pensé à donner des titres ? .....	188
80. Bitcoin : n'oubliez pas de déclarer vos plus-values.....	191
<b>Chapitre 8 - Éviter les mauvaises surprises .....</b>	<b>195</b>
81. Budget piscine : n'oubliez pas le surplus de fiscalité .....	196
82. Vente d'objets d'arts ou de collection : vous avez le choix de la fiscalité .....	198
83. Voitures anciennes : attention à la fiscalité sur les plus-values.....	200
84. Démembrement et plus-value : gare à la taxation .....	202
85. Quelles exonérations en cas de location d'une partie de votre résidence principale ? .....	204
86. Plus-value : la résidence principale peut rester exonérée même après une longue inoccupation .....	206

87. Crédits d'impôt : modifiez votre acompte si nécessaire....	208
88. Impôts : pensez à ajuster votre taux de prélèvement .....	210
89. Dividendes : n'oubliez pas la dispense d'acompte.....	211

**Partie 5 - FAMILLE** .....213

**Chapitre 9 - Aider et protéger ses proches** ..... 215

90. Transmission de patrimoine : 5 idées pour limiter la facture fiscale .....	216
91. Héritage : à quoi les enfants ont-ils droit ? .....	219
92. Donations : n'oubliez pas la rallonge de 31 865 € .....	221
93. Don d'argent : pensez à payer vous-même les droits.....	223
94. Chefs d'entreprise, indépendants... : connaissez-vous la participation aux acquêts ? .....	225
95. Donner un coup de pouce à ses enfants avec une donation d'usufruit à durée fixe.....	227
96. De gros cadeaux peuvent échapper à la fiscalité des donations.....	229
97. Sécurisez la transmission à vos enfants avec un pacte adjoint.....	231
98. Quasi-usufruit : vous pouvez prévoir une indexation de la créance .....	232
99. Successions : faites le bon choix pour les meubles meublants.....	234
100. Droits de succession : vous pouvez obtenir des délais de paiement .....	235
À propos de l'auteur.....	237