

PATRIMOINE PRIVÉ

N°61

MAGAZINE-CONSEIL EN INVESTISSEMENT & PLACEMENT



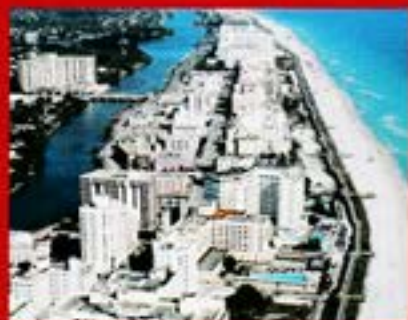
► **PLACEMENT**

PEA, le plus court chemin vers la Bourse



► **FINANCE**

Atouts patrimoniaux des donations



► **DIVERSIFICATION**

Investissement locatif aux USA



► **IMMOBILIER**

Combien d'années pour rentabiliser son investissement locatif à Paris ?



► **ASSURANCE-VIE**

Imposition et rendements

Une fiscalité alourdie mais compétitive



► **RÉTROMOBILE 2018**

Une 43^{ème} édition sur les chapeaux de roues



► **MONTRES**

Grand Prix d'Horlogerie de Genève 2017



► **VIGNOBLES**

Vins festifs et alchimie des bulles



L 13647 - 61 - F - 5,00 € - RD

Decembre 2017 - Janvier - Février 2018

INVESTIR AUX USA

L'OPPORTUNITÉ AMÉRICAINE



En matière de gestion patrimoniale, l'heure est de plus en plus à la diversification. Aussi l'opportunité d'un investissement locatif aux USA peut s'avérer judicieux si l'on tient compte du marché immobilier outre-Atlantique, en plein redémarrage avec des avantages fiscaux importants et des perspectives de plus-values non négligeables.

De nombreux investisseurs étrangers ont pris conscience que la crise des subprimes qui a touché les États-Unis a durci l'accès au crédit des américains, alors que pour autant le besoin de logement est resté tout aussi important.

UNE FORTE DEMANDE LOCATIVE

Les nombreux foyers américains ayant perdu leur bien immobilier pendant la crise des subprimes sont obligés de reconstruire leur «credit history». Ils ont donc l'obligation de louer pendant quelques années, d'où un nombre de locataires potentiels très élevé. D'autre part, le programme de subventions sociales Section 8 vient en aide à plus de 3 millions de ménages américains. Ce dispositif garantit une subvention comprise entre 50% et 100% du montant du loyer prise en charge par le gouvernement. Enfin, avec des prix relativement bas pour des biens

immobiliers, la performance d'un investissement immobilier locatif peut varier de 7% à 12% selon D.O.N.C. Immobilier, la 1^{re} plateforme de distribution consacrée à l'investissement locatif aux USA. Créée il y a un peu plus d'un an par 3 professionnels de la gestion de patrimoine, Franck Nagues, Solange Dahan, et Marycaroline Chabrière, D.O.N.C. propose une sélection de biens immobiliers prêts à la location, principalement sur la ville de Detroit et en Floride et accompagne étroitement les investisseurs tout au long de leur projet (recherche de biens, formalités administratives, gestion locative). Implantée à Paris et à Marseille, la plateforme s'appuie sur des partenaires locaux (agents immobiliers) aux USA en étant soumise à la réglementation de la transaction immobilière française (carte professionnelle). D.O.N.C. a déjà permis à plus de 100 investisseurs privés français d'acquérir une maison aux USA.

UN BIEN ENTIÈREMENT GÉRÉ PAR LES PARTENAIRES LOCAUX

Dans un délai maximum de trois mois après la signature de l'acte de vente et le versement du solde de l'acquisition, les gestionnaires locaux s'occupent de tout pour le compte des propriétaires qui n'ont pas à gérer à distance leur bien. Les investisseurs se trouvent déchargés des détails de mise en location, des travaux d'entretien, de la gestion locative ou la tenue des comptes annuels et les rapports de gestion.

LA FISCALITÉ

Il n'y a pas de double imposition aux États-Unis. Les revenus perçus aux États-Unis sont à déclarer en France. Les droits de succession bénéficient d'une exonération au profit du bénéficiaire non résident pour les successions inférieures à 60 000 dollars, (pour les résidents américains: exonération jusqu'à 5,45 millions de dollars). Pour bénéficier de déductions complémentaires et d'une protection

juridique, D.O.N.C. conseille aux investisseurs d'acquérir leur bien à travers une LLC (Limited Liability Company). Cette société à responsabilité limitée qui peut regrouper plusieurs investisseurs permet une protection contre d'éventuels litiges concernant l'exploitation de son bien sur le sol américain. Investir à travers une LLC permet d'amortir le bien sur une période de 27,5 ans et de déduire un abattement de 4 050 dollars par membre de la LLC pour déterminer le résultat comptable aux États-Unis.

En cas de revente du bien, la plus-value taxable aux États-Unis est déterminée après déduction de tous les frais et charges acquittés sur l'exercice civil ainsi que les éventuels déficits non encore imputés. Le contribuable français bénéficiera alors d'un crédit d'impôt correspondant au montant de l'impôt acquitté aux USA. D.O.N.C. croit plus que jamais au rêve américain et cherche à faire partager cette espérance à des investisseurs audacieux prêts à saisir des opportunités de diversification hors zone euro.

Extérieur maison de ville



<http://doro-lesons.com/voir-bien/>



Detroit - Jefferson Avenue



DONC - Maison Detroit 109 m²



DONC - Maison Detroit 131 m²



DONC - Intérieur Maison Detroit 131 m²

DETROIT

Berceau de l'industrie automobile, surnommée Motor City, Detroit renaît de ses cendres après avoir littéralement coulé sous le poids de sa dette en juillet 2013 et les faillites des trois plus grosses entreprises automobiles de la ville.

Depuis 2014, promoteurs, investisseurs et administrations collaborent pour aider la capitale du Michigan à retrouver sa splendeur d'origine. En 2016, ces efforts commencent à payer avec l'installation à Downtown de la nouvelle plateforme technologique du géant de l'e-commerce Amazon et courant 2018 Microsoft y aménagera son centre régional technologique.

La reprise de l'industrie automobile américaine depuis 2015 et l'implantation de jeunes start-up contribuent au renouveau de Detroit dont le secteur immobilier se retrouve en plein essor. D.O.N.C. met en avant des produits telle cette maison de 131 m² avec 3 chambres pour un prix de 48 780 euros pouvant dégager une rentabilité de 8,08% par an.



DONC - Intérieur Maison Detroit 131 m²

FLORIDE

Troisième État le plus peuplé des États-Unis, bénéficiant toute l'année d'un climat sub-tropical, avec ses immenses plages de rêve, la Floride est un État où le flux migratoire est toujours constant, alimenté notamment par les Canadiens, les Européens, mais aussi les Brésiliens ou les Vénézuéliens qui viennent y sécuriser leurs économies. Même si les prix sont repartis à la hausse depuis 2012, il existe encore quelques opportunités à saisir à des prix décotés si on s'écarte un peu des villes emblématiques de cet état.

A Fort Lauderdale, D.O.N.C. propose une maison rénovée de 170 m² avec 3 chambres, 2 salles de bains à 139 622 euros pour une rentabilité nette estimée de 6,67%. Pour une maison plus grande de 217 m² avec 3 chambres, 2 salles de bains, cuisine équipée, il faut compter 297 974 euros permettant une rentabilité estimée de 5,46%.

Un autre spécialiste de la gestion de patrimoine depuis 30 ans, le groupe Auxandra, basée à Eguielles, tout près d'Aix-en-Provence, par le biais de sa filiale Auxandra propose également aux Français d'investir dans l'immobilier de Floride depuis 2009. Les Français en capacité d'investir plusieurs centaines de milliers d'euros s'intéressent de plus en plus au marché américain, et notamment à la Floride avec des prix attractifs (toujours inférieurs à ceux de 2008 dans certaines villes). Constatant que selon l'association nationale des agents immobiliers (NAR), les investissements dans la pierre outre-Atlantique ont enregistré une année record entre mars 2016 et mars 2017. La société Auxandra, fondée par Yves Piovera, spécialiste de la gestion de patrimoine, de l'investissement et du démembrement patrimonial, peut plus facilement proposer aux Français une approche sur mesure de l'investissement en Floride. Yves Piovera peut ainsi affirmer: «Investir en Floride est un placement porteur et de nombreux biens sont accessibles dès 110 000€». A Orlando, un condominium de 140 m² comprenant

3 chambres et 2 salles de bains est proposé à 145 000 dollars pour un loyer mensuel de 1 200 dollars, dégageant une rentabilité de 6,35% nets, alors qu'une maison de ville de 168 m² s'affiche à 269 000 dollars avec un loyer mensuel de 1 650 dollars pour une rentabilité de 5% nets.



DONC - Maison Floride



DONC - Maison Floride



Orlando - intérieur condominium



Orlando - intérieur condominium



Floride