

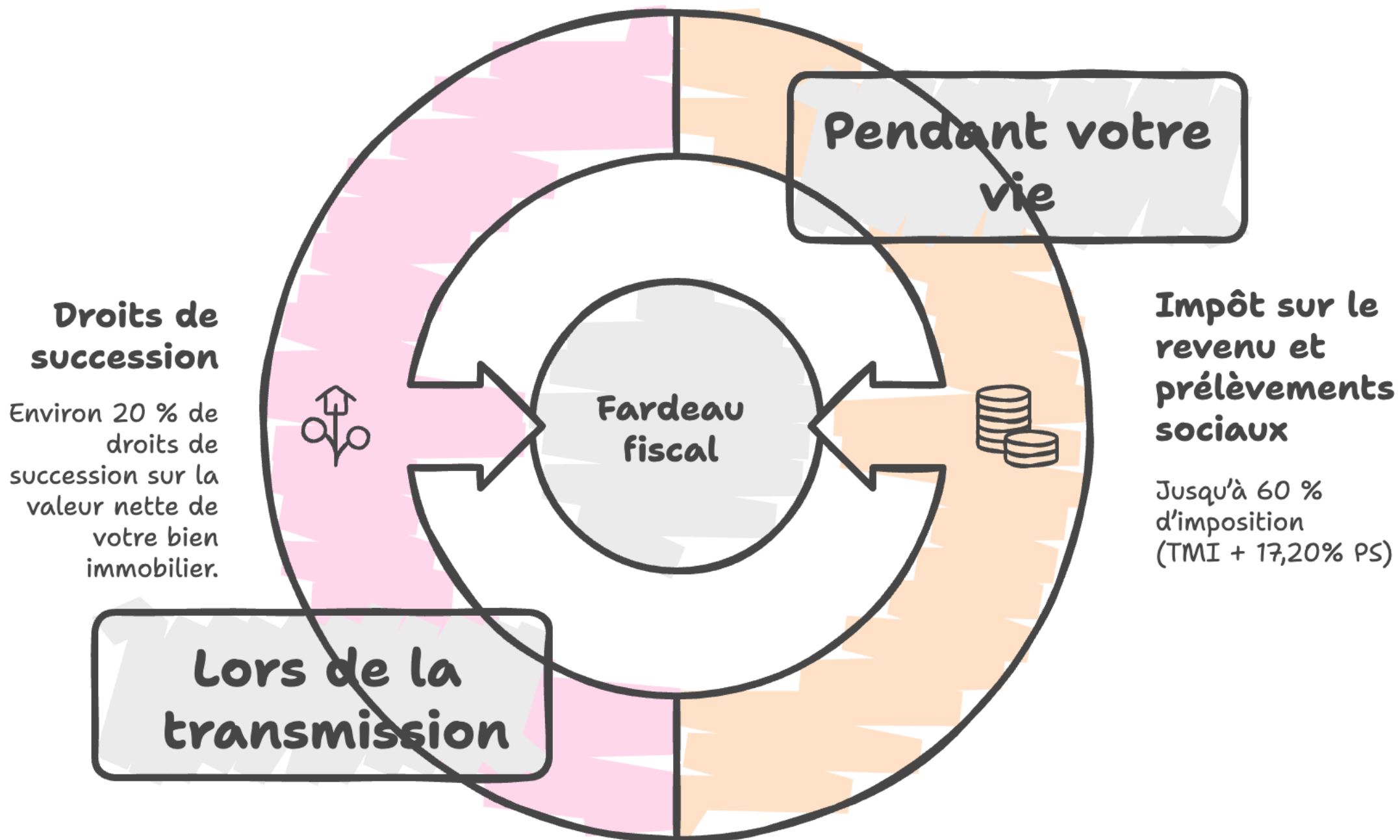
**ÉCONOMISER 150 000 € À VOS  
ENFANTS ET ALLÉGER LA  
FISCALITÉ DE VOS BIENS  
LOCATIFS**

EF

ECP



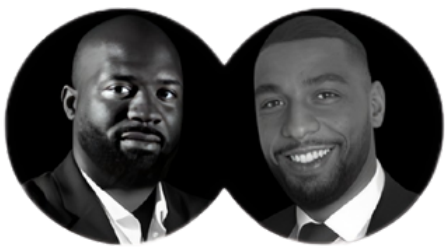
# Impact fiscal sur la propriété locative



**Investir dans des biens locatifs peut être une excellente stratégie pour constituer un patrimoine. Mais, détenus en nom propre, ces biens sont soumis à une forte fiscalité.**

EF

ECP



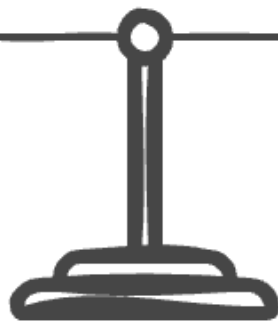
## Équilibrer les avantages fiscaux et successoraux de la SCI

Avantages de l'impôt sur les sociétés  
(15 % Taux réduit - 25 % taux normal)



Abattements sur les droits de donation (100 000 € par parent pour chaque enfant tous les 15 ans)

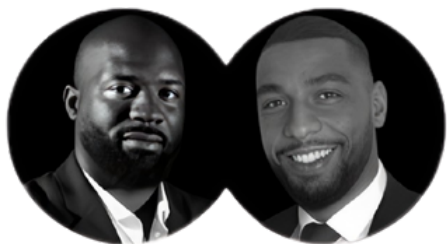
Imposition sur les revenus



Transmission du patrimoine

EF

ECP

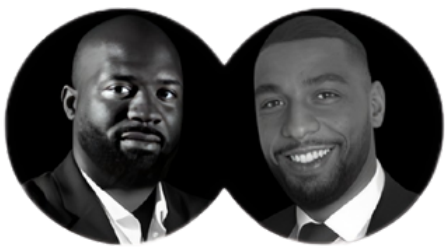


## Cas pratique : économiser 150 000 € à vos enfants

Éléments	Scénario sans SCI	Scénario avec SCI
<u>Valeur initiale du bien</u>	500 000 €	500 000 €
<u>Prêt initial</u>	500 000 € sur 20 ans	500 000 € sur 20 ans
<u>Reste à payer après 10 ans</u>	250 000 €	250 000 €
<u>Valeur nette après 10 ans</u>	250 000 €	250 000 €
<u>Revenus locatifs</u>	Imposés jusqu'à 62,2 % (TMI jusqu'à 45 % + 17,2 % PS)	Réduits avec l'IS (15 % jusqu'à 42 500 €, puis 25 %)
<u>Transmission après 25 ans</u>	Transmission totale du bien (500 000 €)	Donations en deux étapes : après 10 ans et après 25 ans
<u>Droits de succession</u>	30 % sur 500 000 € = 150 000 €	Éliminés grâce aux donations avec abattements
<u>Économie pour les enfants</u>	Aucune	150 000 €
<u>Méthode de transmission</u>	Héritage direct	Donations en parts de SCI

EF

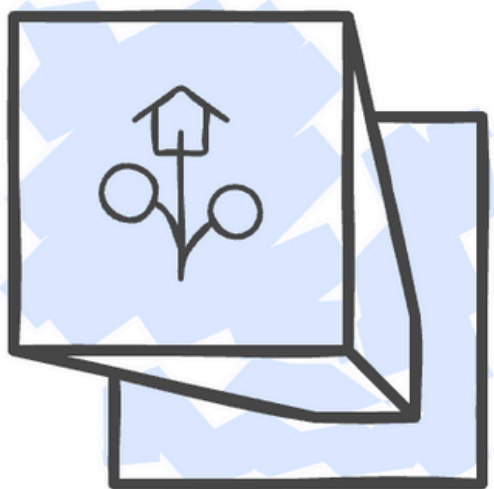
ECP



## Avantages de la planification financière précoce

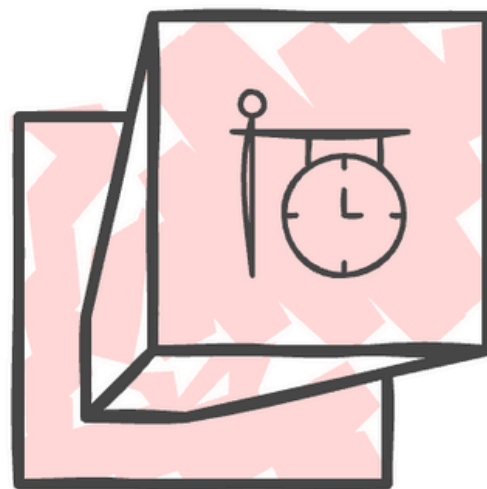
### Transmission optimisée

Transmission de patrimoine facilitée grâce à une planification efficace.



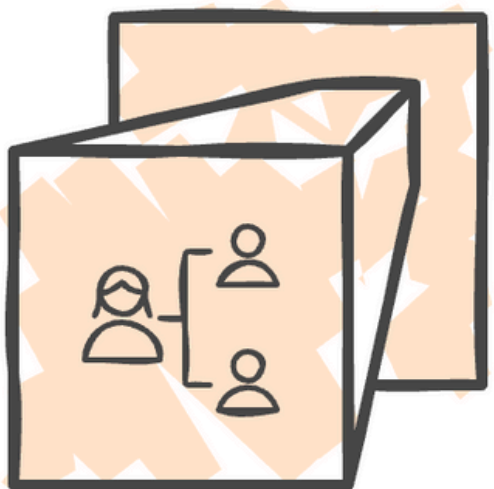
### Aucun avantage immédiat

Absence de gains fiscaux immédiats due à une planification insuffisante.



### Tracas pour les héritiers

Charge successorale accrue sans optimisation fiscale.



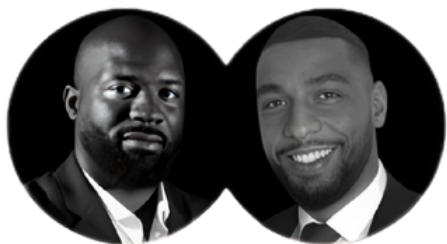
### Réduction de l'impôt sur le revenu

Maximisation des économies fiscales immédiates par une planification stratégique.



EF

ECP



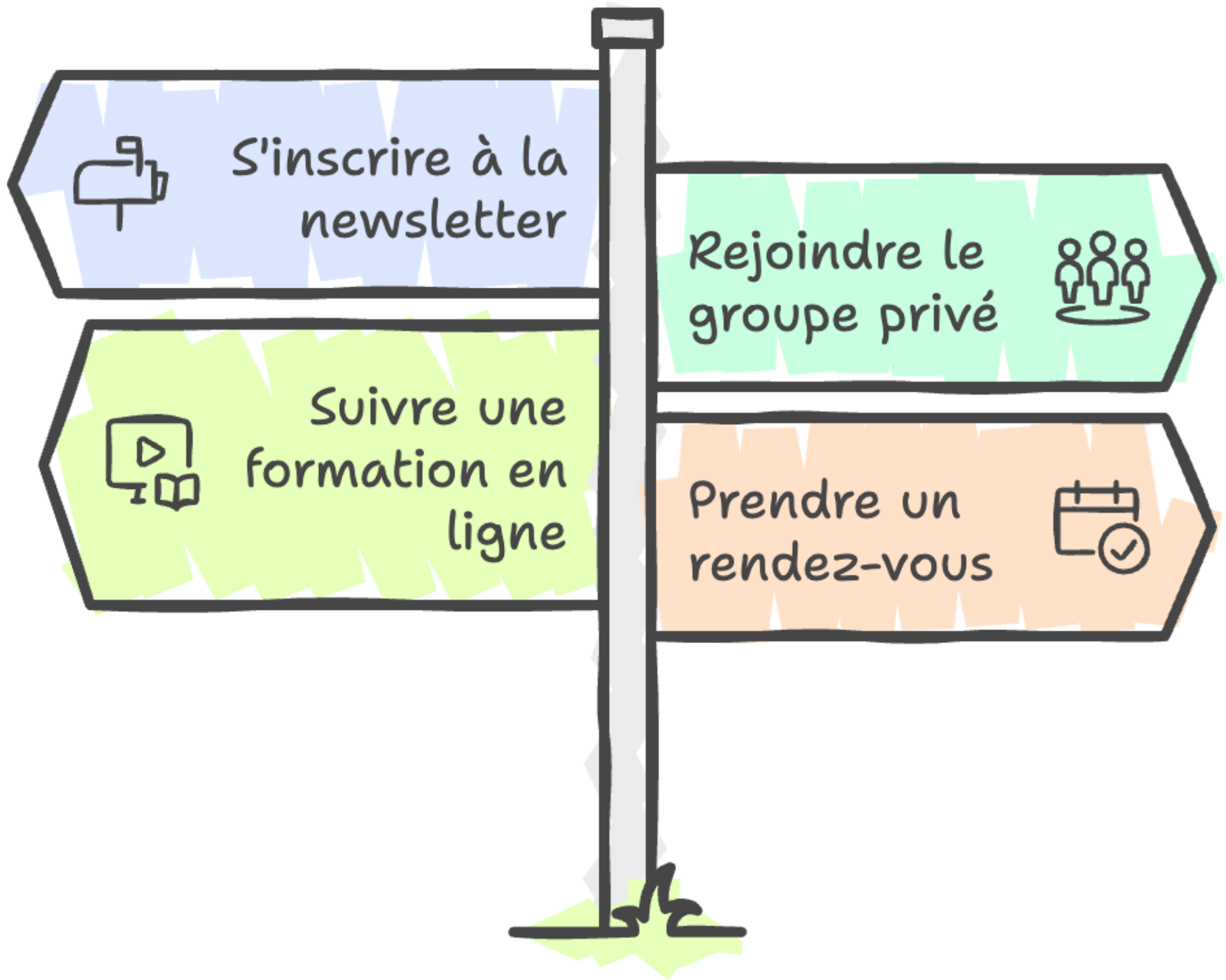
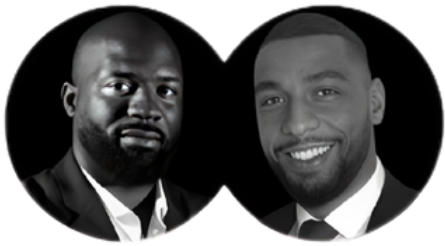
**En structurant judicieusement votre patrimoine via une SCI et en planifiant vos donations, vous pouvez alléger la fiscalité de vos biens locatifs et économiser jusqu'à 150 000 € en droits de succession pour vos enfants.**

**👉 Envie d'en savoir plus ? Contactez-moi pour une étude personnalisée !**

**👉 Partagez ce post avec vos proches ou collègues !**

EF

ECP



[leducationfinanciere.fr](https://www.leducationfinanciere.fr)

Lien dans la bio.

EF

ECP