

MONTAGE FINANCIER, LOUER DU CAPITAL EN 2022 (BBOB) :



ATTENTION :

- **CES INFORMATIONS NE SONT PAS DES CONSEILS EN INVESTISSEMENTS.**
- **IL S'AGIT DE MON MONTAGE PERSONNEL ET PAS D'UNE INCITATION.**
- **N'INVESTISSEZ **JAMAIS PLUS** QUE CE QUE VOUS ETES PRÊT A PERDRE.**
- **LES RENSEIGNEMENTS NE SONT PAS FORCEMENT EXACTES A 100%.**
- **CEUX SONT SOUVENT DES ESTIMATIONS OU APPROXIMATIONS.**
- **RENSEIGNEZ VOUS AVEC D'AUTRES SOURCES PLUS OFFICIELLES.**
- **LE MONTAGE EST BASE SUR DES DONNES DE JUILLET 2022.**

➔ MERCI POUR VOS PISTES D'AMELIORATIONS DE CETTE EBAUCHE.

QU'EST-CE QUE LA **LOCATION** DE CAPITAL ? :

- ✓ Le but est de **louer** du CAPITAL à une personne.
- ✓ On rémunère ce capital à **hauteur de x%**.
- ✓ On définit le **%** avec le locataire.
- ✓ On **paye ainsi un « LOYER »** financier mensuel.
- ✓ Pour **EVITER** à la personne qui loue son capital de payer des **IMPOTS**, il est possible de faire un **MONTAGE**.
- ✓ Ce montage fonctionne qu'au sein d'une famille.
- ✓ Il « ressemble » à un crédit vendeur ou à un viager.

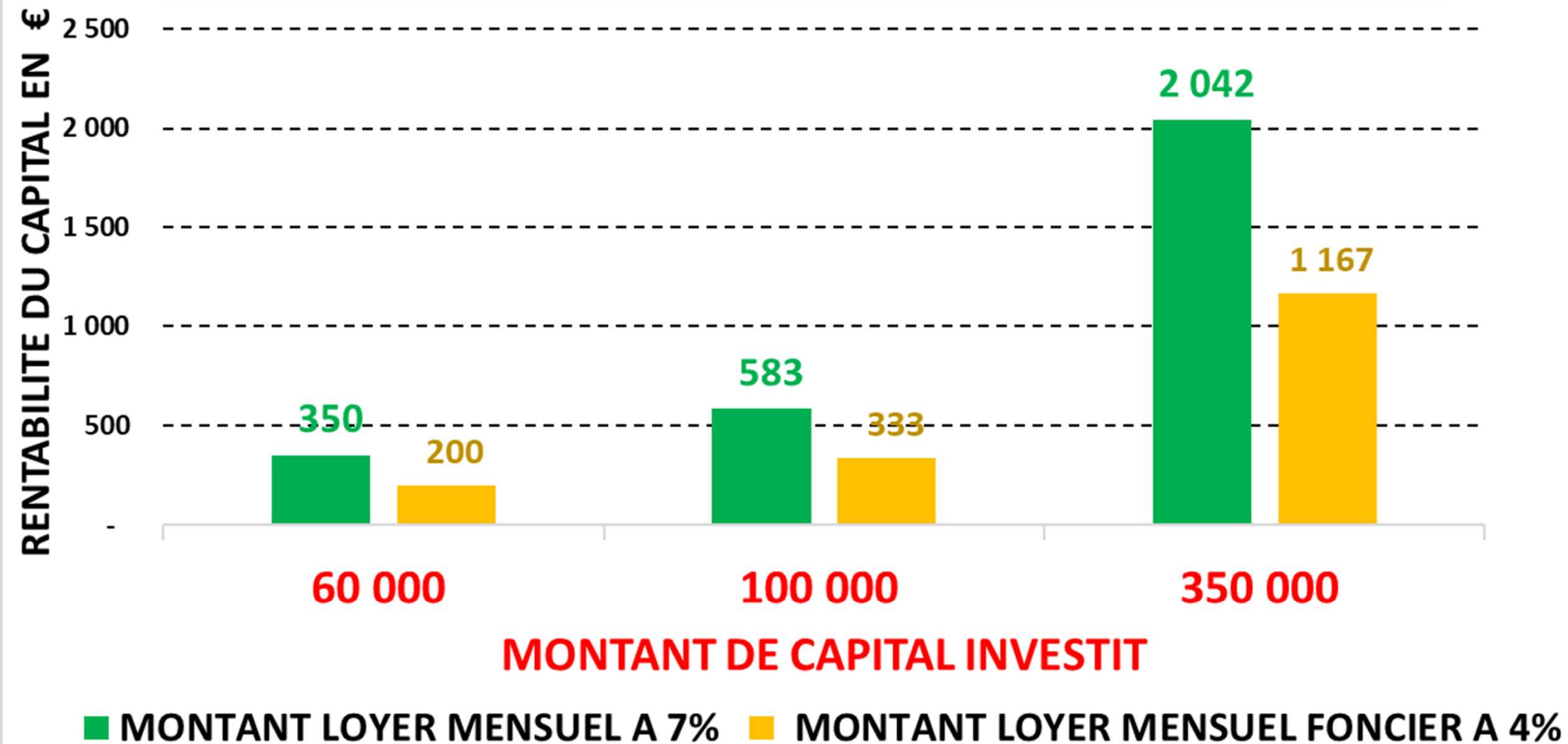
LOCATION DE CAPITAL, EXEMPLE:

- ✓ Voici un exemple de montage par location de CAPITAL:
→ On loue pour 100 000 € de capital.
- ✓ Taux de location de 7% net garantie au propriétaire du CAPITAL.
- ✓ Soit un loyer annuel de 7 000 € → 583 € MENSUEL.
(Soit pour 350 000 € → 2 042 € de LOYER MENSUEL!).
- Le but pour le locataire est d'investir le montant et de réaliser un rendement supérieur à 7%.
- Le locataire doit être en CDI et ne pas avoir un taux d'endettement supérieur à 33% du revenu (montage financier compris).

LOCATION DE CAPITAL, EXEMPLE:

- ✓ Pour réaliser ce montage de 100 000 € de capital loué et pour **ne pas payer** d'impôts :
- ✓ Faire une donation au futur locataire du CAPITAL membre de la famille parent ↔ enfants.
- ✓ En France en 2022, il est possible de faire une donation parents → enfants tous les 15 ans de Maximum 100 000 € **par parent** (même en plusieurs fois sur les 15 années).
- ✓ Dans le sens enfants → parents : **mêmes possibilités** tous les 15 ans (important pour la suite du montage).

SYNTHESE COMPARATIVE DE PERFORMANCE EN FONCTION DU CAPITAL INVESTIT



LOCATION DE CAPITAL, EXEMPLE:

service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14205

Statistiques de trafic Se connecter < Time... Tableau de bord < C... Bienvenue Nouvel onglet https://fr.wikipedia... BTCUSD 44150.00... 44,16

Enfant

Modifier ↻

Vous devez déduire de la somme un abattement de **100 000 €**.

L'abattement ne s'applique pas à l'enfant adopté par adoption simple, sauf cas particuliers.

C'est le cas par exemple s'il s'agit de l'enfant issu du 1^{er} mariage de l'époux ou épouse.

LOCATION DE CAPITAL, EXEMPLE:

2 Appliquer le taux du barème des droits de donation [^]

Les droits de donation s'appliquent sur la partie de la donation qui reste après l'abattement.

Exemple :

Si vous bénéficiez d'une donation de 300 000 € et d'un abattement de 100 000 € sur celle-ci, vous devez payer des droits de donation sur la somme de 200 000 €.

Les tarifs des droits de donation dépendent du lien de parenté entre le bénéficiaire de la donation et le donateur.

LOCATION DE CAPITAL, EXEMPLE:

✓ **Enfant**

Modifier ↻

Barème sur le montant restant

Tarifs des droits de donation en ligne directe

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 073 € à 12 109 €	10 %
De 12 110 € à 15 932 €	15 %
De 15 933 € à 552 324 €	20 %
De 552 325 € à 902 838 €	30 %
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %
Plus de 1 805 677 €	45 %

LOCATION DE CAPITAL, EXEMPLE:

- ✓ L'idée est au passage d'éviter de payer des impôts lors de la transmission de capital.
- ✓ Etape suivante : rémunéré le capital au hauteur de **583 €** par mois grâce à son CDI. Et déclarer aux impôts une donation de 7 000 € pour l'année dans l'autre sens aux parents → Non imposable!
- ✓ Placer l'argent et le faire générer un rendement sur le long terme.
- ✓ Voici le **placement** que je propose et sa projection possible en fonction de son évolution.

LOCATION DE CAPITAL, EXEMPLE:

- ✓ Achat de BTC (Bitcoin) pour 100 000 €.
- ✓ Investissement étalé sur plusieurs mois.
- ✓ Objectif : 5 bitcoins prix d'achat moyen pièce 20 000 €.
- ✓ Si le Bitcoin atteint au bout de 4 ans 40 000 € pièce.
- ✓ Possibilité : revendre les 5 BTC → 200 000 €.
- ✓ Payer la flat tax de 30%: sur la plus value (LOI PACTE) :
 $200\ 000\ € - 100\ 000\ € = 100\ 000\ € \times 30\% = 30\ 000\ €.$

AINSI, IL RESTE : 170 000 € de valeur.

→ GAIN BRUT = 70 000 €

LOCATION DE CAPITAL, EXEMPLE:

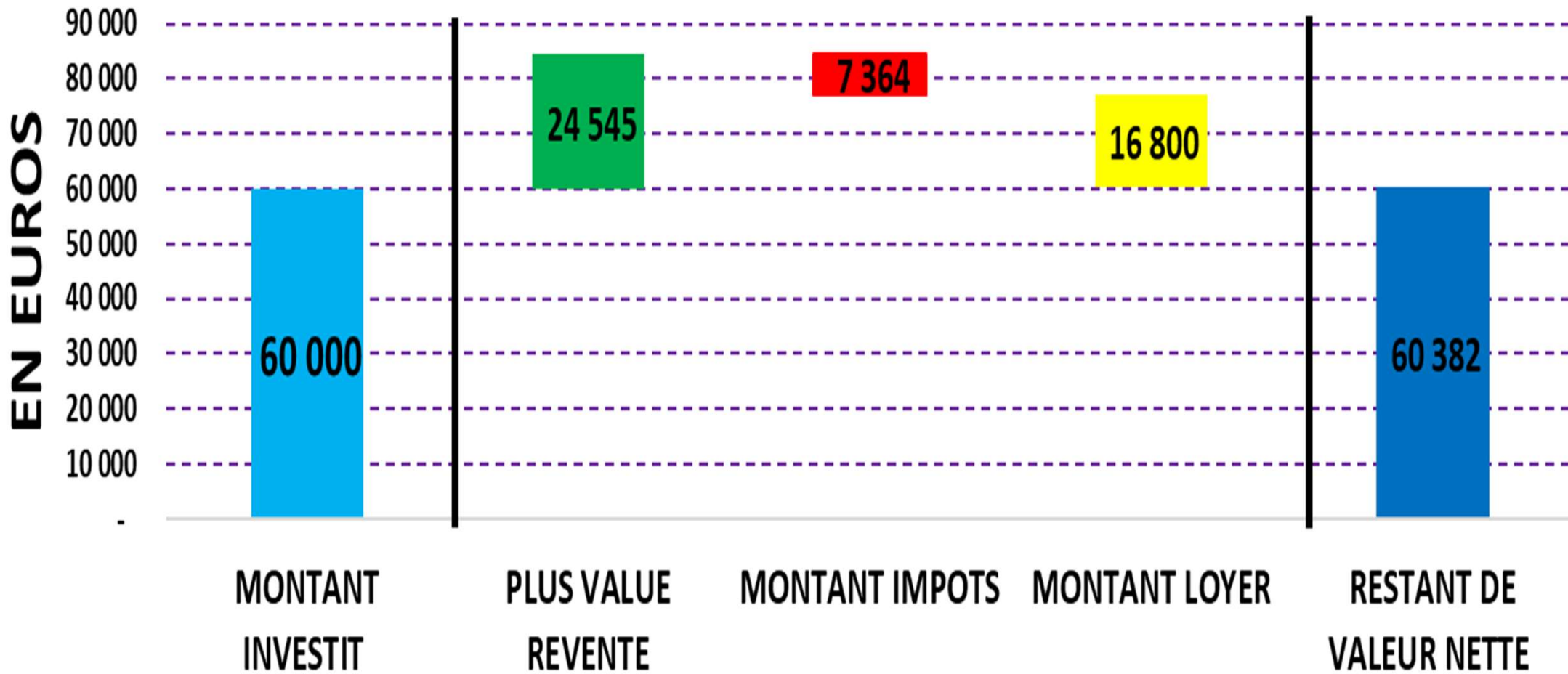
- ✓ **70 000 €** de GAIN BRUT.
- ✓ Loyer payé pendant 4 années : $7\ 000\ € \times 4 = 28\ 000\ €$.
- ✓ Donc $70\ 000\ € - 28\ 000\ € = 42\ 000\ €$ DE GAIN NET!
- ✓ **PERFORMANCE NETTE ANNUALISE = 10,5%!**
- ✓ Soit : 875 € NET par mois de Rentabilité pendant 4 ans!
- ✓ Performance annuelle Globale : **17,5%**

➔ **REGARDONS ENSEMBLE LE POTENTIEL, tableau de projections...**

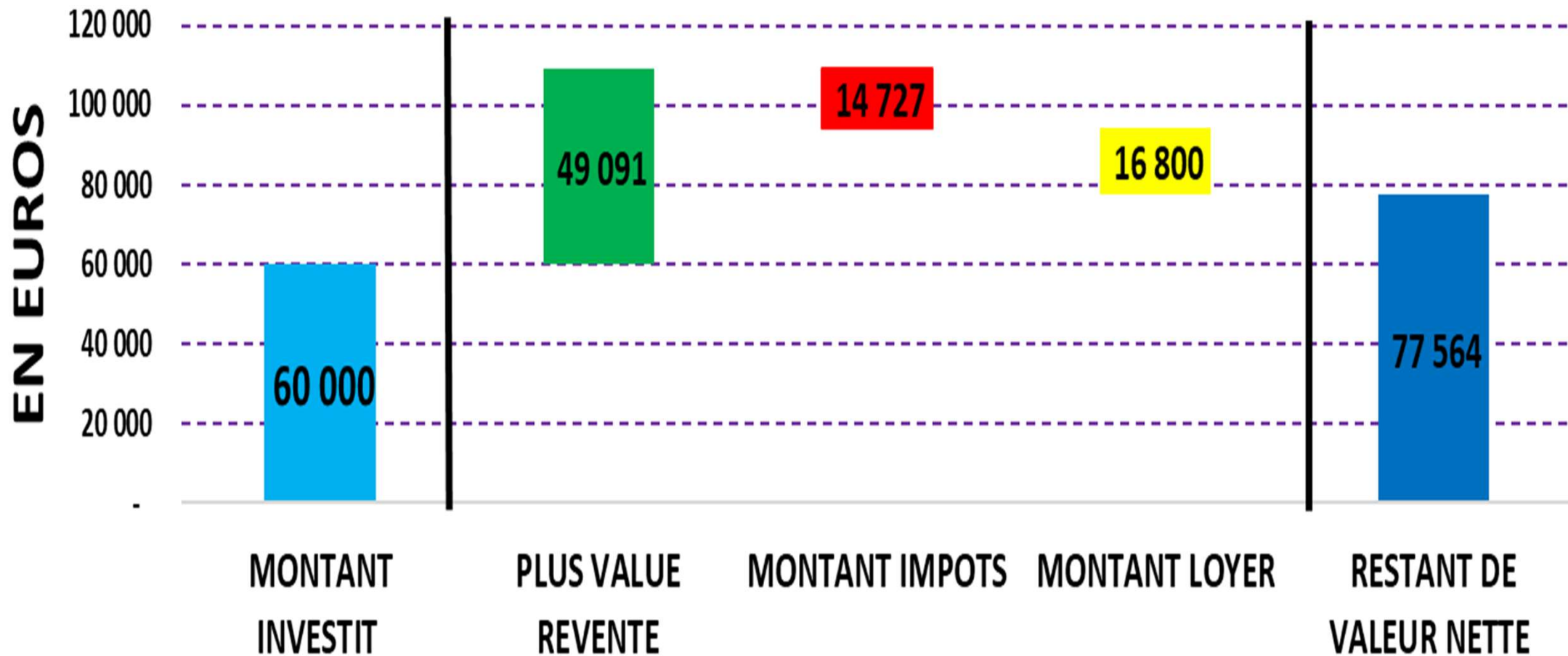
	FIGURE 1	FIGURE 2	FIGURE 3	FIGURE 4	FIGURE 5
NOMBRE D'ANNEES DE L'INVESTISSEMENT	4	4	5	5	5
CAPITAL EN LOCATION	60 000	60 000	100 000	100 000	100 000
% LOYER PAYE POUR LA LOCATION	7%	7%	7%	7%	7%
MONTANT DU LOYER ANNUEL	4 200	4 200	7 000	7 000	7 000
MONTANT DU LOYER MENSUEL	350	350	583	583	583
VALEUR BTC A L'ACHAT	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000
VALEUR BITCOIN A LA REVENTE	31 000	40 000	75 000	100 000	150 000
Nombre de BTC achetés	2,7	2,7	4,5	4,5	4,5
MONTANT TOTAL REVENTE BRUT	84 545	109 091	340 909	454 545	681 818
PLUS VALUE TAXABLE	24 545	49 091	240 909	354 545	581 818
IMPOT : FLAT TAXE DE 30%	7 364	14 727	72 273	106 364	174 545
MONTANT DE VALEUR RESTANTE APRES IMPOTS	77 182	94 364	268 636	348 182	507 273
GAIN BRUT SUR 4 ANNEES	17 182	34 364	168 636	248 182	407 273
LOYER DU CAPITAL SUR LE NOMBRE D'ANNEES	16 800	16 800	35 000	35 000	35 000
Montant Rentabilité Nette Annuelle	95	4 391	26 727	42 636	74 455
PERFORMANCE ANNUEL NETTE en %	0,2%	7,3%	26,7%	42,6%	74,5%
Loyer Mensuel Net	8	366	2 227	3 553	6 205
PERFORMANCE ANNUELLE GLOBALE	7,2%	14,3%	33,7%	49,6%	81,5%
Loyer Mensuel Net CUMULE	358	716	2 811	4 136	6 788

FIGURE 1

**BRIDGE DE PERFORMANCE POUR 60 000 € INVESTIT ET
2,73 BITCOIN REVENDU A 31 000 € PIECE**



BRIDGE DE PERFORMANCE POUR 60 000 € INVESTIT ET 2,73 BITCOIN REVENDU A 40 000 € PIECE



BRIDGE DE PERFORMANCE POUR 100 000 € INVESTIT ET 4,55 BITCOIN REVENDU A 75 000 € PIECE

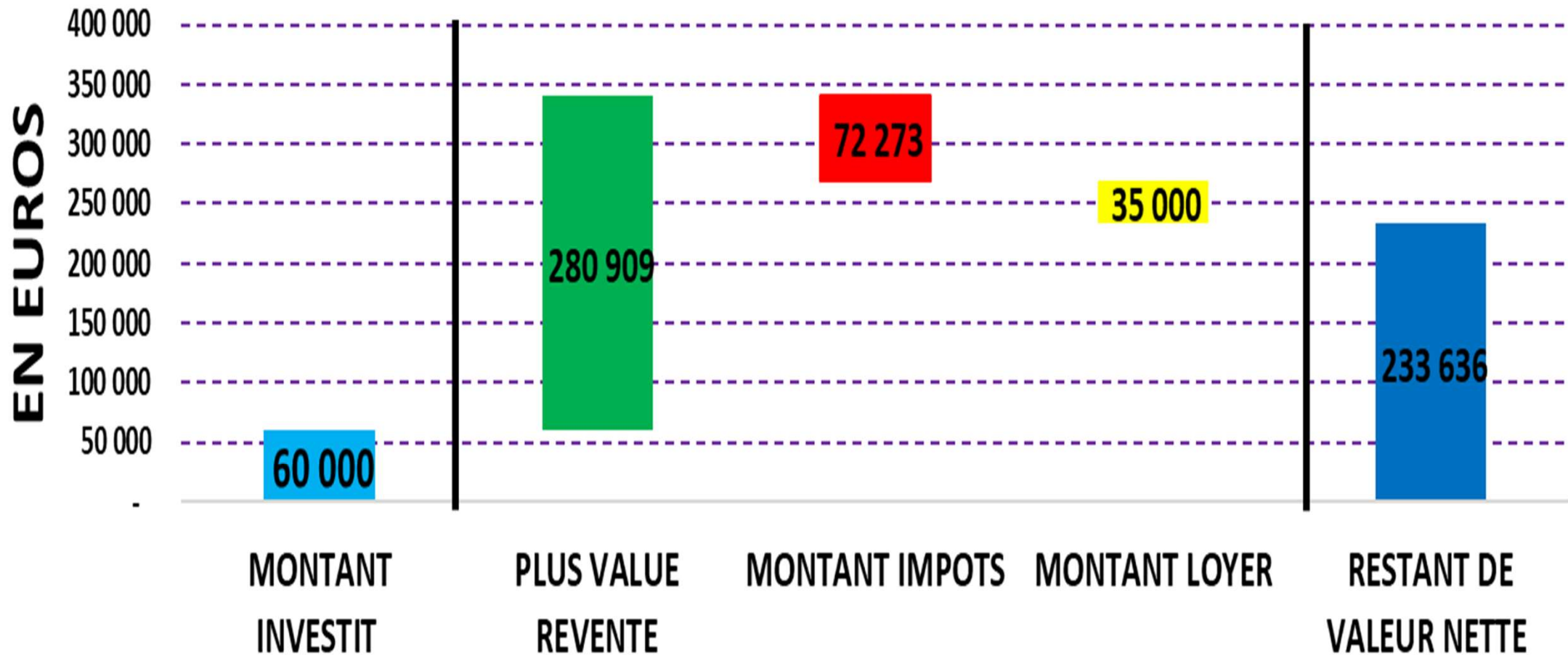


FIGURE 4

BRIDGE DE PERFORMANCE POUR 100 000 € INVESTIT ET 4,55 BITCOIN REVENDU A 100 000 € PIECE

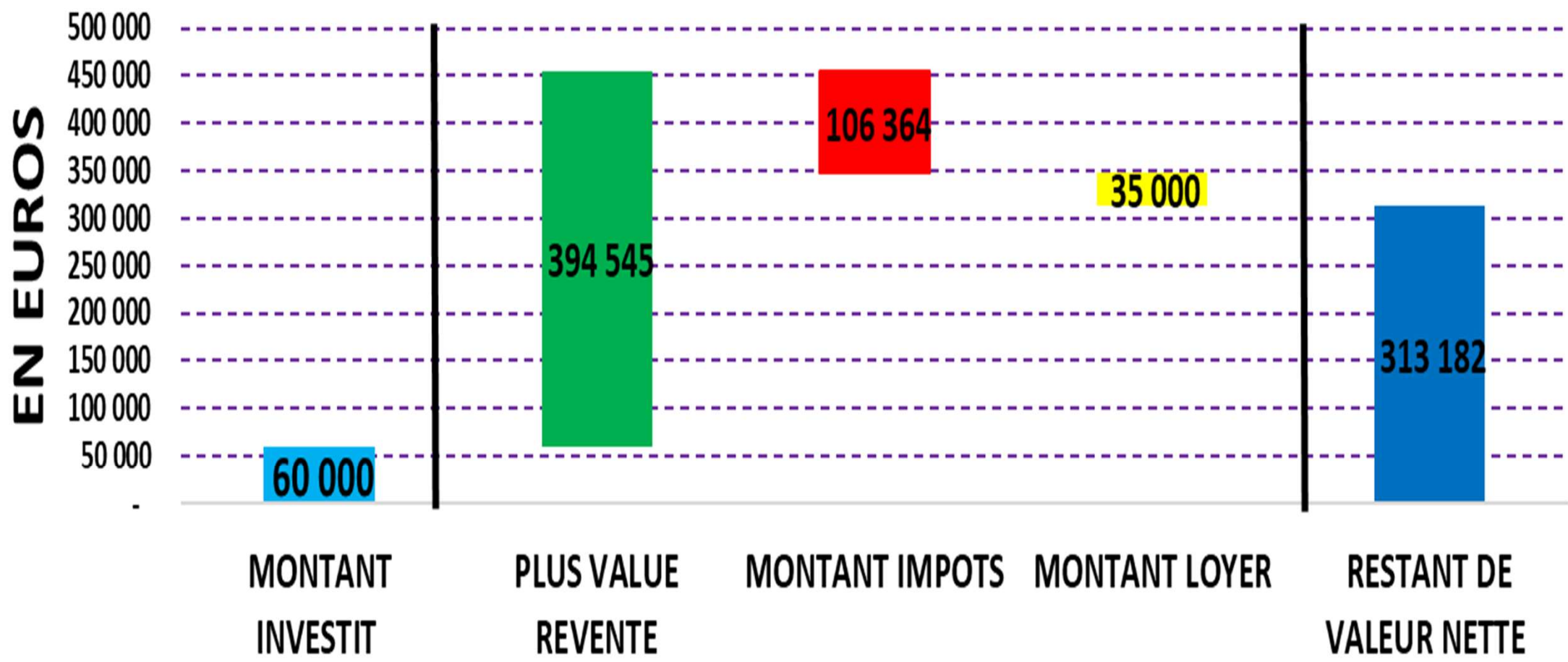
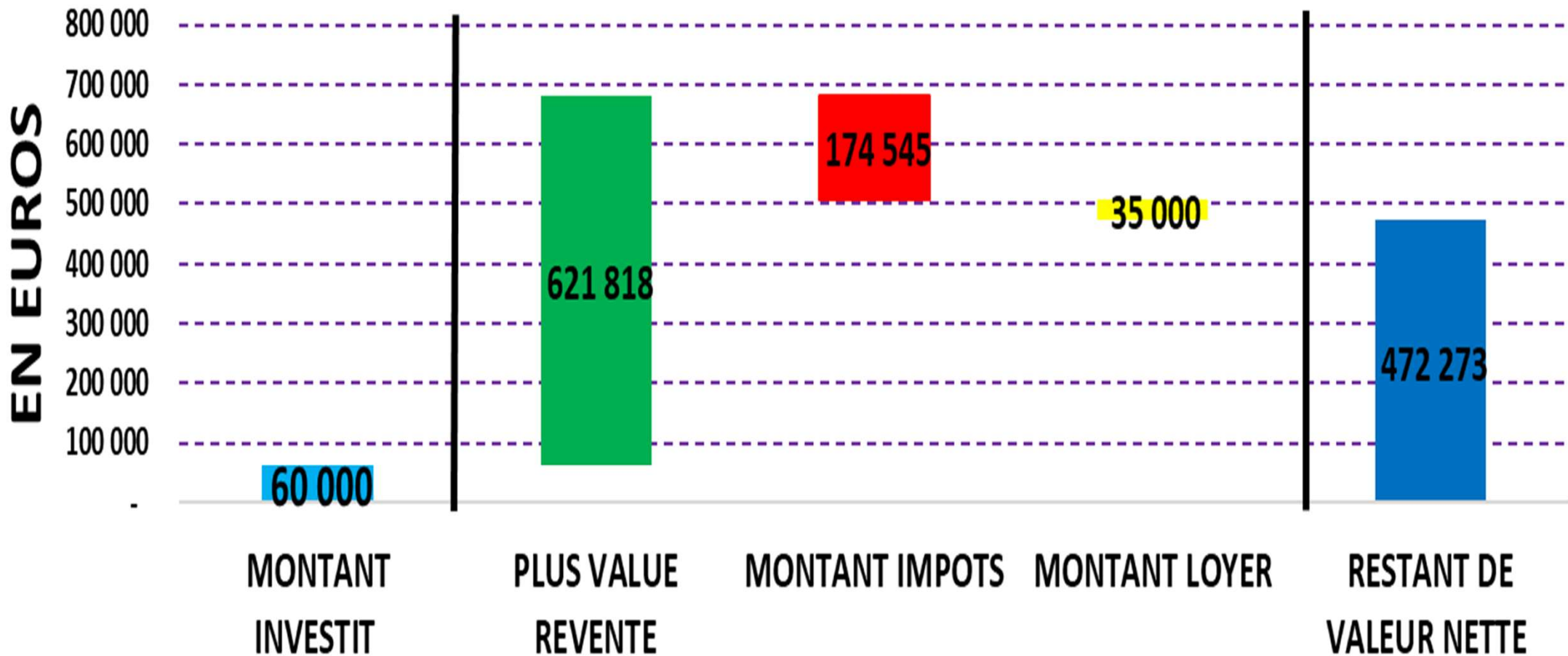


FIGURE 5

BRIDGE DE PERFORMANCE POUR 100 000 € INVESTIT ET 4,55 BITCOIN REVENDU A 150 000 € PIECE



✓ 8. LES PLACEMENTS : LE BITCOIN

- **LE BITCOIN** : Il faut extrêmement bien s'y connaître.
- Meilleure performance en terme de placement au monde sur les 12 dernières années... Il faut au moins conserver son investissement 4 à 5 ans pour être vraiment rentable et ne plus subir la « **volatilité** » du marché temporaire.
- EN FRANCE EN 2022 LA TAXE EST DE **30%** SUR LA PLUS VALUE (**LOI PACTE**).
- BIEN SE RENSEIGNER AVEC DE **BONNES SOURCES!**

✓ 8. LES PLACEMENTS : LE BITCOIN

Bitcoin Logarithmic Regression Bands (Bubble and Non Bubble Fit)



✓ PROCHAINEMENT → EPISODE 3

➤ **POURQUOI LE BITCOIN ATTEINDRA LES
100 000 € MINIMUM DE VALEUR D'ICI 5 ANS**

