

JANVIER 2016

Investir dans l'immobilier Est-ce encore rentable ?



Pourquoi cette réunion ?

- ▶ Vous occupez des locaux, à titre professionnel et privé : Des questions récurrentes :
 - ▶ Acheter ou Loueur ?
 - ▶ Une possibilité de placer ses économies ?
 - ▶ Une opportunité pour réduire ses impôts ?
 - ▶ Une volonté d'avoir d'autres sources de revenus ?
 - ▶ Un désir de transmettre un patrimoine ?
- ▶ Faire le point aujourd'hui sur votre situation
- ▶ Vous donner les moyens de poser les « bonnes questions » et de prendre des décisions

Plan de la réunion

- ▶ Etre propriétaire ou locataire : Un choix de vie
 - ▶ Les différents types de biens immobiliers
 - ▶ Faire un rapide bilan économique
- ▶ Les différents aspects fiscaux pour le propriétaire
 - ▶ Les différents types de biens immobiliers
 - ▶ Occupation vide ou meublée
- ▶ Les aspects juridiques
 - ▶ L'habillage juridique et la gestion des biens
- ▶ Envisager l'avenir
 - ▶ Sources de revenus – Gestion du patrimoine – Transmission...

Propriétaire ou
Locataire ?



Propriétaire ou Locataire ?

- ▶ On peut se poser la question pour chaque bien immobilier que l'on est susceptible d'occuper :
 - ▶ Locaux professionnels
 - ▶ Résidence principale
 - ▶ Résidence secondaire
 - ▶ Résidence de vacances
- ▶ Un choix de vie :
 - ▶ Selon son tempérament :
 - ▶ Plus ou moins nomade : Un bien immobilier n'est pas rapidement revendable
 - ▶ Plus ou moins désireux d'amasser un patrimoine ou de tout dépenser

Propriétaire ou Locataire ?

▶ Un choix de vie :

▶ En fonction du bilan économique :

▶ En tant que propriétaire :

- ▶ Coût d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement (ou de succession) et les éventuels intérêts d'emprunts
- ▶ Coût de maintenance de la structure du bien : toiture, façade, chauffage...
- ▶ Coût de maintenance pour avoir toujours un bien rénové : peinture, aménagement des pièces, décoration...
- ▶ Taxe foncière
- ▶ ISF

▶ En tant que locataire :

- ▶ Loyers

▶ En tant que propriétaire ou locataire :

- ▶ Taxe d'habitation ou Contribution économique territoriale
- ▶ Charges d'occupation

Propriétaire ou Locataire ?

▶ Un choix de vie :

▶ En fonction du bilan économique

- ▶ Un contre-exemple type : La résidence de vacances

▶ Avec d'autres raisons de devenir propriétaire :

- ▶ Pour avoir aujourd'hui d'autres sources de revenus : Revenus locatifs sous toutes ses formes
- ▶ Pour améliorer sa retraite en ayant d'autres sources de revenus
 - ▶ Revenus locatifs
 - ▶ Viager
- ▶ Pour transmettre un patrimoine à ses enfants – Pour laisser une trace
- ▶ Pour réduire son impôt sur le revenu

Propriétaire ou Locataire ?

► Quelques principes :

- En matière immobilière, on « fait une affaire » plutôt à l'acquisition, qu'à la vente
- Un bien que vous achetez « neuf » aujourd'hui, fera partie du marché de « l'ancien » demain
- Un local professionnel peut n'avoir de la valeur que parce qu'une activité y est exercée
- Selon les plans d'occupation des sols, on ne peut pas toujours transformer un bien professionnel en bien d'habitation et vice-versa
- La valeur d'un bien immobilier dépend de la qualité de son environnement

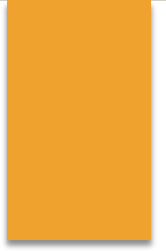
Propriétaire ou Locataire ?

- ▶ Le marché de l'immobilier en ce début d'année 2016 :
 - ▶ Hausse confirmée en 2015 du nombre de transactions dans l'immobilier « ancien » :
 - ▶ On constate une baisse des prix de l'ancien sur l'année 2015, qui a ralenti en fin d'année
 - ▶ Taux d'emprunt toujours faibles et amélioration des conditions du prêt à taux zéro
 - ▶ Mais toujours un recul de l'investissement locatif :
 - ▶ L'encadrement des loyers d'habitation dans certaines villes pénalise le marché du locatif dans l'ancien
 - ▶ Les litiges, les impayés locatifs découragent les investisseurs
 - ▶ Pour « doper » le rendement de son investissement locatif, on propose des idées telles que :
 - ▶ Acquérir des biens « décotés », comme dans des quartiers populaires, des logements en RDC, des grands logements à partager...
 - ▶ Acheter à crédit et louer en meublé
 - ▶ Acquérir à l'étranger pour bénéficier d'une fiscalité plus légère
 - ▶ ...

Propriétaire ou Locataire ?

- ▶ Pour « doper » le rendement de son investissement locatif, on peut aussi
 - ▶ Trouver la « perle rare »
 - ▶ Aménager l'environnement juridique et/ou fiscal de son investissement en fonction
 - ▶ De ses revenus actuels et de son imposition actuelle
 - ▶ De ses revenus futurs
 - ▶ Ce qui suppose une simulation chiffrée établie de manière cohérente par un spécialiste

Les aspects fiscaux du propriétaire



Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Les différents axes d'analyse :
 - ▶ Selon la destination du bien :
 - ▶ Habitation,
 - ▶ Local professionnel,
 - ▶ ou encore agricole et/ou forestier
 - ▶ Selon le mode de location :
 - ▶ Vide ou meublée
 - ▶ Selon le type de source de revenus et la forme juridique :
 - ▶ Revenus professionnels ou non
 - ▶ Structure juridique à l'Impôt sur les Sociétés (IS) ou non

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

▶ Selon la destination du bien

- ▶ La destination du bien est un facteur pour le choix du bail de location approprié
- ▶ Importance de la qualification d'un bien en fonction de sa destination pour changer la destination du bien :
 - ▶ Transformer un local d'habitation en local professionnel :
 - ▶ Commerce, bureaux, cabinet libéral, atelier...
 - ▶ Pouvoir habiter dans une partie à aménager d'un hangar
 - ▶ Sur une zone artisanale, en zone rurale, en zone urbaine...
 - ▶ Pouvoir construire sur une terre agricole ou forestière
 - ▶ Un bien destiné à l'activité agricole ou forestière, avec une activité annexe (production d'électricité),
 - ▶ Pour y habiter...

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Selon le mode de location : Vide ou meublée
 - ▶ Les revenus tirés de la **location vide** sont des revenus fonciers
 - ▶ Sans forme juridique spécifique, imposés à l'impôt sur le revenu
 - ▶ Revenus fonciers classiques :
 - ▶ Micro foncier de droit (sauf exclusion) si les revenus bruts sont inférieurs à 15 000 € par an
 - ▶ Revenu imposable = 70 % des recettes
 - ▶ Revenus réels de droit ou sur option
(Option à prendre par le dépôt de la déclaration - irrévocable pendant 3 ans)
 - ▶ Déclaration spécifique (n° 2044)
 - ▶ Possibilité d'incitations fiscales sur option (programmes Périssol, Besson, Robien, Borloo, Scellier, Duflot, Pinel...), mais engagement de location
 - ▶ Acquisition de biens neufs (ou en état futur d'achèvement ou travaux pour le rendre neuf)
 - ▶ Avant le dispositif Scellier, l'incitation fiscale était de déduire un amortissement du bien
 - ▶ Depuis, l'incitation fiscale est une réduction d'impôt (étalée sur 9 ans, ou 6 ans actuellement)
 - ▶ Imputation particulière du déficit foncier

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Selon le mode de location : Vide ou meublée
 - ▶ Les revenus tirés de la **location meublée** sont des revenus appartenant à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)
 - ▶ Sans forme juridique spécifique, imposés à l'impôt sur le revenu
 - ▶ Revenus classiques :
 - ▶ Micro BIC de droit (sauf exclusion) si les revenus bruts sont inférieurs à 32 900 € par an
 - ▶ Revenu imposable = 50 % des recettes
 - ▶ Revenus réels de droit ou sur option (à prendre ou à lever au plus tard le 31 janvier N pour l'année N)
 - ▶ Déclaration spécifique (n° 2031 et annexes) et TVA (avec franchise en base possible)
 - ▶ Adhésion conseillée dans certains cas (revenus bénéficiaires et/ou pour bénéficier d'une réduction d'impôt) à un centre de gestion agréé
 - ▶ Possibilité d'incitation fiscale sur option (programme Censi-Bouvard), mais engagement de location
 - ▶ Réduction d'impôt (étalée sur 9 ans)
 - ▶ Acquisition d'un bien neuf dans une structure de résidence
 - ▶ Report spécifique des amortissements et des déficits

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

▶ Selon le mode de location :

- ▶ Les revenus tirés de la **sous-location** de locaux vides sont des revenus appartenant à la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC)
 - ▶ Sans forme juridique spécifique, imposés à l'impôt sur le revenu
 - ▶ Revenus classiques :
 - ▶ Micro BNC de droit (sauf exclusion) si les revenus bruts sont inférieurs à 32 900 € par an
 - ▶ Revenu imposable = 66 % des recettes
 - ▶ Revenus réels de droit ou sur option (à prendre par le dépôt de la déclaration spécifique)
 - ▶ Déclaration spécifique (n° 2035 et annexes)
 - ▶ Adhésion conseillée dans certains cas (revenus bénéficiaires et/ou pour bénéficier d'une réduction d'impôt) à une association de gestion agréée
 - ▶ Report spécifique des éventuels déficits

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Selon le type de source de revenus et la forme juridique :
 - ▶ **Revenus fonciers** – Location vide - normalement **non professionnels** sauf :
 - ▶ Si l'activité de gestion immobilière (location de biens nus) est exercée dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI) **assujettie à l'impôt sur les sociétés** ou dans le cadre d'une société commerciale SARL, SAS, SA ... **assujetties à l'impôt sur les sociétés**
 - ▶ **Revenus de location meublée** ne peuvent être professionnels que si les 3 conditions suivantes sont remplies :
 - ▶ Inscription au registre du commerce
 - ▶ Recettes annuelles supérieures à 23 000 €
 - ▶ Les revenus tirés de la location meublée représentent au moins 50% des revenus totaux (sauf revenus fonciers et de capitaux mobiliers)
 - ▶ **Attention** : Assujettissement aux cotisations sociales si les revenus sont professionnels

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Selon le type de source de revenus et la forme juridique :
 - ▶ Importance en matière de résultat imposable et donc d'impôt payé :
 - ▶ Charges déductibles
 - ▶ Rémunération du propriétaire
 - ▶ Imputation d'un éventuel déficit
 - ▶ Importance en matière de plus value imposable lors de la revente du bien :
 - ▶ Imposition des plus ou moins values immobilières de particulier si :
 - ▶ Immeuble n'appartenant pas à une société à l'IS
 - ▶ Immeuble donné en location vide ou occupé à titre privé
 - ▶ Immeuble donné en location meublée non professionnelle
 - ▶ Imposition des plus ou moins values professionnelle - entreprises à l'impôt sur le revenu si :
 - ▶ Immeuble n'appartenant pas à une société à l'IS
 - ▶ Immeuble donné en location meublée professionnelle
 - ▶ Imposition des plus ou moins values des sociétés à l'IS si :
 - ▶ Immeuble appartenant à une société à l'IS : SCI ou Société commerciale (SARL, SAS, SA...)

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Plus-values immobilières de particulier :
 - ▶ Plus-value = résultat **positif** de **Prix de vente – prix d'achat**
 - ▶ Imposition (sauf pour résidence principale) dégressive à compter de la 5^{ème} année de détention
 - ▶ Abattement total pour l'impôt sur le revenu après 22 ans de détention
 - ▶ Abattement total pour les prélèvements sociaux après 30 ans de détention
- ▶ Moins-values immobilières de particulier :
 - ▶ Moins-value = Résultat **négalif** de **Prix de vente – prix d'achat**
 - ▶ Ces moins-values ne sont pas imputables, ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global du contribuable.

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Plus-values professionnelles – Structure assujettie à l'impôt sur le revenu :
 - ▶ Plus-value = Résultat **positif** de **Prix de vente – (prix d'achat – amortissements)**
 - ▶ Plus-value à court terme = Part de plus-value limitée aux amortissements ou égale à la plus-value totale si la revente intervient dans les 2 premières années de détention du bien
 - ▶ Plus-value à long terme = Part de plus-value dépassant les amortissements, ou encore résultat positif entre le prix de vente et le prix d'achat
 - ▶ Possibilité de bénéficier des exonérations prévues pour les petites entreprises de plus de 5 ans d'existence :
 - ▶ Articles 151septies,
 - ▶ Article 151septies A,
 - ▶ Article 151septies B,,,
 - ▶ **Attention** : Cotisations sociales sur plus values à CT, même exonérées

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Moins-values professionnelles – Structure assujettie à l'impôt sur le revenu :
 - ▶ Moins-value = Résultat **négalif** de **Prix de vente – (prix d'achat – amortissements)**
 - ▶ Moins-value à court terme pour tous les biens amortissables
 - ▶ Imputation en priorité sur les plus values de même nature et à défaut sur le résultat imposable
- ▶ Plus ou moins-values des sociétés passibles de l'IS :
 - ▶ Plus ou Moins-value = **Prix de vente – (prix d'achat – amortissements)**
 - ▶ Imputation sur le résultat de la société

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

▶ Plus-value – Exemple :

- ▶ Prix d'achat du bien = 100 000 €
- ▶ Amortissements, si pratiqués sur 25 ans, soit 4 000 € par an - 40 000 € pour 10 ans
- ▶ Revente du bien après 10 ans pour 125 000 €

▶ Plus-value de particulier :

- ▶ Plus-value = $125\,000 - 100\,000 = 25\,000$ €
- ▶ Abattement fiscal : 6% par an à compter de la 6^{ème} année, soit 30% ou 7 500 €
- ▶ Abattement social : 1,65% par an à compter de la 6^{ème} année, soit 8,25% ou 2 063 €
- ▶ Taxation totale = 6 880 €
 - ▶ $19\% \times (25\,000 - 7\,500) = 3\,325$ €
 - ▶ $15,5\% \times (25\,000 - 2\,063) = 3\,555$ €

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Plus-value professionnelle – Entreprise à l'impôt sur le revenu :
 - ▶ Si amortissements pratiqués :
 - ▶ Plus-value = $125\ 000 - (100\ 000 - 40\ 000) = 65\ 000\ €$
 - ▶ Plus-value à court terme = 40 000 €
 - ▶ Plus-value à long terme = 25 000 €
 - ▶ Si amortissements non pratiqués :
 - ▶ Plus value = $125\ 000 - (100\ 000 - 0) = 25\ 000\ €$, soit une plus value totale à long terme
 - ▶ Exonérations possibles :
 - ▶ Totale – Article 151septies : Si chiffre d'affaires moyen calculé sur les deux dernières années précédant la vente est inférieur à 90 000 €,
 - ▶ Partielle – Article 151septies : Si chiffre d'affaires moyen calculé sur les deux dernières années précédant la vente est inférieur à 126 000 €
 - ▶ Abattement – Article 151septiesB sur la plus value long terme : $10\% \times 5\ \text{ans}$, soit 12 500 €

Les aspects fiscaux pour le propriétaire

- ▶ Plus-value professionnelle – Entreprise à l'impôt sur le revenu :
 - ▶ Imposition :
 - ▶ Plus-value à court terme :
 - ▶ Taux marginal d'imposition du foyer fiscal
 - ▶ Et ... Cotisations sociales
 - ▶ Plus-value à long terme après abattement :
 - ▶ Impôt : $16\% \times 12\,500\text{ €} = 2\,000\text{ €}$
 - ▶ Prélèvements sociaux : $15,5\% \times 12\,500\text{ €} = 1\,938\text{ €}$
- ▶ Plus-value – Société à l'IS :
 - ▶ Plus-value totale = $125\,000 - (100\,000 - 40\,000) = 65\,000\text{ €}$
 - ▶ Impôt pour cette seule plus value :
 - ▶ Taux réduit (jusqu'à 38 120 €) : $38\,120 \times 15\% = 5\,718\text{ €}$
 - ▶ Puis taux normal : $(65\,000 - 38\,120) \times 33,33\% = 8\,959\text{ €}$
 - ▶ Soit une taxation totale de 14 677 €

Les aspects juridiques pour le propriétaire



Les aspects juridiques pour le propriétaire

- ▶ Les différents axes d'analyse :
 - ▶ Les baux de location :
 - ▶ Différents selon le bien loué
 - ▶ La gestion du bien :
 - ▶ Gérer le bien en direct ou par un intermédiaire
 - ▶ La forme juridique :
 - ▶ Etre propriétaire en nom propre ou en société
 - ▶ En fonction de la finalité de l'investissement
 - ▶ Dans le cadre d'un environnement familial

Les aspects juridiques pour le propriétaire

- ▶ Les baux de location
 - ▶ Pour un logement vide ou pour un logement meublé
 - ▶ Pour un local commercial
 - ▶ Pour un local professionnel non commercial
 - ▶ Pour une terre agricole ...
 - ▶ Sachant qu'en ce qui concerne un local professionnel, on peut se le louer à soi-même
- ▶ Les principales règles qui changent d'un bail à l'autre :
 - ▶ La durée du bail
 - ▶ Le dépôt de garantie
 - ▶ Les préavis du bailleur et du locataire

Les aspects juridiques pour le propriétaire

- ▶ La gestion du bien – Location vide :
 - ▶ Gestion en direct :
 - ▶ Avantages : Coût, Choix des occupants, Proximité
 - ▶ Inconvénients : Temps, Formalisme, Disponibilité
 - ▶ Plus le propriétaire vieillit et/ou plus le propriétaire s'éloigne géographiquement, plus la situation devient compliquée
 - ▶ Gestion par le biais d'une agence :
 - ▶ Avantages : L'agence s'occupe de tout
 - ▶ Inconvénients : Coût, Confiance à accorder à l'agence
 - ▶ Sans aucune gestion : La SCPI
 - ▶ Comme pour tout placement financier, une sélection s'impose pour ne pas subir de déconvenues et bénéficier de revenus réguliers

Les aspects juridiques pour le propriétaire

- ▶ La gestion du bien – Location meublée :
 - ▶ Gestion en direct :
 - ▶ Avantages : Coût, Choix des occupants, Proximité
 - ▶ Inconvénients : Temps, Formalisme, Disponibilité
 - ▶ Impossible pour bénéficier des incitations fiscales (réduction d'impôt – Censi Bouvard)
 - ▶ Gestion par le biais d'une agence :
 - ▶ Avantages : L'agence s'occupe de tout
 - ▶ Inconvénients : Coût, Confiance à accorder à l'agence
 - ▶ Impossible pour bénéficier des incitations fiscales (réduction d'impôt – Censi Bouvard)
 - ▶ Gestion indirecte pour bénéficier des incitations fiscales :
 - ▶ Avantages : Le gestionnaire de la résidence s'occupe de tout
 - ▶ Inconvénients : Confiance à accorder au gestionnaire
- ▶ Votre tempérament ou votre disponibilité peuvent faire pencher la balance...

Les aspects juridiques pour le propriétaire

- ▶ Le choix de la forme juridique dépend de la destination du bien :
 - ▶ Pour des biens non loués ou en location vide :
 - ▶ En nom propre
 - ▶ En société de fait, notamment pour un bien acquis par un couple
 - ▶ En société civile immobilière (SCI) « transparente » ou à l'impôt sur le revenu
 - ▶ En société civile immobilière (SCI) à l'impôt sur les sociétés
 - ▶ En sociétés commerciales (SARL, SAS...) à l'impôt sur les sociétés
 - ▶ Pour des biens en location meublée :
 - ▶ En nom propre
 - ▶ En société de fait, notamment pour un bien acquis par un couple
 - ▶ En société civile immobilière (SCI) à l'impôt sur les sociétés obligatoirement
 - ▶ En sociétés commerciales (SARL, SAS...) à l'impôt sur les sociétés

Les aspects juridiques pour le propriétaire

- ▶ Le choix de la forme juridique dépend de la finalité de l'investissement :
 - ▶ Pour avoir une activité professionnelle
 - ▶ Se donner les moyens d'en vivre, ce qui suppose une rémunération, une protection sociale
 - ▶ Faire plusieurs simulations financières
 - ▶ En séparant ou non les biens loués vides et ceux loués meublés
 - ▶ Dans le cadre d'une société à l'IS : En vous accordant une rémunération de gérance (cotisations sociales non salarié) ou un salaire (SAS ou SA), et/ou en vous versant des dividendes
 - ▶ En restant en nom propre, et si nécessaire en choisissant une protection sociale privée
 - ▶ ...
 - ▶ Pour avoir une source de revenus supplémentaires aujourd'hui et en profiter
 - ▶ Faire plusieurs simulations financières, sachant que dans le cadre d'une société à l'IS, cela risque d'être possible que dans le cadre d'une distribution de dividendes
 - ▶ Imposition et prélèvements sociaux

Les aspects juridiques pour le propriétaire

- ▶ Le choix de la forme juridique dépend de la finalité de l'investissement :
 - ▶ Pour vous constituer un patrimoine, sans vouloir une source de revenus supplémentaires immédiate
 - ▶ Le choix d'une société à l'IS peut être intéressant :
 - ▶ Les amortissements du bien permettent de dégager un résultat faible ou déficitaire et d'avoir la trésorerie nécessaire pour rembourser l'emprunt
 - ▶ De ce fait, peu ou pas d'impôt à payer pendant les premières années
 - ▶ Mais, fiscalité plus forte en fin de programme, lors de la revente du bien, sachant que l'on dispose alors de la trésorerie pour payer
 - ▶ Pour vous constituer un patrimoine, tout en profitant d'une réduction d'impôt immédiate
 - ▶ Le choix de rester en nom propre peut être intéressant, surtout si cela ne concerne qu'un nombre limité de biens :
 - ▶ Eviter un surcoût lié à une structure juridique

Les aspects juridiques pour le propriétaire

- ▶ Le choix de la forme juridique dépend de la finalité de l'investissement :
 - ▶ Pour constituer ou préserver un patrimoine, dans le but de le transmettre à vos héritiers
 - ▶ Le choix d'une société est souvent conseillé lorsque le but est de transmettre un patrimoine à plusieurs personnes
 - ▶ Il est plus facile de transmettre ou de donner des parts d'une société que d'attribuer des lots, immeuble par immeuble à chacun...
 - ▶ Mais, il n'est pas toujours facile de gérer à plusieurs une société...
 - ▶ Quelque soit la forme juridique, un démembrement de propriété est toujours possible
 - ▶ Payer de son vivant des droits de succession et uniquement sur la valeur de la nue propriété

Envisager
l'avenir



Envisager l'avenir

- ▶ Quelques principes pour que la rentabilité de votre investissement soit optimale :
 - ▶ Investir dans l'immobilier n'est pas un choix simple
 - ▶ Nécessité de financement
 - ▶ Placement à long terme et peu liquide
 - ▶ Défis fiscalisation alléchante,
 - ▶ Mais, la valeur d'achat peut être influencée en conséquence
 - ▶ Mais, il est nécessaire de respecter des règles de plus en plus contraignantes
 - ▶ Mais, les éventuels travaux à réaliser peuvent être difficiles à gérer
 - ▶ Investir dans l'immobilier suppose une analyse économique du bien et de son environnement
 - ▶ Situation géographique du bien, nature du quartier et son évolution probable
 - ▶ Qualité technique du bien, son positionnement par rapport au marché
 - ▶ Choix des éventuels locataires ou occupants

Envisager l'avenir

- ▶ Quelques principes pour que la rentabilité de votre investissement soit optimale :
 - ▶ Investir dans l'immobilier suppose une analyse préalable de la finalité que l'on veut donner à son investissement
 - ▶ Finalité immédiate, à moyen terme, à long terme
 - ▶ Envisager la revente du bien
 - ▶ Investir dans l'immobilier implique une analyse de son environnement familial
 - ▶ Même si vous n'envisagez pas de transmettre un patrimoine
- ▶ N'hésitez pas à demander conseil à un spécialiste juridique et fiscal pour vos simulations....
 - ▶ En vous remerciant pour votre attention