

# MONEY TIME

## **MONEY TIME, qu'est-ce que c'est ?**

Le Money Time, dans un match, c'est le moment où tout se joue, le moment à fort enjeu. Chez Stratégie Patrimoine, c'est une newsletter trimestrielle qui reprend les sujets d'actualité du secteur et du cabinet.

## À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

---

Bienvenue dans notre newsletter trimestrielle !

Dans ce numéro, nous avons le plaisir de vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine à travers des conseils pratiques et des stratégies innovantes.

**Ce trimestre, nous mettons en lumière des solutions immobilières qui peuvent grandement optimiser vos choix fiscaux et successoraux.**

**Au programme : la nue-propriété**, un levier pour anticiper la transmission de votre patrimoine, **la SCI familiale**, idéale pour gérer et transmettre un bien immobilier en famille, et enfin, **les SCPI**, un moyen simple et sécurisé d’investir dans l’immobilier sans les contraintes de gestion.

Nous espérons que ces sujets apporteront des réponses concrètes à vos préoccupations patrimoniales. Si vous souhaitez aller plus loin, nos experts sont à votre disposition pour vous conseiller et vous accompagner dans vos projets.

Bonne lecture et à très bientôt,  
**L’équipe Stratégie Patrimoine.**

## AU SOMMAIRE

---

<b>DONATIONS</b> .....	<b>3</b>
LA NUE-PROPRIÉTÉ .....	3
<b>ENTREPRISES</b> .....	<b>3</b>
LA SCI FAMILIALE .....	4
<b>INVESTISSEMENTS</b> .....	<b>5</b>
INVESTIR EN SCPI.....	5
<b>ACTUALITÉS</b> .....	<b>6</b>

# LA NUE-PROPRIÉTÉ

## UN LEVIER POUR OPTIMISER LA TRANSMISSION

**Transmettre son patrimoine tout en réduisant sa fiscalité est une priorité pour de nombreux propriétaires. La donation en nue-propriété est une solution efficace pour anticiper sa succession tout en conservant certains droits sur le bien.**

Ce mécanisme repose sur le principe du démembrement de propriété : le donateur transmet la nue-propriété à ses héritiers tout en conservant l'usufruit, c'est-à-dire l'usage du bien ou les revenus locatifs qu'il génère.

### Un atout fiscal majeur

L'un des principaux avantages de ce dispositif réside dans la fiscalité. La valeur de la nue-propriété est calculée selon l'âge du donateur. **Plus tôt la transmission est réalisée, plus la valeur transmise est faible, réduisant ainsi les droits de donation.**

De plus, les abattements fiscaux permettent **d'exonérer une partie des droits** - dans la limite des plafonds en vigueur - et sont **renouvelables tous les 15 ans**.

### Sécuriser l'avenir des héritiers

En plus de l'aspect fiscal, ce dispositif permet de **sécuriser la transmission** : les héritiers deviennent progressivement propriétaires sans avoir à supporter une charge fiscale trop lourde au moment du décès du donateur.

De plus, le maintien de l'usufruit permet de garantir **un cadre de vie ou des revenus complémentaires au donateur**.

### Maintenir les pouvoirs dans les mains du donateur

En cas de **transmission d'un bien dans le cadre d'une société**, il est encore plus simple pour les parents donateurs de conserver le contrôle de leur patrimoine : c'est ce que nous évoquons dans l'article suivant sur **la SCI familiale**.

### Une stratégie à bien anticiper

Il est essentiel de bien structurer cette transmission en fonction de la situation patrimoniale et des objectifs du donateur : **quel bien transmettre ? À quel moment ? Comment assurer une répartition équitable entre les héritiers ?** Nos experts vous accompagnent dans cette démarche.

**Nous vous accompagnons dans la mise en place d'une donation en nue-propriété, et plus largement dans la préparation de votre transmission.**

**Le rendez-vous de découverte vous est offert : [contactez-nous](#) afin d'échanger sur votre situation !**

# LA SCI FAMILIALE

## UN CADRE IDÉAL POUR GÉRER ET TRANSMETTRE UN BIEN

L'acquisition et la gestion d'un bien immobilier à plusieurs peuvent parfois être sources de conflits, notamment en cas d'indivision.

La Société Civile Immobilière (SCI) est une solution qui permet d'éviter ces complications en structurant la détention d'un bien immobilier dans un cadre juridique et fiscal avantageux.

### Les avantages d'une SCI familiale



L'un des principaux intérêts de la SCI est **la gestion simplifiée**. Les décisions sont prises collectivement, selon les règles établies dans les statuts. Cela permet d'éviter les blocages liés à l'indivision, notamment lors d'une succession.

Par ailleurs, la SCI offre **une transmission progressive et optimisée** : les parts sociales peuvent être données aux héritiers en bénéficiant des abattements fiscaux sur les donations.

### Fiscalité et flexibilité de gestion

Une SCI permet également **de choisir entre l'imposition sur le revenu (IR) ou sur les sociétés (IS)**. Le choix de ce régime fiscal doit être fait **en fonction des objectifs patrimoniaux** : l'IR permet une imposition transparente, tandis que l'IS peut être plus intéressant pour capitaliser sur les revenus générés.

### Les contraintes à anticiper

Créer une SCI implique des **obligations administratives** : rédaction des statuts, tenue d'assemblées générales, gestion comptable... De plus, bien que la SCI facilite la transmission, elle demande une réflexion en amont pour éviter les blocages futurs.

**Nos experts vous accompagnent dans la mise en place et la gestion de votre SCI pour optimiser la transmission et la valorisation de votre patrimoine.**

**Nous sommes à vos côtés dans la création de votre SCI familiale, et plus largement dans la gestion de votre patrimoine.**

**Découvrez nos audits patrimoniaux : nos Ingénieurs Patrimoniaux effectuent un bilan de votre situation, un point sur vos objectifs et problématiques puis vous proposent des simulations chiffrées et un plan d'action.**

**[Contactez-nous](#) pour en savoir plus !**

## INVESTIR EN SCPI L'IMMOBILIER SANS CONTRAINTE

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un véhicule d'investissement collectif permettant d'investir dans l'immobilier sans avoir à gérer directement un bien.

Concrètement, vous achetez des parts d'une SCPI, qui détient et exploite un portefeuille immobilier locatif. Les loyers perçus sont ensuite redistribués aux associés sous forme de revenus réguliers.

### Pourquoi investir en SCPI ?

Investir en SCPI permet de **bénéficier des atouts de l'immobilier tout en évitant les contraintes liées à la gestion locative**. C'est une solution accessible, même avec un capital limité, qui permet de **mutualiser les risques en diversifiant les actifs immobiliers**.

### Quels sont les avantages ?

- **Un accès facilité à l'immobilier** : les SCPI permettent d'investir avec des montants plus faibles qu'un achat immobilier classique ;
- **Une diversification du patrimoine** : elles donnent accès à des immeubles de bureaux, commerces, logements, établissements de santé... ;
- **Une gestion totalement déléguée** : c'est la société de gestion qui se charge des acquisitions, des travaux et des locations ;
- **Un complément de revenus potentiels** : les loyers perçus sont redistribués aux investisseurs, souvent de manière trimestrielle.

### Quels sont les risques ?

- **Risque de perte en capital** : comme tout investissement immobilier, la valeur des parts peut fluctuer en fonction du marché ;
- **Rendement non garanti** : les loyers dépendent du taux d'occupation des biens et de la conjoncture économique ;
- **Liquidité limitée** : la revente des parts peut prendre du temps, notamment sur le marché secondaire.

### Comment investir en SCPI ?

Chez **Stratégie Patrimoine**, nous sélectionnons des partenaires financiers de confiance et vous proposons une gamme de produits adaptée à votre profil.

**Contactez-nous** : faire le point avec l'un de nos Conseillers en Investissements Financiers vous permettra d'obtenir des recommandations personnalisées et adaptées à vos objectifs. Et si la SCI ne l'est pas, alors nous trouverons sûrement la solution qui VOUS convient !



### RENNES BIENVENUE ÉLODIE !

En 2022, nous vous annonçons la reprise d'un cabinet sur Rennes. En 2024, le développement s'est intensifié avec le rapprochement de Stratégie Patrimoine et d'AMH Patrimoine.

Début février, nous avons eu le plaisir d'accueillir Élodie Rabier au sein de l'équipe, en tant que Conseillère en Gestion de Patrimoine. Ses précédentes expériences et ses compétences permettront à Élodie de prendre soin de nos clients Rennais !

### PERCH'XTREM 1<sup>ère</sup> ÉDITION RÉUSSIE

Nous étions cette année partenaires de la 1<sup>ère</sup> édition du Perch'Xtrem, meeting de saut à la perche à Caen. Remplaçant du fameux Meeting de Mondeville, l'événement a été à la hauteur : **il se classe directement 3<sup>ème</sup> Meeting de Perche du Monde, performance extraordinaire pour son lancement !**



### VANNES SOIRÉE PING COMPANY !

Les Vannetais ont participé en février dernier à la soirée partenaires du club de tennis de table de Plescop-Grand-champ, organisé par notre collègue et président du club Jérôme.

**Le cabinet a été bien représenté : Jacques et Alexis ont remporté la 3<sup>ème</sup> place parmi plus de vingt partenaires représentés lors du tournoi organisé pour l'occasion. Bravo !**



Vous êtes plus de 1 100 à nous suivre sur LinkedIn ! Vous n'êtes pas encore abonné(e) ? Pour être régulièrement informé(e) des actualités du secteur et de la vie des cabinets, suivez-nous dès à présent [ici](#).

# CONSTRUISEZ, VALORISEZ, TRANSMETTEZ.



## NORMANDIE

### CAEN

40 rue de Maltot  
14000 CAEN  
02 31 23 85 97

### VANNES

20 rue Capitaine Jude  
56000 VANNES  
02 97 47 00 84

## BRETAGNE

### RENNES

3 rue des Francs Bourgeois  
35000 RENNES  
02 99 79 73 60

**CONTACTEZ-NOUS**

Contact Caen : [accueilnormandie@strategie-patrimoine.fr](mailto:accueilnormandie@strategie-patrimoine.fr)

Contact Vannes : [accueil@strategie-patrimoine.fr](mailto:accueil@strategie-patrimoine.fr)

Contact Rennes : [accueilrennes@strategie-patrimoine.fr](mailto:accueilrennes@strategie-patrimoine.fr)

 [www.strategie-patrimoine.fr](http://www.strategie-patrimoine.fr)

 [Stratégie Patrimoine](https://www.linkedin.com/company/strategie-patrimoine)