

**De:** Bourse Direct <newsletter@boursedirect.fr>  
**Envoyé:** samedi 16 juillet 2022 12:49  
**À:** contact@thomas34.fr  
**Objet:** Rentrée 2022 : Pour une optimisation fiscale réussie, suivez-les (précieux) conseils du Pôle Epargne

**BOURSE DIRECT**  
EPARGNE

[Voir la version en ligne](#)



Chers épargnants,

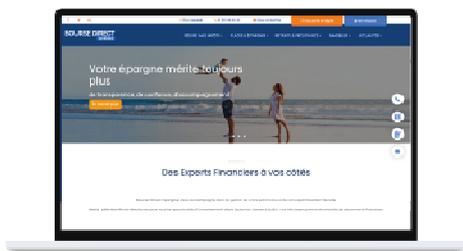
On ne vous le répètera jamais assez, « votre épargne mérite toujours plus ».

Cette année plus que jamais, la rentrée de septembre 2022 sera décisive et stratégique. C'est la raison pour laquelle le pôle épargne de Bourse Direct a décidé de reprendre ses communications régulières dédiées à l'Epargne. Tous les mois, nous vous dispenserons tous les conseils, trucs et astuces et nous vous partagerons les outils indispensables à la prise de décision pour une stratégie de défiscalisation réussie.

Ces lettres dédiées à la gestion de sa situation fiscale personnelle vous présenteront divers produits incontournables pour une stratégie réussie, mais aussi des webinaires réalisés en direct de chez Bourse Direct pour poursuivre notre focus sur le Plan d'Epargne Retraite (PER).

Ne manquez pas non plus les webinaires que nous réaliserons en collaboration avec des partenaires pertinents que nous aurons choisi avec attention, ce sera l'occasion de vous détailler les produits à suivre, avec les avantages et les inconvénients de chacun.

Le site [epargne.boursedirect.fr](https://epargne.boursedirect.fr) est spécialement dédié à l'optimisation fiscale au travers :



- de 5 PER
- de 20 FCPI et FIP (dont Corse et Outre-Mer)
- de 4 SOFICA
- des Groupements Forestiers et Viticoles
- de 4 SCPI fiscales
- des opérations en Loi Girardin

Mais aussi pour diversifier vos placements avec :

- des contrats d'assurance-vie (dont Luxembourg) et contrats de capitalisation
- 50 SCPI disponibles
- 20 FCPR

Ce site est spécialement dédié à l'épargne : <https://epargne.boursedirect.fr> (attention il s'agit d'un nouveau espace client, vos identifiants Bourse Direct ne fonctionnent pas. Il faut vous enregistrer à nouveau et remplir le parcours client). Le parcours client est important pour nous afin de vous proposer des produits en adéquation avec vos objectifs et votre horizon d'investissement et de nous assurer de votre bonne compréhension des produits que vous souscrivez.

Sur ce site vous trouverez des catégories de produits, comme le PER, les FCPI et autres, avec la définition de cette catégorie, les avantages (dont fiscaux) et les inconvénients. Mais surtout vous trouverez les produits que nous pouvons vous proposer en cliquant sur l'icône ci-dessous.



L'approche de Bourse Direct est celle d'un courtier, nous souhaitons vous proposer une large gamme de produits et toujours en architecture ouverte c'est-à-dire avec les produits de nombreuses sociétés de gestion. Ainsi **vous avez la possibilité de choisir vos investissements avec une tarification parmi les plus basse du marché comme toujours chez Bourse Direct.**

Au-delà de la dématérialisation du parcours client, vous trouverez aussi que la plupart des produits sont souscrivables en ligne comme pour les FCPI FIP, SOFICA, SCPI et les FCPR.

En espérant que ces innovations trouvent un intérêt dans nos relations. N'hésitez pas à nous contacter par mail sur [epargne@boursedirect.fr](mailto:epargne@boursedirect.fr) par téléphone au **01 56 88 40 44**, nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans vos placements et projets.

Toute l'équipe du pôle Epargne vous souhaite un belle été et vous donne donc rendez-vous à la rentrée.

Réussir une stratégie de défiscalisation c'est avant tout **comprendre les différents produits avec les avantages et les inconvénients**, connaître ses revenus (professionnel, fonciers, mobiliers), prévoir un projet investissement sur 5 à 10 ans pour diversifier ses investissements et lisser les performances.

Nous allons vous parler des catégories de produits et dans la lettre d'août nous aborderons le sujet de votre situation fiscale en fonction de votre tranche marginale d'imposition (TMI) et de l'âge du souscripteur. Découvrez les différents produits s'offrant à vous !

---

---

## Les FCPI et FIP (dont Corse et Outre-Mer)

Vous investissez dans des PME innovantes et/ou de proximités. Les FCPI et FIP investissent en direct dans des actions cotées ou non et au travers d'obligations convertibles principalement. La durée d'investissement est de 6 à 8 ans prorogable ou non pour deux période d'un an. Les risques principaux sont le risque de perte en capital, et la non liquidité des parts souscrites et le blocage des fonds investis. L'avantage réside quant à lui en une réduction d'impôt sur le revenu allant de 25 à 30% du quota de PME éligibles.

**Réussir sur les FCPI-FIP : c'est investir moins mais régulièrement et de diversifier les sociétés de gestion. C'est aussi de faire un mix entre les FCPI et les FIP Corse par exemple.**

Je vous invite à découvrir la définitions et objectifs sur les FCPI et FIP sur notre site : [en cliquant ici](#). Ainsi que le plafonnement des avantages fiscaux et les recommandations sur ces produits. Mais également les performances passées [en cliquant ici](#).

- *Actuellement, il n'y a pas beaucoup de produits disponibles, nous ajouterons à partir de mi-septembre les nouveaux produits au fur et à mesure de leur lancement par les sociétés de gestion.*

Vous pouvez néanmoins investir dès maintenant sur les produits de l'année passée qui restent ouverts, cela vous permet de gagner 9 mois sur l'échéance du produit.

L'ensemble des souscriptions peuvent être réalisées en dématérialisation sans frais de souscriptions et directement sur votre compte titres ordinaire de Bourse Direct.

[Découvrez les FCPI et FIP](#)

## Les Groupements Fonciers Forestiers ou Viticoles



Vous investissez principalement dans des forêts ou des vignes. La durée d'investissement diffère selon les produits et l'objectif. En effet certains produits sont montés pour réduire l'impôt sur les revenus sur une durée de 8 ans et d'autres produits servent plus à réduire l'assiette de l'IFI (75%) et sont à conserver sur une plus longue durée. Dans tous les cas nos fiches produits expliquent bien les durées d'investissements.

**Réussir sur les GFF et GFV : ils sont plus en diversification d'investissement des FCPI FIP, Nous recommandons d'avoir une durée d'investissement plus longue parce que même si les sorties sont organisées et réussies depuis plus de 10 ans ce n'est pas une obligation. Les risques principaux sont le risque de perte en capital, la non liquidité des parts souscrites et le blocage des fonds investis. En contrepartie vous obtenez une réduction d'impôt de 25% de votre investissement, la volatilité est plus faible en investissant sur ce type d'actif dit « tangible ».**

Je vous invite à découvrir la définition et les objectifs des GFF et GFV sur notre site : en [clicquant ici](#). Ainsi que le plafonnement des avantages fiscaux et les recommandations sur ces produits et les performances passées [en clicquant ici](#). Deux nouveaux acteurs doivent voir le jour pour cette année 2022.

L'ensemble des souscriptions peuvent être réalisées en dématérialisation sans frais de souscriptions.

[Découvrez les GFF et GFV](#)

---

## Les SOFICA

Vous investissez dans le cinéma, l'audiovisuel et l'animation, dans des sociétés de production et de distribution. La durée d'investissement est de 6 à 10 ans. Nous constatons que la durée avant la liquidation finale est entre 6 et 7 ans. Le risque est presque connu à l'avance au vu des performances passées entre moins 30% (TRI 5.19% sur 5 ans) et 40% (TRI 2.45% sur 5 ans). L'avantage est de bénéficier d'une réduction d'impôt importante au regard du montant

investi (48%) et que cette réduction est prise en compte dans le second plafond des niches fiscales de 18000€.

**Réussir sur les SOFICA : c'est investir moins mais régulièrement et de diversifier les sociétés de gestion.**

**Les risques principaux sont le risque de perte en capital, la non liquidité des actions souscrites et le blocage des fonds investis.**

Je vous invite à découvrir la définition et les objectifs des SOFICA sur notre site : **[en cliquant ici](#)**. Ainsi que le plafonnement des avantages fiscaux et les recommandations sur ces produits et les performances passées **[en cliquant ici](#)**. Actuellement, il n'y a pas de produits disponibles. Les SOFICA sont commercialisées à partir de septembre après agrément de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), le Centre National du Cinéma et de l'image animée (CNC) et de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Nous vous enverrons une lettre spécifique pour vous annoncer le lancement de la commercialisation.

L'ensemble des souscriptions peuvent être réalisées en dématérialisation sans frais de souscriptions et directement sur votre compte titres ordinaire de Bourse Direct.

**Découvrez les SOFICA**

---

---

## Le Plan d'Épargne Retraite (PER)

Il s'agit d'une enveloppe qui fonctionne comme un contrat d'assurance-vie, il remplace le PERP et le Madelin entre autre.

**Vous pouvez investir dans toutes les classes d'actifs, actions, obligations, immobilier sous différentes formes, FCP, SCPI, SCI, ETF, fonds en euros, etc...** La durée d'investissement dépend de votre âge de départ à la retraite, mais vous pouvez conserver votre PER au-delà. Plus la liquidation est tardive plus les rentes servies seront élevées, en cas de décès le PER se comporte comme une assurance vie, les abattements retenus sont fonction de l'âge au décès. Le risque principal est le risque en capital en fonction du profil de risque que vous avez choisi mais que vous pouvez modifier à tous moments.

L'investissement dans un PER présente un risque de perte en capital, et constitue un investissement de très long terme (les fonds investis sont bloqués jusqu'au départ à la retraite, sauf cas exceptionnels prévus par la réglementation).

Nous pouvons vous accompagner dans votre allocation ou vous pouvez choisir librement ou opter pour un profil « horizon retraite » qui se réduit le niveau de risque lorsque vous approchez de la retraite. **L'avantage fiscal réside quant à lui en une baisse de votre impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 45% du montant versé et un plafond de versement très intéressant. En effet, l'avantage fiscal dépend de votre tranche marginale d'imposition (TMI).**

Si une partie de vos revenus est taxée dans tranche de 30%, ce qui veut dire qu'un versement de 10000€ aura pour but de diminuer votre impôt sur le revenu de 3000€. Nous ne recommandons pas aux personnes ayant une TMI à 11% de faire des PER, mais de faire plutôt des FCPI et FIP qui autorise une réduction d'impôt jusqu'à 30%.



**Réussir sur son PER : c'est d'ouvrir le plus tôt possible, de prendre l'habitude de verser régulièrement, d'être assez agressif dans la gestion de son allocation parce que la durée d'investissement peut être longue.**

Je vous invite à découvrir la définition et les objectifs sur les PER sur notre site : [en cliquant ici](#) ainsi que le plafonnement des avantages fiscaux, les comparatifs PER et assurance-vie ainsi que les recommandations sur ces produits.

Vous pouvez ouvrir votre PER sur notre site dès maintenant avec un montant minimum (à partir de 500€) et mettre en place des versements minimum mensuelle (à partir de 50€) que vous complétez par la suite par des versements complémentaires en fin d'année une fois vos revenus de l'année connus. Nous vous proposons des allocations d'actifs selon votre profil, prudent, équilibré et dynamique, et que nous vous recommandons de porter le plus longtemps possible. **Nous pouvons également vous accompagner dans la personnalisation de votre allocation d'actif.**

L'ensemble des souscriptions peuvent être réalisées sur notre site et sans frais. Après vérification, vous devrez les signer électroniquement. La gestion se fait entièrement en digital par la suite.

[Découvrez le PER](#)

---

## Les SCPI FISCALES

Ce sont des investissements immobiliers mutualisés (sans contrainte de gestion) offrant une défiscalisation par sa nature. La durée d'investissement est de 13 à 16 ans en générale (Achat, location, revente des biens et liquidation de la SCPI). La durée d'investissement est un inconvénient comme le risque de perte en capital mais la mutualisation et l'absence de gestion est un gros avantage comme choisir le montant exact en fonction de son besoin.

- **SCPI dite PINEL** : offre une réduction de 21% étalé pour : 2% les 9 premières années et 1% les 3 années suivantes.
- **SCPI dite MALRAUX** : offre en règle générale 18% de réduction d'impôt de son montant d'investissement.
- **SCPI de déficit Foncier** : la SCPI qui selon nous est la plus intéressante parce qu'elle intervient sur vos revenus fonciers et marginalement sur vos revenus globaux. Il faut regarder votre tranche d'imposition de vos revenus foncier. En effet comme le déficit foncier est imputable sur vos revenus fonciers cela aura pour incidence de diminuer vos revenus fonciers nets et agira sur votre impôt sur le revenu mais aussi sur les prélèvements sociaux. Une personne ayant des revenus fonciers largement taxés à 41% pourra imputer les déficits fonciers de la SCPI et verra son efficacité fiscale porté à 58.2% du montant des travaux. Les déficits sont aussi reportables pendant 10 ans et peuvent être déduit du revenu global dans la limite de 10 700€ par an.

La rentabilité des SCPI fiscale est assez faible, on espère une rentabilité supérieure à 2%.

**Les risques principaux sont le risque de perte en capital et la non liquidité des parts souscrites.**

Je vous invite à découvrir les définitions, avantages fiscaux et recommandations sur notre site : **[en cliquant ici](#)**. Ainsi que le plafonnement des avantages fiscaux et les recommandations sur ces produits.

L'ensemble des souscriptions peuvent être réalisées en dématérialisation sans frais complémentaires sachant que les frais de souscriptions sont inclus dans le prix de la part.

En ce moment participez à la reforestation des forêts françaises en investissant dans la "pierre papier" ! Pour toute souscription dématérialisée de SCPI pour un montant minimal de 1 000€ entre le 1er avril et le 31 août 2022 inclus sur le site [epargne.boursedirect.fr](http://epargne.boursedirect.fr), Bourse Direct s'engage via son partenaire Reforest'Action à planter un arbre.\*

**Découvrez nos SCPI**

---

## La Loi Girardin

La Loi Girardin est d'une compréhension un peu plus complexe servant à soutenir l'activité économique en outremer. Je vous invite à visiter notre site sur le sujet : **[en cliquant ici](#)**.

Nous aurons peut-être quelques programmes d'ici la fin d'année mais rien de certains. Un investissement en Girardin est à réaliser en début d'année pour obtenir le meilleur taux de rendement possible. **Si vous souhaitez recevoir des informations, merci de nous contacter. Nous proposons ces produits uniquement aux contribuables qui ont une fiscalité supérieure à 12 000€.**

Le risque principal, outre la perte en capital inhérente à ce type d'investissement, concerne le risque de requalification de l'opération par l'Administration fiscale, pouvant conduire à un redressement fiscal.

---

---

## FOCUS SCPI : Les SCPI ont distribué plus au 1er trimestre 2022



La « pierre papier » semble avoir tourné la page du Covid. Les fonds immobiliers non cotés ont peu ou prou retrouvé l'année dernière leur niveau de rendement d'avant l'apparition du nouveau coronavirus.

[Lire l'article](#)

Voici les 5 SCPI que nous recommandons actuellement, interrogez-nous pourquoi.

1. [Activimo, ALDERAN](#)
2. [NEO, NOVAXIA IM](#)
3. [Kyaneos Pierre, KYANEOS AM](#)
4. [Pierval Santé, EURYALE AM](#)
5. [Altixia Commerces, ALTIXIA REIM](#)

Sinon retrouvez les 5 SCPI disponibles en souscription digitale pour la plupart.

[Découvrir notre offre de SCPI](#)

Il est nécessaire de déterminer si ces solutions sont adaptées à votre situation et ensuite d'établir avec précision le montant à investir dans ces types de placements tant les moyens de diversification sont divers et variés.

**L'équipe de Bourse Direct Epargne est à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets, n'hésitez pas à nous contacter par mail sur [epargne@boursedirect.fr](mailto:epargne@boursedirect.fr) par téléphone au 01 56 88 40 44, nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans vos placements et projets.**

L'équipe Epargne

\*Conditions de l'offre

Pour que l'offre soit appliquée le souscripteur doit avoir effectué une souscription minimale de 1 000€ quelque soit le nombre de parts achetée. Si le souscripteur effectue un achat de plusieurs parts de SCPI, l'ensemble des parts correspondra à un arbre planté par Bourse Direct. Bourse Direct se réserve le droit d'interrompre ou de modifier l'offre à tout moment moyennant une information préalable sur son site [www.boursedirect.fr](http://www.boursedirect.fr). Retrouvez l'ensemble des arbres plantés par Bourse Direct sur le site [epargne.boursedirect.fr](http://epargne.boursedirect.fr).

Bourse Direct, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 13 939 297 €. RCS Paris B 408 790 608. Siège social : 374, rue Saint-Honoré - 75001 Paris. Société agréée en qualité de prestataire de services d'investissement par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution ("ACPR" - <https://acpr.banque-france.fr>), supervisée par l'Autorité des marchés financiers ("AMF" - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°08044344 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)). Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des assurances. Service réclamation : rubrique contact du site [www.boursedirect.fr](http://www.boursedirect.fr). Bourse Direct n'est liée par aucun contrat d'exclusivité avec un assureur et n'a aucun lien capitalistique avec l'assureur.

Cet email, dont la finalité est de vous informer de nos offres et services et de l'actualité financière, a pour fondement juridique l'intérêt légitime de Bourse Direct. Il vous a été envoyé par Bourse Direct en utilisant les données à caractère personnel que vous nous avez fournies directement lors de l'entrée en relation ou qui nous ont été fournies par un de nos partenaires commerciaux auprès duquel vous avez consenti à la réception de communication de la part de tiers. Vos données sont conservées conformément aux lois et réglementations applicables sur la protection des données à caractère personnel. Vous bénéficiez des droits d'accès, de rectification, d'opposition, de retrait des consentements donnés, à l'effacement, à la limitation du traitement et à la portabilité des données à caractère personnel qui vous concernent, lorsqu'ils s'appliquent. Pour en savoir plus sur les traitements de vos données ou pour exercer vos droits, nous vous encourageons à consulter notre **Politique de protection des données à caractère personnel** ou à vous adresser à notre Délégué à la Protection des Données par email à [dpo@boursedirect.fr](mailto:dpo@boursedirect.fr). Vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés - Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 Paris Cedex 07. Si vous ne souhaitez plus recevoir notre point quotidien Morning Meeting, [cliquez ici](#).

Si vous souhaitez ne plus recevoir de communication commerciale de Bourse Direct [cliquez ici](#).

Bourse Direct - 374 rue Saint-Honoré - 75001 Paris  
Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 13 499 844,75 euros  
RCS PARIS B 408 790 608 - Groupe VIEL & Cie