

GESTION DE PATRIMOINE DEFISCALISATION EPARGNE

Réduction d'impôt
Création de patrimoine
Placements financiers

Les "plus" font toute la différence...

Contact presse

FORCE MEDIA - Patricia Ouaki
Tél. 01 44 40 24 01 - 06 07 59 60 32
patricia.ouaki@forcemedia.fr

Historique



Créée en 2007, K&P Finance est une société de conseil en gestion de patrimoine indépendante, spécialisée dans les domaines de la défiscalisation, de l'immobilier d'investissement et du conseil en placements financiers. Dirigée par trois associés fondateurs, Antoine Tranchimand, Philippe Malatier et Karine Malatier, elle réunit une équipe de neuf personnes.

Dès sa création, K&P Finance s'est spécialisée dans la défiscalisation immobilière à fort levier, au bénéfice d'une clientèle haut de gamme désireuse de réduire ses impôts et de se constituer un patrimoine immobilier de qualité. Elle a toujours travaillé tant sur le territoire métropolitain qu'en outre-mer. Le cabinet a ainsi accompagné ses clients dans la recherche des meilleures solutions d'investissement immobilier parmi tous les dispositifs fiscaux du marché.

K&P Finance se positionne en interlocuteur indépendant. L'entreprise n'est liée à aucun promoteur, banque ou compagnie d'assurances, pour assurer aux conseillers du cabinet une totale objectivité dans le conseil et le choix des produits. Les problématiques particulières des clients déterminent la stratégie proposée par les conseillers pour constituer du patrimoine, réduire la fiscalité et construire une rente de revenus réguliers.

Depuis 2011, K&P Finance a développé une nouvelle expertise, pour proposer à ses clients des solutions de placements financiers. Le cabinet propose ainsi une gamme complète de produits d'épargne (assurance-vie, PEA, comptes titres...), de solutions de retraite et de prévoyance (Loi Madelin) et d'outils de défiscalisation financière (FIP, FCPI, Girardin industriel).

K&P Finance aujourd'hui

En 2013, K&P Finance est un cabinet de gestion de patrimoine global qui accompagne ses clients dans toutes leurs problématiques patrimoniales. On ne peut en effet concevoir un patrimoine équilibré uniquement fondé sur l'immobilier.

Pour offrir un service complet aux clients, il était donc nécessaire d'ouvrir la gamme de produits et de savoir-faire aux placements financiers.

Par ailleurs, les supports financiers engendrent pour la société une certaine récurrence des revenus, beaucoup moins évidente dans les métiers de l'immobilier.

« Aujourd'hui, nous proposons des produits d'assurance-vie, de retraite Loi Madelin, de diversification et de défiscalisation comme les FIP ou FCPI. Nous avons également une activité de prévoyance. Nous travaillons avec des grands noms de l'assurance et de la prévoyance, et avec des banques privées. En fonction de la typologie du client et de ses attentes, nous choisissons, parmi un panel de contrats, celui qui lui correspond le mieux. Contrairement à un agent général ou à une banque, qui vont se cantonner à leurs propres produits, la valeur ajoutée du courtier réside justement dans cette ouverture au marché. Nous plaçons le conseil en tête de nos préoccupations », explique Antoine Tranchimand.

Une stratégie de développement offensive

Parmi ses clients en immobilier d'investissement et de défiscalisation, K&P Finance compte un grand nombre de TNS, en particulier dans le secteur de la santé. L'une des ambitions de la société en 2013 est de se positionner pour cette clientèle comme un cabinet de référence pour les placements financiers, la retraite et la prévoyance.

« Nous allons appliquer de plus en plus la méthode que nous avons utilisée pour l'immobilier sur Internet, et développer un site Internet dédié aux placements financiers », précise Antoine Tranchimand. « Nous bénéficions d'un package complet multi-compagnies (retraite, prévoyance, épargne traditionnelle) qui nous permet de répondre à tous les besoins (gérants majoritaires, chefs d'entreprises, professions médicales...), et nous le construisons pour chaque client, en fonction de sa typologie ».

L'immobilier rénové en loi Malraux ou Monuments historiques fait également partie des stratégies de développement 2013 de K&P Finance :

« Nous avons une clientèle plutôt haut de gamme, qui s'intéresse à la belle pierre et à ce genre de produits généralement très bien placés. L'autre raison de notre intérêt pour l'immobilier rénové en loi Malraux ou Monuments historiques est son dé plafonnement. En effet, le plafonnement des niches fiscales à 10.000 €, (18.000€ pour l'outre-mer) est devenu une contrainte majeure pour nombre de nos clients et non plus seulement pour les très hauts revenus. Il est évident que ces solutions d'immobilier à avantage fiscal non plafonné vont prendre de l'ampleur en 2013 et dans les années à venir ».

La clientèle de K&P Finance est issue de deux sources :

- son site Internet, www.kp-finance.com, bien référencé et offrant beaucoup d'informations sur les différents dispositifs fiscaux, est source de 70% des clients ;
- la recommandation par des clients satisfaits représente 30% de sa clientèle.

Internet est donc le premier vecteur d'information des particuliers.

« Nous nous attachons à ce que sur notre site, toutes les informations soient justes, à jour des lois fiscales, ainsi qu'à présenter des produits de qualité, et donc, mécaniquement, à être un site de référence. Nous allons donc continuer à accentuer le référencement du site », explique Antoine Tranchimand.

Chiffres clés

- CA 2012 : 1.300.000 €
- Objectif CA 2013 : 2 millions €
- Immobilier : 90 % des revenus du cabinet
- Une centaine de ventes immobilières au total par an, dont une cinquantaine en outre-mer (Guyane et Saint Martin)
- Une trentaine de lots vendus en démembrement en 2012, correspondant à 12 millions € de nue propriété

“ A une problématique patrimoniale correspond toujours une solution patrimoniale ”

K&P Finance, c'est :

[+] D'engagement, concrétisé par des solutions fiables et avérées.

Le cabinet offre ainsi des conseils objectifs, des programmes de qualité, des partenaires fiables et des garanties complètes : « Les paroles c'est bien, les actes, c'est mieux », confirme Philippe Malatier. « Chacun de nos engagements est documenté et facilement vérifiable. Un engagement qui est également basé sur la confiance que nous accordons à nos partenaires promoteurs, banquiers ou assureurs, que nous avons tous soigneusement référencés ».

[+] de supports, pour un choix judicieux et personnalisé.

Girardin, Duflot, Duflot Outre-Mer, LMP, LMNP, Malraux, Monuments historiques, EHPAD, Assurance vie, FCPI... Chaque loi, chaque support répond à une logique particulière d'investissement. L'objectif de K&P Finance est de sélectionner les supports répondant le mieux aux problématiques de chacun de ses clients. Dans un cadre rigoureusement balisé, K&P Finance aide ses clients à se constituer un patrimoine immobilier ou financier, à obtenir des revenus réguliers, tout en diminuant la fiscalité de manière significative.

[+] de suivi, parce que chaque étape de l'investissement est importante.

K&P Finance présente des propositions personnalisées, des montages financiers optimisés et offre un accompagnement permanent. L'équipe est constamment présente aux côtés des clients, de l'étude patrimoniale au suivi des investissements. Son rôle est de conseiller, encadrer et accompagner ses clients à long terme.



Domaines d'intervention

Immobilier outre-mer

Loi Girardin

Loi Duflot Outre-mer

Loi Girardin IS

Zones d'intervention :
Guyane, Saint-Martin,
Réunion, Martinique,
Guadeloupe, Nouvelle-
Calédonie, Tahiti...

Immobilier en métropole

Loi Duflot

Immobilier restauré : Loi
Malraux, Monuments His-
toriques, Déficit foncier

Location meublée : LMP,
LMNP, Censi Bouvard

Démembrement de pro-
priété

Epargne et place- ments financiers

Assurance-vie

PEA

Compte de titres

Retraite « Loi Madelin »

Prévoyance

Loi Madelin TNS

Garantie homme-clé

Complémentaire santé

Diversification et défiscalisation finan- cière

FIP/FCIP

Girardin industriel

L'offre de K&P Finance

Les placements financiers

K&P Finance crée un package sur mesure pour les TNS. L'objectif est de répondre à un ensemble de besoins de tous les travailleurs indépendants :

La prévoyance

Il s'agit de se protéger financièrement en cas d'arrêt de travail prolongé. Dans ce cas le RSI octroie en effet de 50 à 60 € par jour aux indépendants, ce qui est insuffisant. La prévoyance permet de combler l'écart entre votre niveau de revenus cible et ce que verse le RSI. C'est extrêmement important pour les indépendants, particulièrement mal couverts. La prévoyance permet également d'assumer les charges fixes de l'entreprise pendant la période d'arrêt de travail (loyer, leasing voiture...)

La santé

K&P Finance distribue des produits de complémentaire santé dont l'indépendant a besoin du fait de l'insuffisance de couverture par la sécurité sociale, pour lui et sa famille. Le TNS est ainsi accompagné dans sa vie professionnelle et privée.

La retraite

L'assurance des caisses de retraite des travailleurs indépendants est moins bonne que celle des travailleurs salariés. Le taux de remplacement (pourcentage des derniers revenus perçus à la retraite) est, selon le métier exercé, de l'ordre de 25 à 40%, soit une baisse de revenus considérable. Le travailleur indépendant doit donc constituer sa retraite complémentaire, d'autant qu'il peut le faire dans le cadre fiscal avantageux de la loi Madelin. Jusqu'à un certain plafond, 100% des cotisations retraite qu'il va payer seront déductibles de ses revenus ou passées dans les charges de l'entreprise s'il est gérant majoritaire. Il s'agit là d'une sorte de défiscalisation du montant versé sur le contrat retraite.

La spécificité de ce package réside dans le fait que K&P Finance n'a pas sélectionné trois produits par type de besoin mais plusieurs solutions pour chaque catégorie de besoins. En fonction de la typologie du client (sexe, âge...), de ses besoins en matière de couverture santé (suivant qu'il est ou non marié, qu'il a ou non des enfants...) et du métier qu'il exerce, K&P Finance agrège les meilleurs produits pour chaque per-

La sélection des produits

La position de courtier de K&P Finance lui permet de travailler avec un panel très large d'assureurs et de choisir les produits qui lui semblent les meilleurs dans chaque catégorie. Ces produits peuvent être les meilleurs selon différents critères : parce qu'ils sont les moins chargés en frais, parce qu'ils sont les plus ouverts, parce qu'ils ont des options spécifiques...

« Notre valeur ajoutée est d'être capable de travailler en architecture ouverte pour nos clients », précise Antoine Tranchimand.

sonne. K&P Finance, courtier indépendant, travaille sur ce package avec de nombreux assureurs : Cypres Vie, April, SwissLife, Generali, Agéas, ...)

L'épargne

K&P Finance distribue une gamme complète de produits d'épargne, entre autres des produits d'assurance vie ayant quelques particularités. Ce sont :

Des produits ouverts : on verse ce qu'on veut quand on veut, on retire ce qu'on veut quand on veut.

Des produits permettant la multi-gestion : au sein du contrat, on peut souscrire un certain nombre de fonds ne provenant pas uniquement de la société d'asset management de l'assureur mais de toutes les grandes maisons de gestion du marché (Carmignac, Rothschild...).

K&P Finance est très attentive aux frais retenus sur les contrats, tant en matière de versements que de frais de gestion.

K&P Finance travaille avec des contrats novateurs. Par exemple, le système de la participation aux bénéfices différée permet d'optimiser la fiscalité des rachats des huit premières années. Pendant 8 ans, aucune participation aux bénéfices n'est versée sur votre contrat, mais vous capitalisez sans vous en rendre compte. Si vous effectuez des rachats pendant cette période, vous rachetez donc exclusivement du capital, avec une fiscalité nulle. Après 8 ans, tout ce que vous avez gagné durant ces 8 premières années vous est versé.

Sur ce type de produits, K&P Finance travaille avec Generali et Oddo.



La défiscalisation immobilière en outre-mer

L'immobilier d'outre-mer est au cœur de l'activité de K&P Finance, et représente 50% de son chiffre d'affaires dans le secteur de l'immobilier.

• Saint-Martin

L'île de Saint Martin constitue notamment une zone privilégiée pour les clients aisés qui cherchent une défiscalisation pour des biens d'exception, afin d'éventuellement les convertir, à terme, en résidences secondaires. Par exemple, le programme La résidence de la Plage possède une architecture originale et des prix extrêmement concurrentiels. Les 12 appartements (T2 et T3) bénéficient d'un emplacement de premier ordre sur la plage de Friar's Bay, avec vue imprenable et accès direct sur la mer, à proximité du principal pôle économique de l'île.

Défiscalisation 2013

Loi Girardin / Loi Duflot Outre-mer / Loi Girardin IS
Loi Girardin 38 % : défiscalisation jusqu'à 81 805 € sur 5 ans

Loi Duflot Outre-mer : défiscalisation jusqu'à 87 000 € sur 9 ans

• La Guyane

La Guyane est le département d'outre-mer qui présente les meilleures caractéristiques pour l'immobilier d'investissement. La croissance démographique, le dynamisme économique et le manque de logements en font un secteur de choix pour une opération de défiscalisation. K&P Finance organise régulièrement des visites en Guyane pour ses clients, afin de leur faire découvrir le territoire et les biens immobiliers proposés. Par exemple, La Résidence Viventura à Cayenne compte 48 appartements (T2, T3 et

T4) répartis dans 4 petits bâtiments. Elle bénéficie d'un emplacement de qualité, en plein cœur du quartier Montabo, à proximité de nombreuses facilités : lycée, commerces et administrations. Les prestations (piscine, climatisation, cuisines équipées) étant proposées au meilleur coût, cette résidence conserve une rentabilité locative élevée.

Défiscalisation 2013

Loi Girardin / Loi Duflot Outre-mer / Loi Girardin IS
Loi Girardin 26 % : défiscalisation jusqu'à 44 188 € sur 5 ans

Loi Duflot Outre-mer : défiscalisation jusqu'à 53 070 € sur 9 ans

La Guyane est le département d'outre-Mer ayant la plus forte progression démographique de France (l'INSEE estime que la population va doubler dans les 30 prochaines années). La demande locative est largement supérieure à l'offre, c'est donc un marché de pénurie où la rentabilité de l'immobilier est très intéressante, avec des prix qui restent très raisonnables (moins de 3000 € le m² pour des biens extrêmement bien placés à Cayenne ou à Kourou). La Guyane bénéficie donc d'incontestables atouts de développement économique, parmi lesquels le Centre spatial guyanais (CSG, avec les fusées Ariane, Soyouz et Vega), la présence sur son territoire de très nombreux instituts et organismes de recherche de haut niveau (Institut Pasteur, CNRS, IRD, CIRAD, INRA, IFREMER, BGRM etc.), sans compter les dernières explorations pétrolières au large des côtes, qui viennent de déboucher sur les premiers forages en eaux territoriales françaises.

Très impliqué en Guyane, K&P Finance travaille en amont avec des promoteurs et des architectes pour le choix des terrains, la définition des typologies d'appartements, les spécifications permettant de répondre à la demande des locataires et aux attentes des investisseurs. La société a également signé un partenariat avec une agence immobilière locale pour la gestion locative et la garantie des loyers.

Enfin, K&P Finance a installé à Cayenne un commercial qui s'occupe de distribuer localement les produits, tant en défiscalisation qu'en résidence principale. Pour les investisseurs métropolitains, savoir que les appartements qu'ils acquièrent sont les mêmes et aux mêmes conditions que les Guyanais est une garantie de payer le juste prix. C'est aussi la preuve que les produits sont adaptés à la demande locale, rendant ainsi la sortie aisée en fin de défiscalisation.

“ La nue propriété, un bon moyen de se constituer un patrimoine... ”



• Les autres territoires d'outre-mer

D'autres territoires d'outre-mer intéressent K&P Finance. L'île de la Réunion, en particulier, présente un bon dynamisme économique et, à Saint-Denis en tous cas, une demande locative soutenue.

« Le problème à la Réunion est que la plupart des produits sont vendus beaucoup trop cher. On constate parfois un phénomène inacceptable de double grille de prix (une pour les réunionnais locaux et une pour les métropolitains investisseurs) pour le même produit. Le métropolitain paie alors 30% de plus, et tout le potentiel de défiscalisation est perdu d'avance », précise Antoine Tranchimand.

Pour autant, K&P Finance reste à l'affût des bonnes opportunités qui pourraient se présenter pour ses clients sur le marché réunionnais.

« En Martinique et en Guadeloupe, la problématique principale est la demande locative, et surtout sa solvabilité. De plus, les Antilles souffrent d'une image catastrophique depuis les grèves de 2009 », renchérit Antoine Tranchimand. « La zone pacifique, Tahiti en particulier, peut s'avérer intéressante d'un point de vue immobilier. Elle pose toutefois un problème d'éloignement (24h de trajet) et de décalage horaire (12h), ce qui est trop compliqué à gérer pour un investisseur », conclut Philippe Malatier.

Les autres supports immobiliers

• Le démembrement de propriété

Il s'agit d'un mécanisme juridique qui consiste à séparer la nue-propriété d'un bien de son usufruit.

Ce mode d'acquisition a vu le jour il y a une dizaine d'années et permet à l'investisseur de n'acquérir que la nue-propriété d'un bien, pour un montant correspondant à une quote-part de la valeur en pleine-propriété. En contrepartie, un bailleur institutionnel achète un usufruit temporaire, qui s'éteint à une date connue d'avance (généralement 15 à 20 ans), l'investisseur récupérant alors la pleine propriété de son bien.

Pour K&P Finance, le démembrement de propriété constitue une excellente opportunité d'envisager un investissement immobilier en se dégageant de tout souci de gestion, et un moyen astucieux de transmission en plusieurs étapes.

D'un point de vue fiscal, ce montage ne manque pas non plus d'intérêt. En effet, s'il l'acquiert comptant, le contribuable pourra déduire de son ISF le montant affecté à l'acquisition de la nue-propriété.

Par ailleurs, si l'acquisition est financée au moyen d'un crédit, les intérêts de celui-ci sont déductibles de revenus fonciers perçus sur d'autres biens. Le démembrement de propriété permet aussi d'investir dans des zones particulièrement recherchées tout en conservant des tickets d'entrée raisonnables.

Par exemple, le programme Terre et Sens à Courbevoie (92), situé à proximité du quartier d'affaires de La Défense, arbore une architecture moderne et offre un bon rapport qualité / prix. Il permet d'investir en petite couronne Ouest de Paris à partir de 130 000 €.

Défiscalisation 2015

Profil fiscal : ISF ou revenus fonciers

Durée de l'usufruit : 17 ans



« En Girardin, l'optique des clients est principalement la défiscalisation, alors qu'en démembrement, c'est la constitution d'un patrimoine, d'un capital immobilier. En LMP/LMNP, c'est la constitution d'une rente, en particulier pour la retraite. Nous avons aussi beaucoup de clients qui transforment un capital en rente, par exemple au départ à la retraite, à l'occasion d'un divorce, ou encore après avoir reçu un capital décès », explique Antoine Tranchimand.

• Le LMNP/LMP

Le statut de loueur en meublé, qu'il soit ou non professionnel, permet de fabriquer de la rente de retraite, peu ou pas fiscalisée. Deux secteurs sont privilégiés au sein de K&P Finance : les EHPAD (Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et les résidences étudiantes, chacun ayant ses avantages et ses limites.

La société ne travaille qu'avec des grands noms du secteur (Orpéa, Medica, Korian pour l'EHPAD, Resid Etudes, Nexity ou BNP Paribas Immobilier pour les résidences étudiantes) et pratique cette activité depuis les débuts du cabinet. Elle représente chaque année environ une dizaine de ventes.

Par exemple, l'EHPAD Les Chardons Bleus présente quelques caractéristiques particulièrement intéressantes. Cette résidence, exploitée par ORPEA, est située à Mérignac (33), à proximité immédiate de Bordeaux.

Dans le cadre d'un bail qui laisse à l'exploitant toutes les charges immobilières, elle offre à l'investisseur une rentabilité de 4,40%, avec des frais de notaire réduits, pour des prix à partir de 133 800 €. Grâce à l'amortissement comptable de la valeur de l'acquisition, les revenus perçus par l'investisseur seront peu ou pas fiscalisés.

Investissement
Immobilier locatif 2014
Statut Lmp / Lmnp – revenus peu ou pas fiscalisés

• Les investissements hors plafond global

Initialement instauré en 2009, le plafonnement global des niches fiscales a été progressivement durci pour s'établir en 2013 à 10 000 € par foyer fiscal.

En matière de défiscalisation immobilière, la Loi Duflot et l'amendement Bouvard entrent pleinement dans le calcul du plafonnement. La loi Girardin bénéficie quant à elle d'un régime dérogatoire, avec un plafond spécifique à 18 000 € par an et par foyer fiscal.

D'autres dispositifs sortent du plafonnement, ce qui peut représenter un atout non négligeable pour les investisseurs. Ainsi, l'investissement en immobilier rénové, dans le cadre de la Loi Malraux ou des Monuments Historiques, permet de s'affranchir du plafond.

« Il est certain que cette spécificité va donner à ces programmes une valeur supplémentaire, en particulier auprès d'une clientèle fortement imposée », conclut Antoine Tranchimand.

Présentation des associés



Karine Malatier

Conseiller indépendant en immobilier d'investissement et de défiscalisation depuis plus de 10 ans, Karine a créé K&P Finance en 2007. Connaissant parfaitement l'outre-mer, Karine est spécialisée en défiscalisation Girardin, tant en Guyane qu'à Saint-Martin ou sur l'île de La Réunion.

Après des études de commerce, Karine a réalisé une première partie de sa carrière en tant que directrice commerciale chez un leader français de l'équipement de loisir.



Philippe Malatier

Issu de l'industrie pétrolière, où il exerçait des fonctions de directeur commercial international, Philippe a contribué à la création de K&P Finance en y apportant rigueur et méthode.

Il est aujourd'hui en charge de la gestion du cabinet, des montages en Girardin à l'IS, du suivi bancaire et fiscal des clients et des relations avec les partenaires. Philippe, 44 ans, est diplômé de l'ISC.



Antoine Tranchimand

Antoine a 37 ans, il est diplômé de l'EDHEC et d'un Mastère Spécialisé en gestion de patrimoine et immobilier.

Auparavant responsable commercial pour un groupe financier américain, Antoine est CGP indépendant depuis 2008. Il a rejoint K&P Finance en 2011 en tant que spécialiste du démembrement et du LMNP. Il a aussi mené à bien le lancement de l'activité d'épargne au sein du cabinet.