

wilink

You live.
We secure.



wlink

You live.
We secure.

Comment acheter un bien
immobilier privé en utilisant les
leviers fiscaux – non fiscaux

1. Qui sommes-nous ?
2. Les 4 piliers de pension en Belgique
3. L'immobilier privé ou société?
4. Achat immobilier privé : crédit classique VS crédit bullet
5. Leviers fiscaux
6. Optimiser votre épargne
7. Questions
8. Focus sur le 4^{ème} pilier : comment l'utiliser? Quel impact sur mon patrimoine
9. E-Gor : optimiser la communication comptable-client-courtier
10. Conclulsion générale

wlink

You live.
We secure.

Qui sommes-nous ?

NOTRE MISSION

Accompagner et conseiller nos clients à chaque étape de leur vie privée et professionnelle, en leur garantissant la protection optimale de leur patrimoine et la planification de leur avenir.



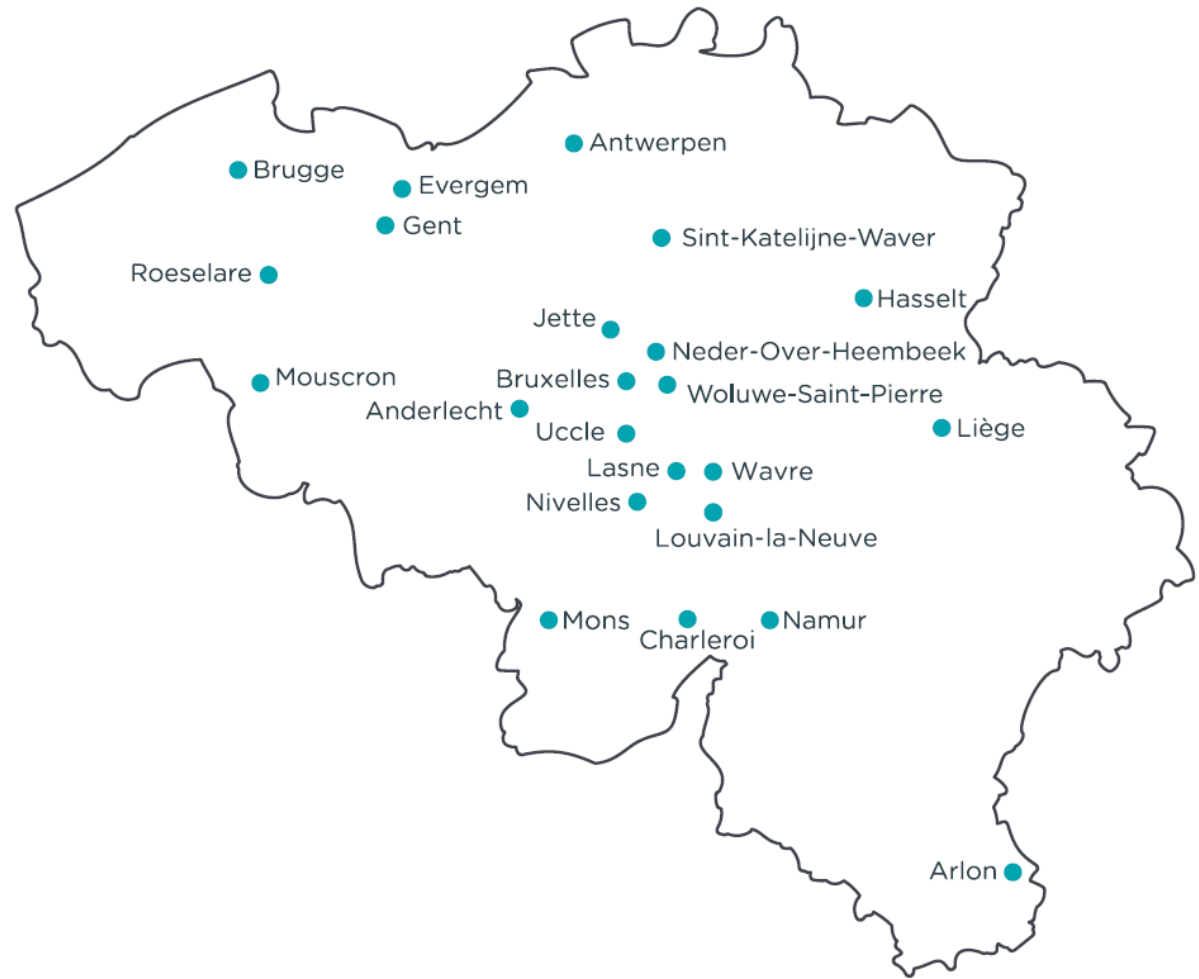


À propos de Wilink

Le groupe Wilink est un **courtier indépendant** qui propose à ses clients des solutions personnalisées dans les domaines de **l'assurance, du crédit, de l'épargne, des placements financiers et de l'immobilier.**

wilink | You live.
We secure.

Quelques chiffres




- 17 Bureaux Wilink
- 4 Banques AXA
- 5 Agences Wi Par
- 400 collaborateurs
- 1^{er} réseau de court en BE pour les parti indépendants



Notre offre

Le groupe entend se positionner comme un one-stop financial house, un **magasin financier** dans lequel le client peut trouver tout ce dont il a besoin.

wlink | You live.
We secure.



Notre offre

Assurances & pensions

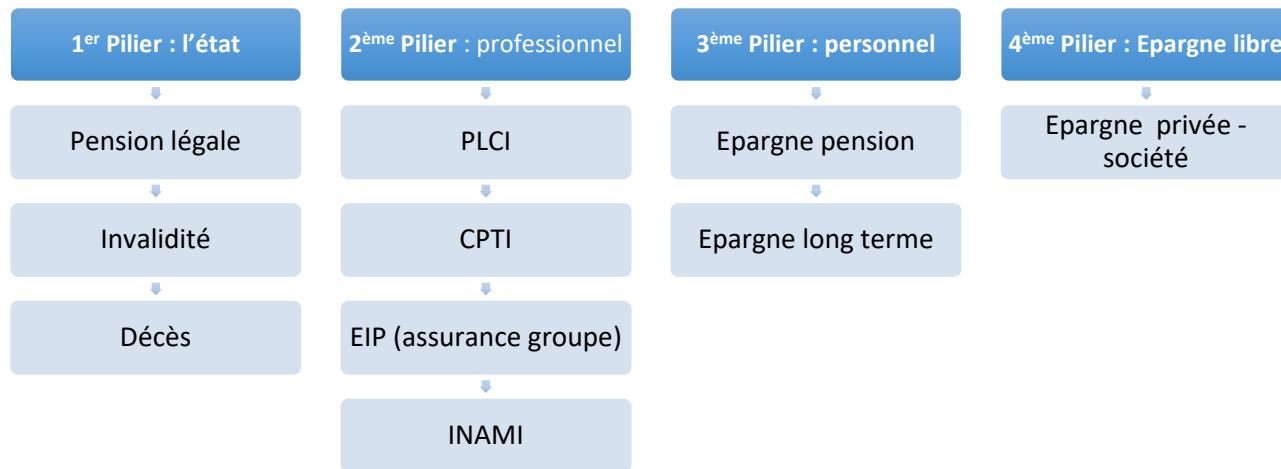
Placements & solutions bancaires

Immobilier

Crédits

wlink | You live.
We secure.

Les 4 piliers de pension en Belgique



Couvertures complémentaires:

- Incapacité de travail
- Exonération de prime
- Key Man

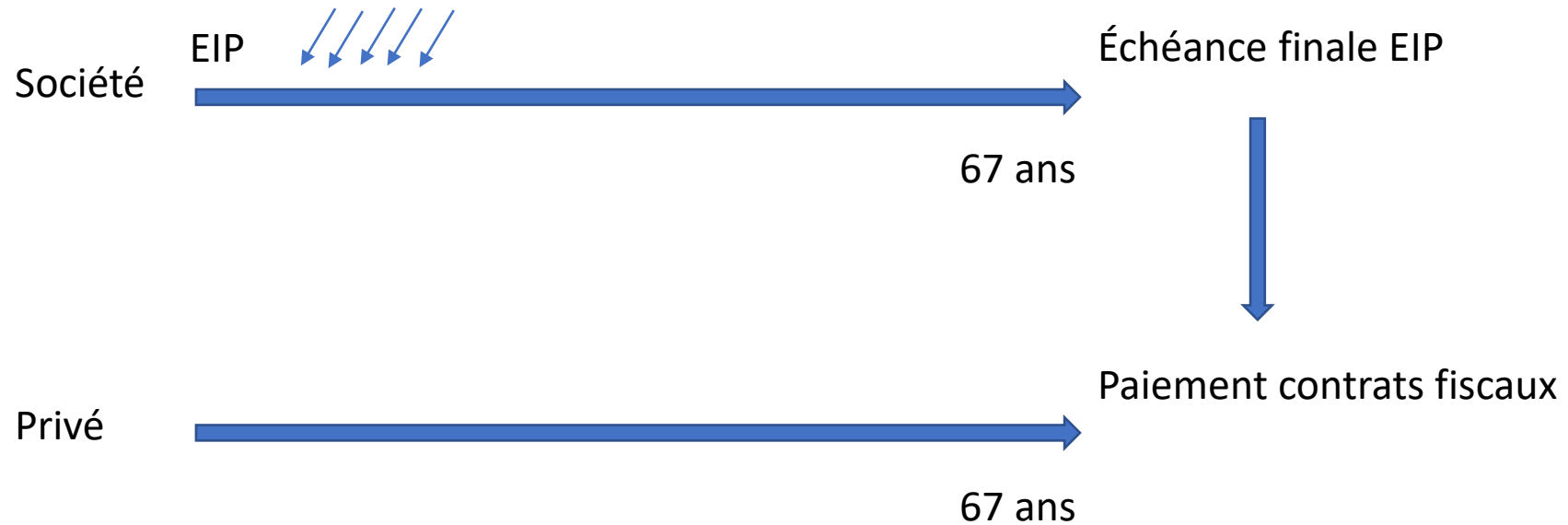
Immobilier privé ou société?

- Taxation de la plus-value en cas de revente?
- Les enfants qui héritent ne veulent pas d'immobilier ?
- Taxation des revenus locatifs?

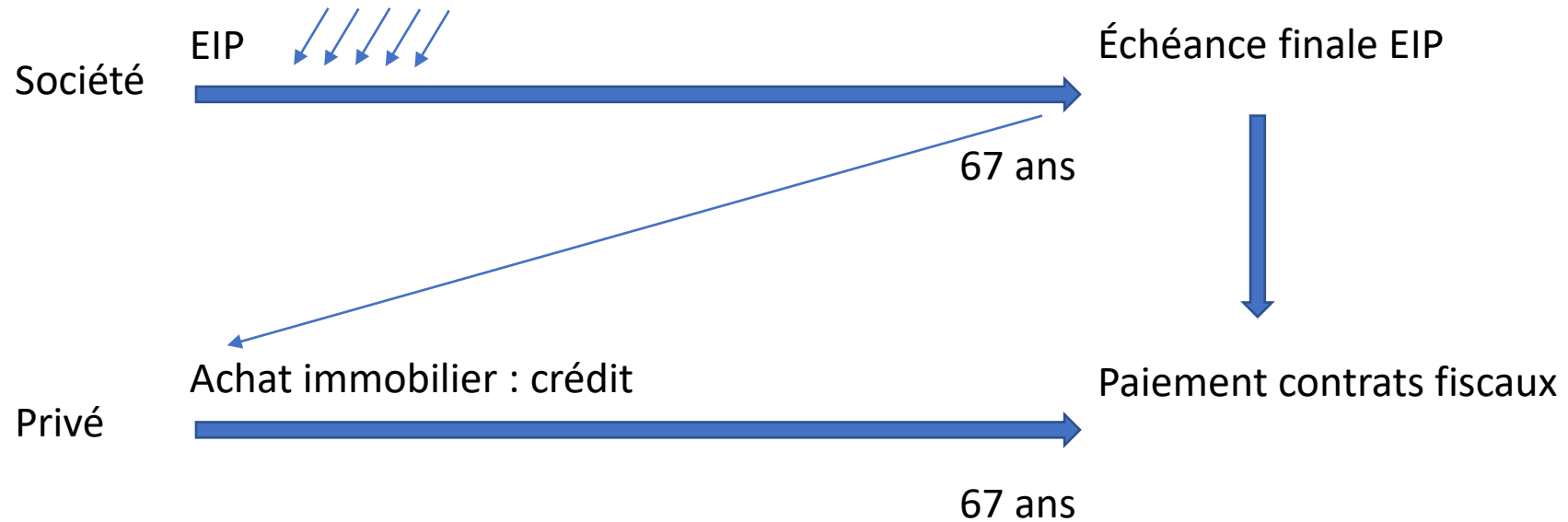
Possibilités de financement d'un bien immobilier privé

1. Crédit amortissable classique : quid optimalisation package salarial ?
2. Avance sur vos assurances vies fiscales (EIP, INAMI) : pourcentage d'avance limité et dette vis-à-vis de la compagnie
3. Crédit à terme fixe - bullet avec levier fiscal (EIP, INAMI,...)

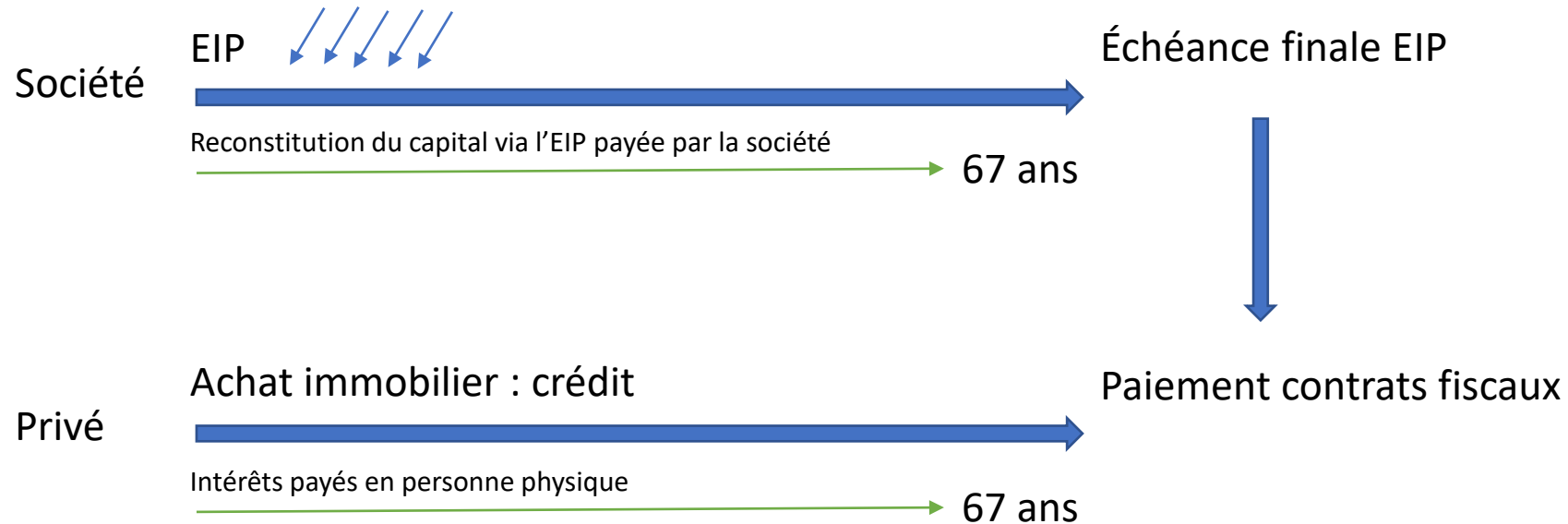
Leviers fiscaux pour votre achat immobilier : fonctionnement



Leviers fiscaux pour votre achat immobilier : fonctionnement



Leviers fiscaux pour votre achat immobilier : fonctionnement



AVANTAGES SUPPLEMENTAIRES

- Liberté de rembourser anticipativement pendant la durée du crédit (ex : sortie réserve de liquidation)
- A terme : la différence entre les capitaux EIP épargnés et le solde du crédit sera versée à la personne physique

Crédit classique VS crédit bullet?

	Classique	Bullet
Montant achat	350.000 €	
Durée	20 ans	
Taux	3%	3,5%
Mensualité privé	1.934 €	920 €
A sortir de la société	4.500 €	2.200 €
EIP payée par société + Epargne libre*	-	17.500 €/an
Total	1.080.000 €	870.000 €
Différence*	210.000 €	

*à déterminer sur base de la nouvelle circulaire EIP 2022/C/33 et nouvelles conditions crédits compagnies

Optimisez votre capacité d'épargne

Ne rien faire, c'est subir !

- Inflation grimpe en flèche ces derniers mois
ex : 100.000 à 3,5% d'inflation pendant 10 ans = 71.000€ d'aujourd'hui
- Faiblesse des taux intérêts sur carnets de dépôts persiste
ex : $100.000 * 0,1\%$ d'intérêt pendant 10 ans = 101.004 €
- Comment optimiser mon épargne société et privée?
 - Mise en place une stratégie d'épargne pour l'excédent de trésorerie;
 - Vous faites des réserves de liquidations? Ne laissez pas votre cash se dévaluer pendant cinq ans sur un compte : investissez via la société dès aujourd'hui !

wlink

You live.
We secure.

Conclusion

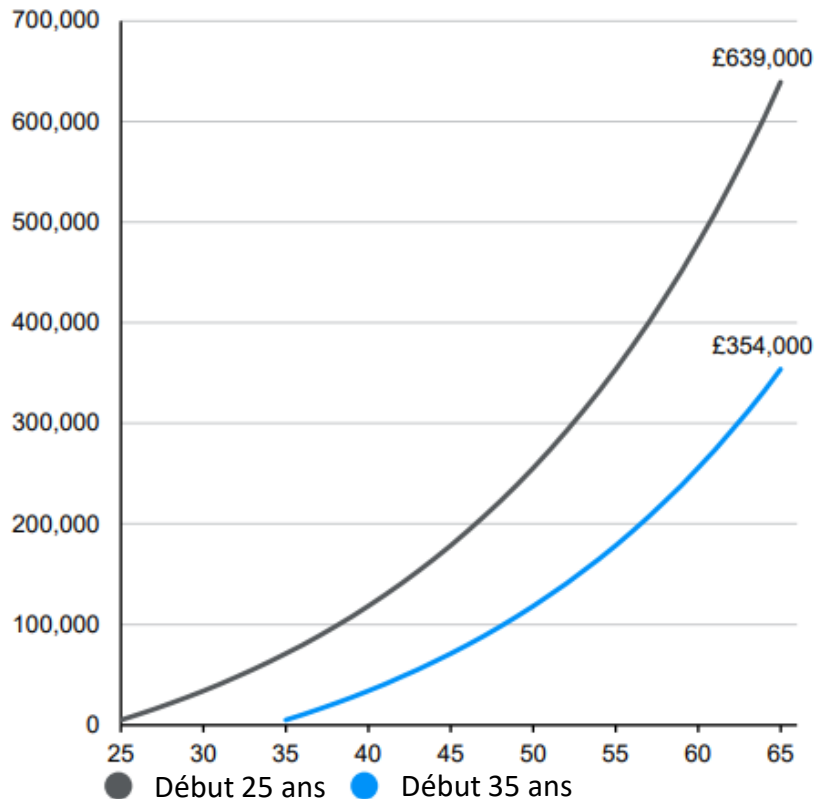
L'inflation: un intérêt négatif caché qui appauvrit

La valeur de 10.000€ dans X années en fonction de l'augmentation des prix

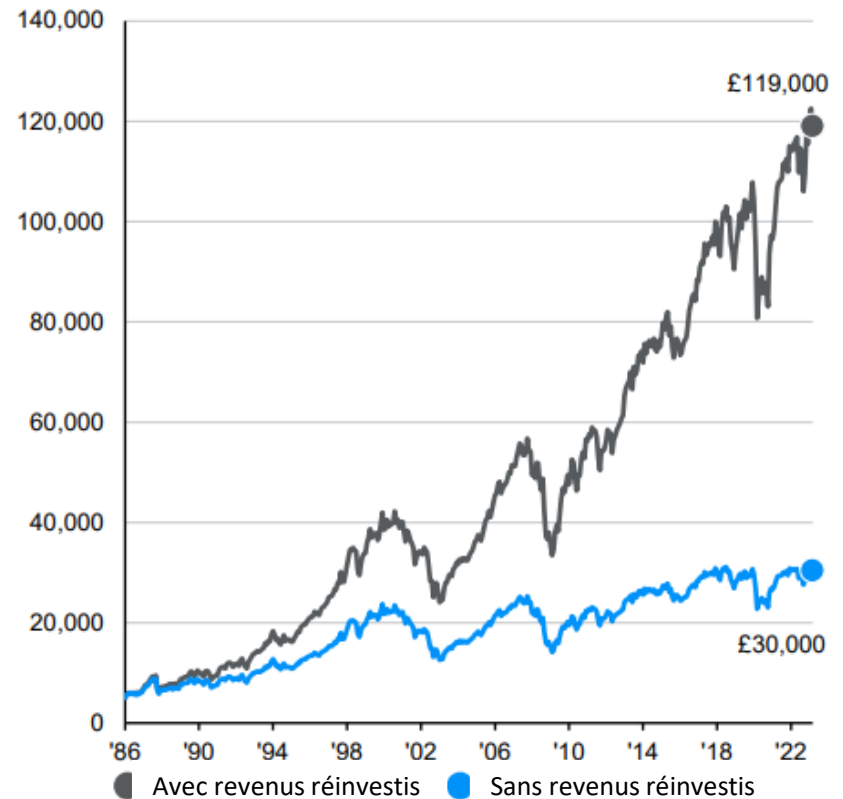
	1%	2%	3%
Dans 5 ans	9.510 €	9.039 €	8.587 €
Dans 10 ans	9.044 €	8.171 €	7.374 €
Dans 15 ans	8.601 €	7.386 €	6.333 €
Dans 20 ans	8.179 €	6.676 €	5.438 €

Le bénéfice du temps et des intérêts composés

Investissement annuel de 5.000€ à un taux de 5%/an



Investissement avec/sans revenus réinvestis



Comment activer et fructifier ses réserves



Compte bancaire?

Sicav RDT?

Actions? Obligation?

Branche 21, 23, 26?

...

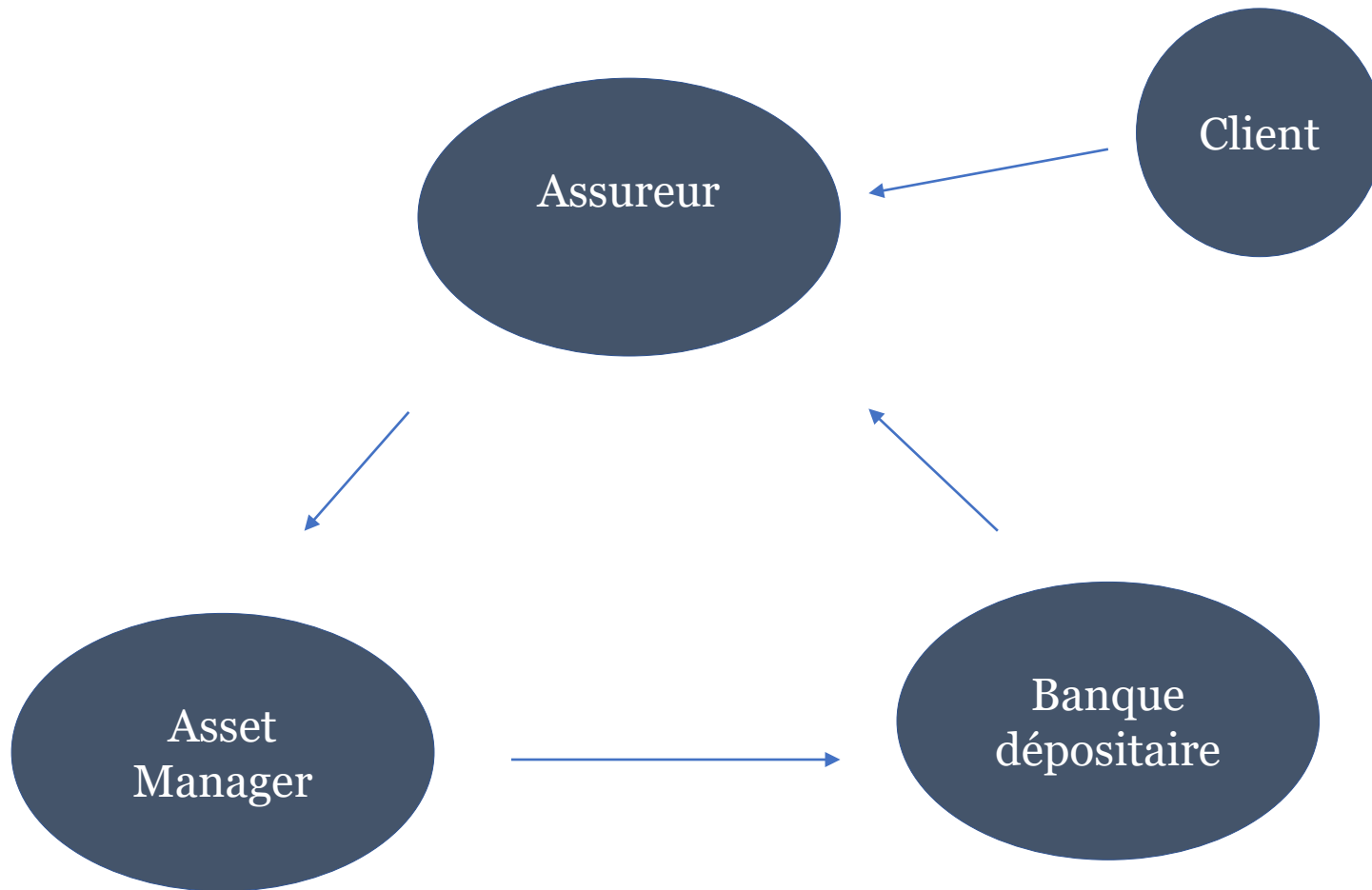
wlink

You live.
We secure.

Quel véhicule pour investir en société soumis à l'IPM?

	Actions	Obligations	Fonds	Sicav RDT	Branche 6
Type de placement	Ligne individuelle	Ligne individuelle	Sicav	Sicav	Contrat d'assurance
Type d'actif	Actions	Obligations	Tout (actions, obligations, immobilier,...)	Actions	Tout (actions, obligations, immobilier,...)
Profil de risque	Agressif	Défensif	Tous les profils	Agressif	Tous les profils
Univers d'investissement	Pas de limite	Pas de limite	Pas de limite (selon statut du fonds)	Exigences pour bénéficiaire exonération	Pas de limite
Taxe boursière (TOB)	Oui	Oui	Fonds capitalisation: Oui Fonds distribution: Non	Non	Non
Revenus	Imposable	Imposable	Imposable	Précompte mobilier déductible et remboursable	N/A
Plus-value	Non taxé	Imposable	Imposable	Exonéré	Imposable
Moins-value	Pas déductible	Pas déductible	Pas déductible	Pas déductible	Pas déductible
Consolidation plus et moins value	Non	Non	Non	Non	Oui
Comptabilité pratique	Chaque transaction et distribution	Chaque transaction et distribution	Chaque transaction et distribution	Chaque transaction et distribution	Simple (car au niveau du contrat et pas actif sous-jacents)

Structure du contrat de capitalisation de branche 6



Branche 6: « Netting » au sein du contrat

Compensation de l'ensemble des « + » et des « - ».

- Coupons
 - Dividendes
 - Frais : commission de gestion, courtage, autres,...
 - Plus values
 - Moins values
- Impôt sur le résultat économique réel

Branche 6: Exemple

Le 01/04/2020 : souscription à 100

Comptabilisation au prix d'acquisition dans la rubrique 501 (placements autres que les titres à revenu fixe). Le prix d'achat peut également inclure des frais supplémentaires. Comptabilisation via le compte de résultat : rubriques 657 - 658 (charges financières diverses) ;

Le 31/12/2020 : valeur de 120

La perception de ce revenu étant incertaine, il n'y a rien à comptabiliser,

Branche 6: Exemple

Le 31/12/2021 : la valeur est de 110 : la diminution de 10 ne peut pas non plus être incluse dans le résultat, car 110 est toujours supérieur à la valeur d'acquisition.

Le 31/12/2022 : valeur de 95 : réduction de valeur de 5 à comptabiliser étant donné que la valeur de réalisation de 95 est inférieure à la valeur d'acquisition (100) . Cette réduction de valeur peut être comptabilisée dans le compte de résultat via le compte de charges 6510 - réductions de valeur sur actifs circulants

A l'actif @ 519 - réductions de valeur enregistrées sur les placements de trésorerie autres que les titres à revenu fixe.

Le 31/12/2023 : valeur de 115 : reprise comptable de la réduction de valeur de 5 afin que la valeur comptable soit de nouveau égale à la valeur d'acquisition (par le compte 6511 (-) - réductions de valeur sur les reprises d'actifs circulants). Cette reprise doit être incluse dans le résultat (imposable)

A la souscription:

- Pas de taxe sur la prime

En cours de vie du contrat:

- Les plus-values latentes ne sont pas imposables.
- Les moins-values latentes ou réalisées ne sont pas déductibles

A la sortie:

- Les plus-values réalisées (rachat /échéance) sont soumises à un précompte mobilier qui est un impôt définitif.

Autres particularités

- Pas de LEI nécessaire
- Pas d'impact sur la « perte du taux réduit » pour les PME → Le contrat est une créance
- Simplification du traitement comptable. Une seule ligne à traiter et encoder...

Branche 6: Exemple

Le 31/03/2024 : valeur de 120. À ce moment rachat total ou échéance finale : comptabilisation du revenu de 20 via le compte de résultat 752 (gains sur la cession d'actifs courants).

L'assureur est obligé de retenir et de verser le précompte mobilier au taux de 30%. Ce précompte mobilier (à comptabiliser sur le compte de charges 6700) est imputable à l'ISOC.

En résumé:

Si au dessus de 100 > Rien à faire jusqu'au rachat total ou partie

Si en dessous de 100 > Réduction de valeur déductible

Si repasse à 100 ou plus > Reprise de réduction de valeur imposable

Placement bancaire vs. Assurance Epargne

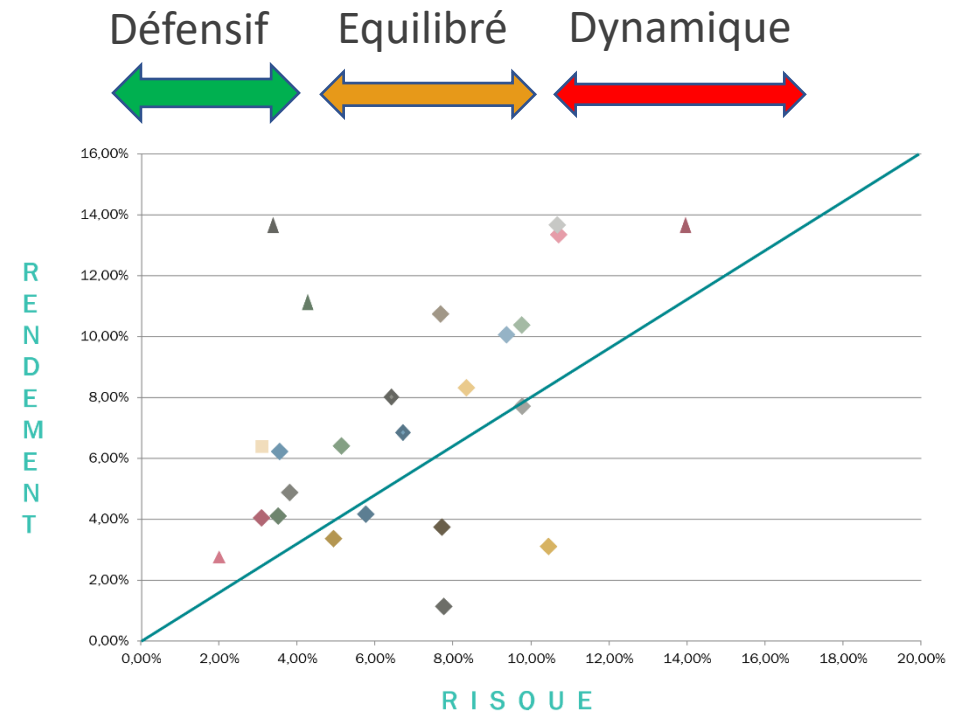
	Placement bancaire	Assurance Epargne
Taxe libératoire	/	2%
Taxe Opération Belge (TOB)	Capitalisation: 1,32% Distribution: 0%	/
Taxe Belge sur Epargne (TBE)	Plus-value/revenus obligatoire: 30%	/
Précompte mobilier	Distribution : 30%	/

Placement bancaire vs. Assurance Epargne

Exemple:

	Placement bancaire	Assurance Epargne
Investissement/prime brute	2.000€/mois	2.000€/mois
Taxe libératoire (2%)	/	-40€
Investissement/prime investie	2.000€/mois	1.960€/mois
Rendement moyen sur 10ans	5%/an	5%/an
Valeur brute après 10ans	306.726€	300.592€
Précompte mobilier (30%)	-20.017€	/
ToB (1,32%)	-3.784€	
Valeur nette après 10ans	282.925€	300.592€

Les règles d'or: Respecter toujours le profil de risque



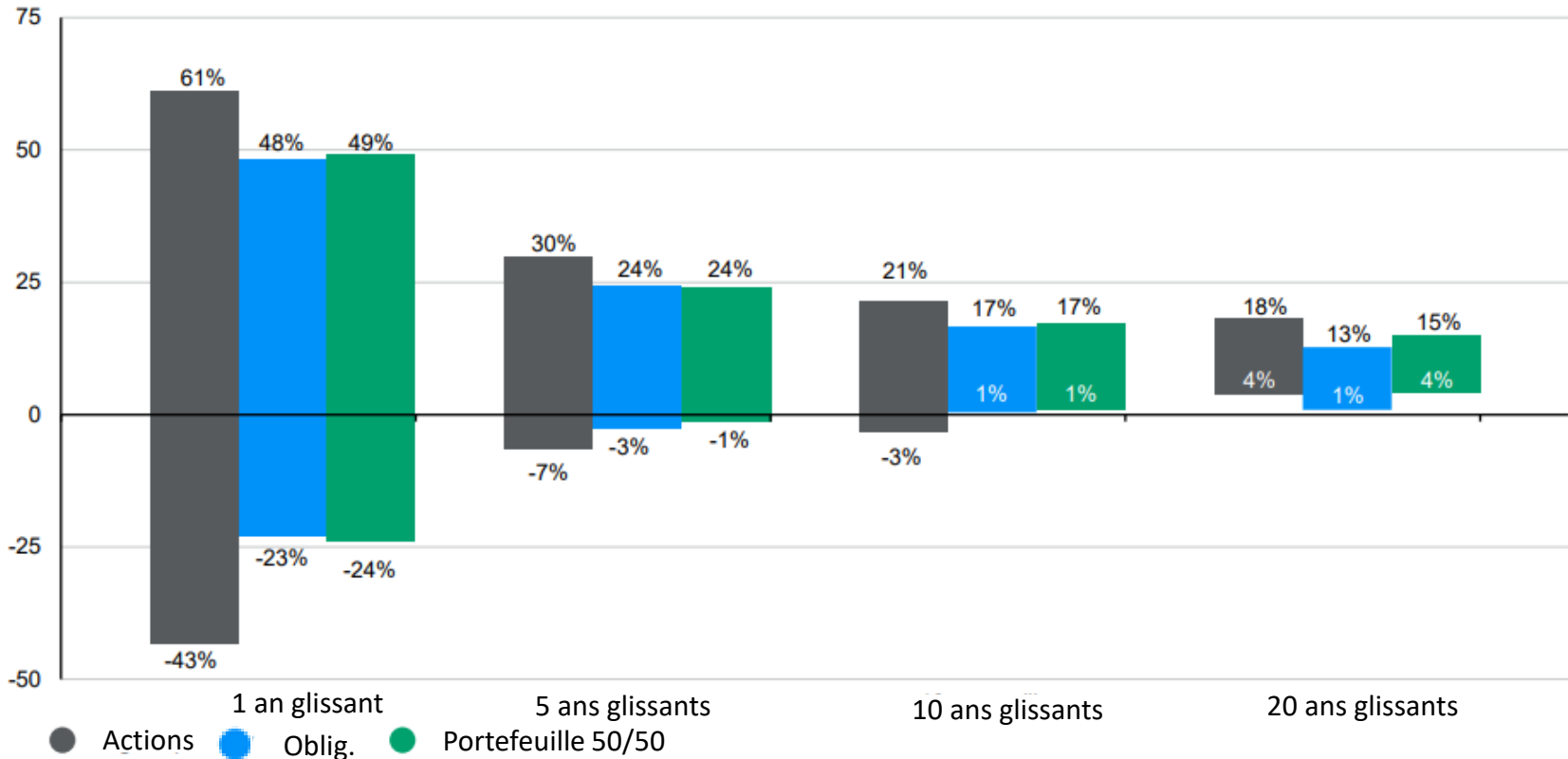
wlink

You live.
We secure.

Les règles d'or: Respecter l'horizon d'investissement

Fourchette de rendement des actions et obligations

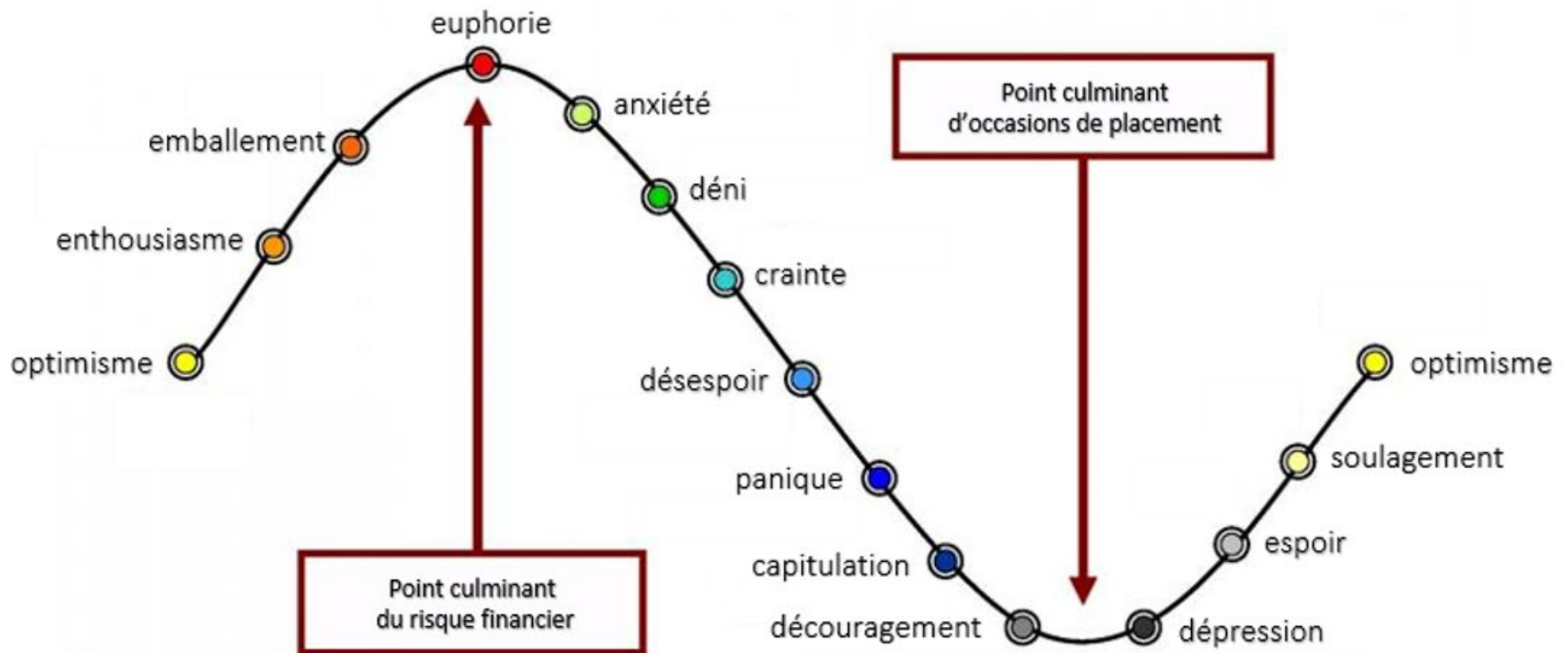
%, rendement annualisé, 1950 - actuel



Les règles d'or: Combiner les 2 règles précédentes

		Profil de risque			
		Secured	Défensif	Balancé	Dynamique
Horizon de temps	< 3 ans	Secured	Secured	Secured	Secured
	3 – 5 ans	Secured	Défensif	Défensif	Défensif
	5 – 8 ans	Secured	Défensif	Balancé	Balancé
	> 8 ans	Secured	Défensif	Balancé	Dynamique

Les règles d'or: Contrôler ses émotions



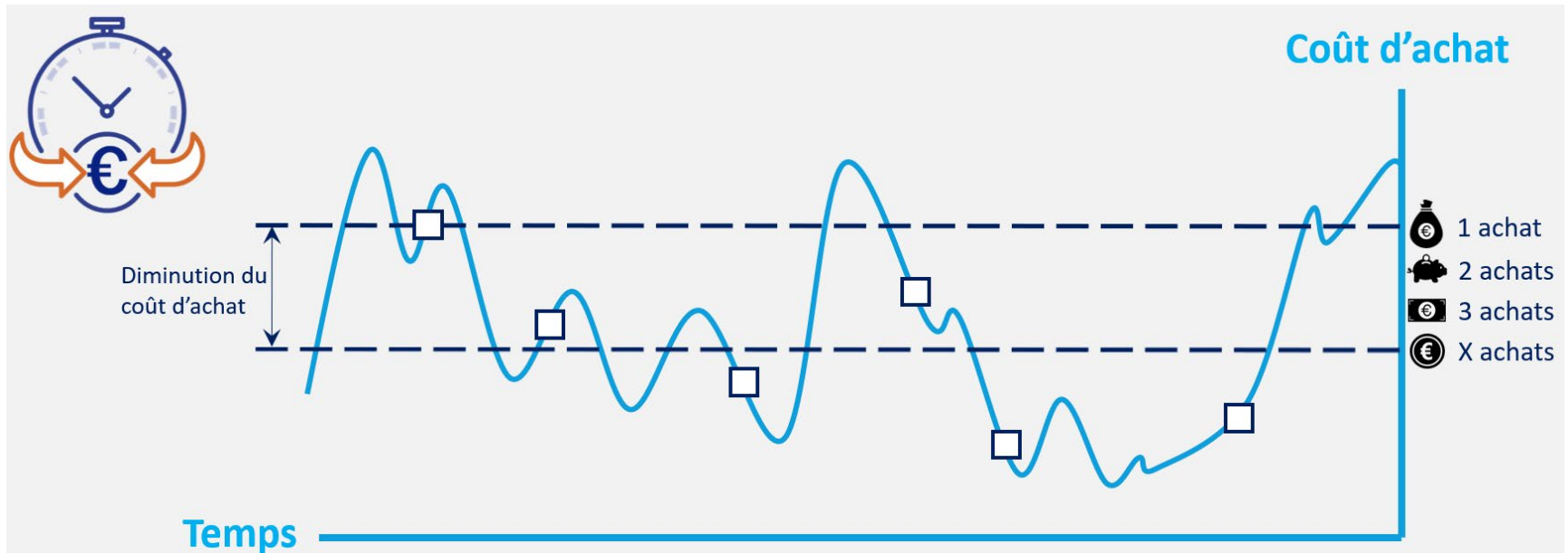
Les règles d'or: Diversification, diversification, diversification

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q1 '23	10-year ann. return	Vol.
REITs 35.1%	REITs 8.2%	HY bonds 36.9%	EM equities 25.8%	Govt bonds 5.8%	DM equities 23.4%	EM equities 15.0%	REITs 41.2%	Cmdty 30.7%	DM equities 5.0%	DM equities 12.8%	Cmdty 18.8%
EMD 14.1%	EMD 7.0%	Cmdty 33.3%	DM equities 12.4%	HY bonds 2.7%	REITs 23.1%	DM equities 12.9%	Cmdty 28.3%	Hedge funds 7.6%	EM equities 1.2%	REITs 10.1%	REITs 18.5%
DM equities 12.1%	DM equities 5.5%	EM equities 33.1%	Portfolio 5.6%	IG bonds 2.4%	EM equities 14.3%	Portfolio 7.1%	DM equities 23.5%	Cash 0.0%	Portfolio 1.2%	Portfolio 7.0%	EM equities 14.7%
IG bonds 9.6%	Govt bonds 2.3%	EMD 31.4%	EMD 0.7%	REITs 1.9%	Portfolio 12.6%	IG bonds 7.0%	Portfolio 9.7%	HY bonds -2.3%	HY bonds 0.8%	HY bonds 6.3%	DM equities 11.5%
Portfolio 8.8%	IG bonds 2.0%	REITs 30.4%	HY bonds 0.6%	EMD 1.7%	EMD 10.6%	Govt bonds 6.1%	Hedge funds 4.6%	Portfolio -4.4%	IG bonds 0.7%	EM equities 4.9%	EMD 10.9%
HY bonds 6.1%	Hedge funds 1.9%	DM equities 29.0%	Cash 0.4%	Cash 0.9%	HY bonds 9.3%	HY bonds 4.7%	HY bonds 2.3%	IG bonds -6.2%	Cash 0.4%	Hedge funds 4.9%	HY bonds 10.5%
Hedge funds 5.6%	HY bonds 1.4%	Portfolio 27.0%	REITs -0.2%	Portfolio -0.5%	IG bonds 7.2%	Hedge funds 3.5%	Cash 0.1%	Govt bonds -7.1%	Govt bonds 0.3%	EMD 4.7%	Portfolio 8.1%
Govt bonds 5.4%	Portfolio 1.2%	IG bonds 24.4%	IG bonds -0.4%	Hedge funds -0.9%	Hedge funds 4.4%	EMD 2.0%	EMD -0.9%	DM equities -7.4%	EMD -0.9%	IG bonds 3.9%	IG bonds 8.1%
EM equities 4.3%	Cash 0.7%	Hedge funds 22.3%	Govt bonds -2.0%	DM equities -2.5%	Cmdty 3.5%	Cash 0.6%	EM equities -1.3%	EMD -7.4%	REITs -1.3%	Govt bonds 1.9%	Govt bonds 8.0%
Cash 0.6%	EM equities -9.7%	Govt bonds 21.3%	Hedge funds -3.2%	Cmdty -5.7%	Govt bonds 1.5%	Cmdty -6.1%	IG bonds -2.0%	EM equities -9.6%	Hedge funds -3.0%	Cmdty 1.7%	Hedge funds 6.5%
Cmdty -11.8%	Cmdty -20.3%	Cash 0.7%	Cmdty -7.1%	EM equities -8.9%	Cash 1.0%	REITs -8.8%	Govt bonds -5.7%	REITs -15.7%	Cmdty -7.9%	Cash 0.5%	Cash 0.3%

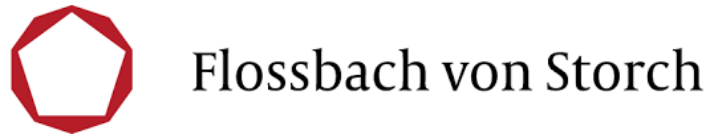
wlink

You live.
We secure.

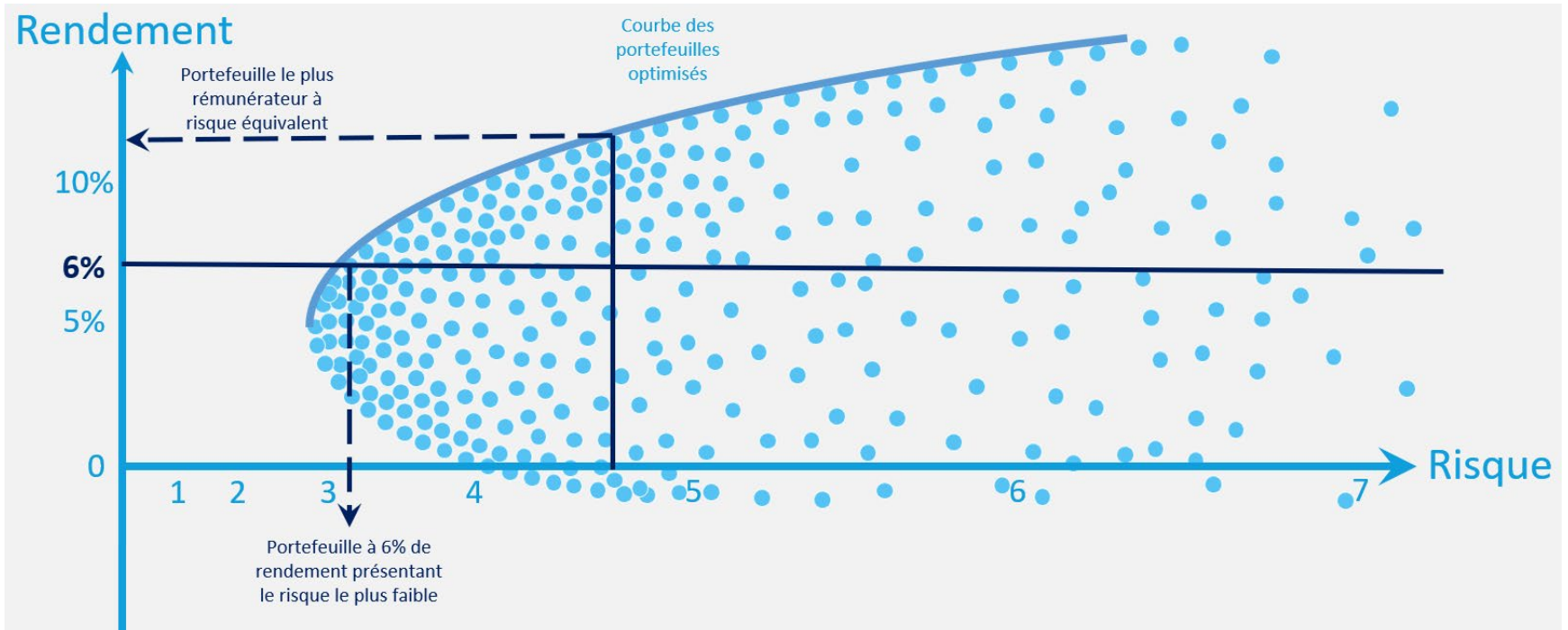
Investir de façon régulière vous aide à garder le cap



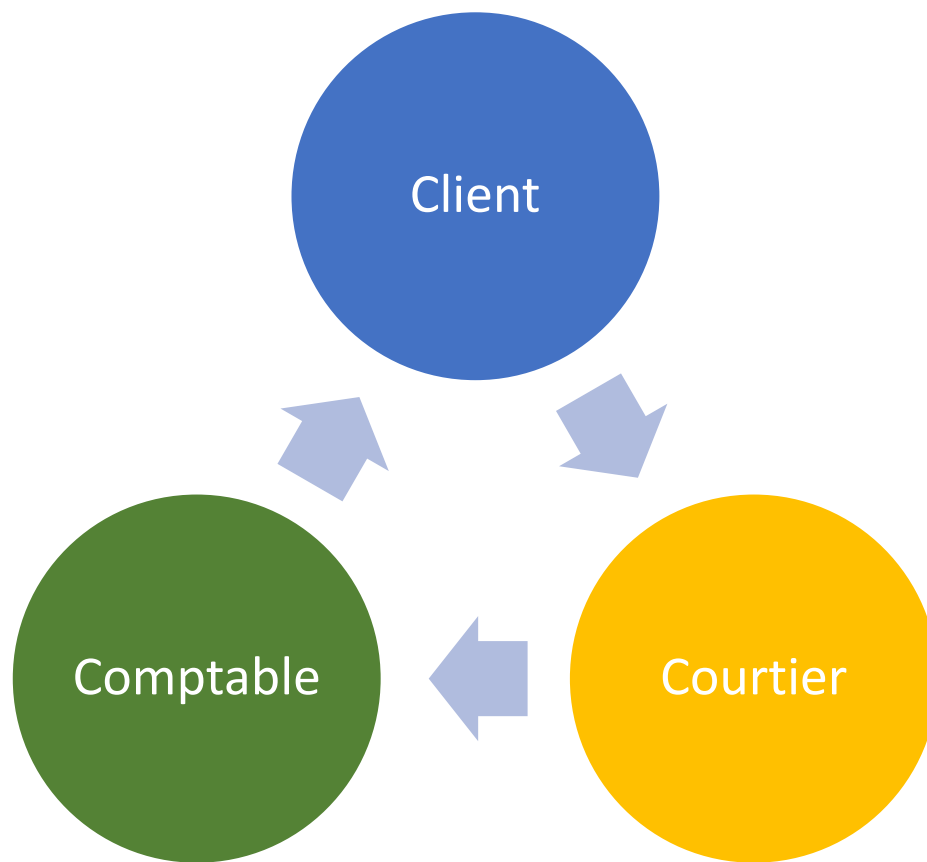
Notre valeur ajoutée : une architecture ouverte



Importance de la construction de portefeuille



Tous les participants de la chaîne de valeur travaillent ensemble, mais différemment... clients, comptables et assureurs.



e-GOR pour
De Makelaer NV

Marc Malengreaux

Marc Malengreaux
Malengreaux Associates S.A.
Dossier 2023 - Se termine le 31/12/2023

! Vous avez **1 todo(s)** ^
[Vérifier le suivi des risques](#)

Ma pension

AUJOURD'HUI	PENSION
71 824,87 €	671 090,38 €

Ça a déjà l'air bien [Discuter de vos options avec votre courtier](#)

vos efforts d'épargne actuels couvrent parfois vos dépenses, mais parfois ils ne le font pas

Optimisation fiscale

PLCI
69% optimisé

Modification PLCI approuvée par Marc Malengreaux le 12/01/2023

Prochain contrôle en mars 2024

EIP

Votre courtier vérifie maintenant les possibilités d'optimisation

Le résultat arrive bientôt

EPARGNE-PENSION

990€ per jaar
[Plus de détails >](#)

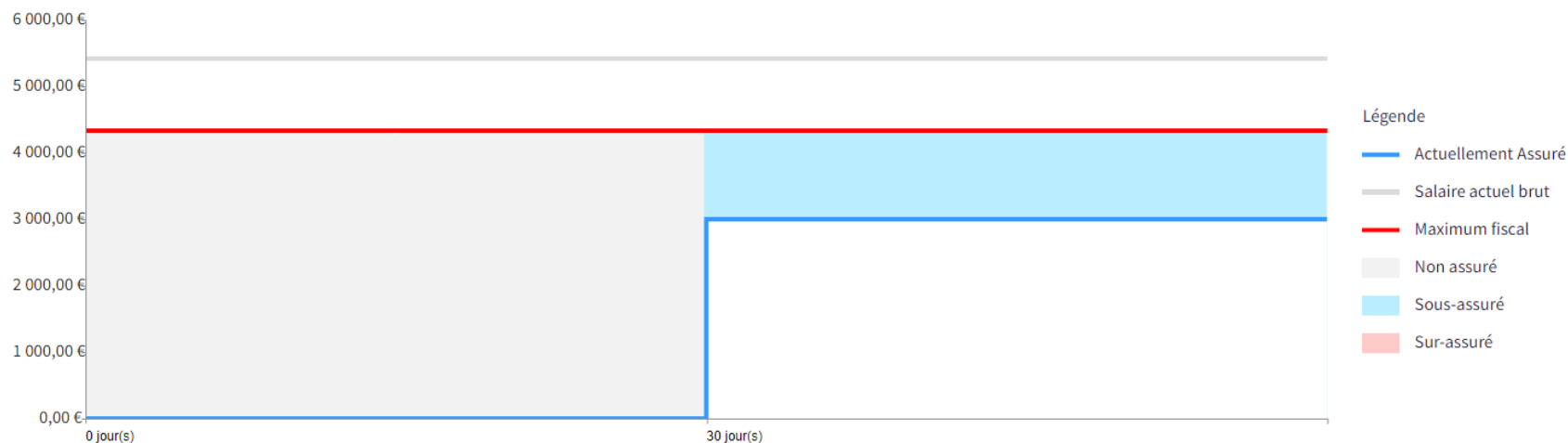
ÉPARGNE À LONG TERME

Epargnez jusqu'à 2350€ et gagnez 30% en avantage fiscal
[Parlez avec votre courtier >](#)

wlink

You live.
We secure.

Revenu garanti



211 823,00 €

En cas de décès par maladie ou accident

Aperçu

THÈMES

- Pension
- Incapacité de travail
- Protection décès
- Investissements

MON PROFIL

- Données personnelles
- Carrière
- Team

RÉNUMÉRATION

- Cotisations sécurité sociale
- Revenu net

Salaire

2023 (se termine le 31/12/2023)

	Malengreaux Associates S.A.	Payée à titre personnel
Salaire annuel brut	60 000,00 €	
Avantage de toute nature taxable	5 000,00 €	
Cotisations de sécurité sociale	0,00 €	7 393,84 €
Prime annuelle PLCI	0,00 €	2 000,00 €
Total	65 000,00 €	

2021

	Malengreaux Associates S.A.	Payée à titre personnel
Salaire annuel brut	72 000,00 €	
Avantage de toute nature taxable	5 000,00 €	
Cotisations de sécurité sociale	0,00 €	0,00 €
Prime annuelle PLCI	0,00 €	0,00 €
Total	77 000,00 €	