



**Défiscalisez,  
tout en constituant  
un patrimoine  
de qualité,  
en toute confiance.**

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE ET FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

PÉRENNITÉ

RENTABILITÉ

SÉCURITÉ

  
**Capfim**

CONSEIL EN PATRIMOINE ET FISCALITÉ

30 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - Tél. 01 53 58 14 89 - Fax 01 53 58 14 05  
9 avenue de la Madeleine - 33170 GRADIGNAN - Tél. 05 56 75 02 13 - Fax 05 56 75 02 48  
[www.capfim.fr](http://www.capfim.fr) - [capfim@capfim.fr](mailto:capfim@capfim.fr)

  
**Capfim**

CONSEIL EN PATRIMOINE ET FISCALITÉ

## Bâtir une relation confiante et durable.

*Constituer un patrimoine pour compléter votre retraite, mettre à l'abri votre famille des aléas de la vie ou percevoir des revenus complémentaires, tout en diminuant fortement votre pression fiscale, est une quête naturelle. C'est la préoccupation de toute personne responsable. Cet objectif, qui concerne une bonne partie de sa vie professionnelle, suppose une implication financière non négligeable et un engagement soutenu dans la durée. Face à votre projet, CAPFIM crée toutes les conditions de son succès par un partenariat, une écoute et une proximité que seul peut apporter un conseil indépendant. Il y va de la pérennité de vos placements comme de leur sécurité. C'est notre raison d'être.*

Bruno CAPDEPUY

Conseil Indépendant en Patrimoine et Fiscalité

### CONSEIL

#### L'impartialité, base de notre collaboration.

Notre statut de conseil indépendant vous garantit que nous arbitrons les meilleurs choix en matière de placements et de défiscalisation immobilière. Après un diagnostic complet de votre situation personnelle, de votre projet et de vos objectifs, nous vous proposons une stratégie patrimoniale personnalisée. Cette approche globale, réalisée en toute confidentialité, est exclusivement axée sur vos seuls intérêts. C'est l'impartialité de cette démarche qui nous assure votre confiance et votre fidélité. Ainsi, de cette approche positive et sans compromis naît une équipe gagnante unie autour d'un objectif commun : celui de vous faire réussir.

### EXPERTISE

#### L'excellence : une valeur sûre dans notre relation.

Pour offrir le service de qualité que chaque investisseur est en droit d'attendre, CAPFIM s'est dotée de moyens humains et techniques, conformes à la Charte de Qualité. CAPFIM s'est doté, en plus, du logiciel de simulation en défiscalisation immobilière, le plus performant du marché. Il intègre en permanence les mises à jour des dernières lois de finances. Ainsi, sommes-nous capables de définir, pour vous plusieurs stratégies patrimoniales entièrement personnalisées qui tiennent compte de votre activité professionnelle, de vos revenus et de leur évolution, de votre fiscalité, de la composition de votre foyer... et de votre projet à moyen et long terme. CAPFIM dispose à temps plein d'un expert-comptable commissaire aux comptes agréé capable de faire le lien entre vos intérêts professionnels et privés. Elle s'entoure aussi de spécialistes juridiques de premier plan pour des questions de loi très spécifiques.

### DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

#### Trouver la solution optimale.

Il existe à l'heure actuelle de nombreux dispositifs fiscaux avantageux qui permettent aux investisseurs privés de réaliser d'importantes économies d'impôts tout en se constituant un patrimoine immobilier de qualité, à forte valeur ajoutée.

- La loi De Robien (anciennes lois Périssol et Besson)
- La loi Malraux (réhabilitation des secteurs sauvegardés)
- La loi Demessine (zone de revitalisation rurale)
- La loi Girardin (investissements dans les Dom-Tom)

Nous choisissons avec vous votre meilleur statut en fonction de votre profil fiscal, de vos possibilités financières et du type de programme immobilier retenu:

- LMP (statut de locateur meublé professionnel)
- LMNP (statut de locateur non professionnel)
- Régime des revenus fonciers

### CHOIX

#### Une sélection exclusivement basée sur la qualité des partenaires et des programmes.

CAPFIM dispose constamment d'un véritable observatoire des opérations immobilières. Sa connaissance personnelle des opportunités en cours est complétée par la base de données européenne du Centre Français du Patrimoine.

Résidences locatives, résidences avec services, résidences de loisir, maisons de retraite, etc...

Notre sélection s'effectue en fonction de votre stratégie patrimoniale et de critères d'excellence multiples :

- un emplacement tenant compte du marché locatif et de la revente à terme,
- la qualité de construction,
- la conception du produit locatif,
- l'expérience et la solidité financière du promoteur,
- les conditions de gestion locatives,
- les garanties locatives et revente,
- les avantages fiscaux.

### ASSITANCE

#### A vos côtés dès le départ et pour toute la durée de votre projet.

CAPFIM vous aide à la création de votre société locative, si besoin est, à sa déclaration d'existence et à son début d'activité, à la récupération de TVA et à votre gestion comptable.

Elle vous aide aussi à rédiger vos déclarations fiscales annuelles ou répondre à des formulaires administratifs. Par exemple, pour l'établissement de la déclaration 2044S, dans le cadre de la loi De Robien, nous vous faisons parvenir l'imprimé CERFA déjà pré-rempli.

Nous sommes en permanence à votre écoute dès qu'une question concernant votre patrimoine se pose (législation, héritage, revenus, etc...).

### ACCOMPAGNEMENT

#### Répondre en temps réel aux évolutions de votre vie.

La construction d'un patrimoine équilibré et rentable, dans des conditions fiscales et financières optimales, est une opération de longue haleine. C'est pourquoi notre partenariat veut s'inscrire dans la durée avec un relationnel fort, basé sur une confiance mutuelle. Il est important de vous proposer les meilleures opportunités si votre potentiel d'investissement s'accroît ou de réagir vite si votre situation professionnelle ou familiale évolue.

### FINANCEMENT

#### Gagner du temps et de l'argent.

Nous vous aidons dans le montage financier de votre opération et nous pouvons vous assister lors des entretiens avec votre banque. Nous pouvons aussi vous proposer les formules de financement de grands groupes avec lesquels nous entretenons un partenariat étroit, pour trouver avec eux les modes de financements les plus performants, au meilleur taux.

### PLACEMENTS

#### Un choix multi-supports très large.

Si vous souhaitez diversifier ou développer vos placements ou mieux protéger vos proches, CAPFIM vous offre une sélection rigoureuse de produits financiers et d'assurance vie sûrs et à forte rentabilité. CAPFIM et Vega Finance, banque de gestion privée, allient l'expérience et le savoir-faire des spécialistes de la gestion de portefeuilles, de la distribution des produits financiers et de la bourse sur Internet.

- La sécurité d'un grand groupe : Vega Finance est filiale du groupe Caisse des dépôts et consignations et du groupe Caisse d'Épargne.
- Un accompagnement dans la gestion de vos placements : pour gérer votre portefeuille, vous devez disposer des meilleures informations avant de prendre une décision. La gestion sous mandat est le cadre idéal qui fixe votre projet et le gérant de votre portefeuille les objectifs que vous lui assignez.
- Une offre SICAV et FCP la plus complète du marché : vous accédez ainsi aux solutions de placement proposées par les plus grands gestionnaires français et internationaux.
- Une gamme complète de contrats d'assurance vie : vous préparez votre retraite, vous souhaitez transmettre votre patrimoine dans les meilleures conditions, nous vous proposons les contrats d'assurance vie les plus larges du marché, des placements sur mesure. Ces contrats vous permettent de bénéficier de la fiscalité avantageuse de l'assurance vie tout en conservant une gestion souple de vos investissements.
- Des outils de gestion : les outils de simulations financières et d'aide à la décision innovants et fiables dont nous disposons, permettent l'optimisation des scénarios d'investissements, d'analyser et suivre votre portefeuille.

CAPFIM est membre du  
Groupement des Conseils  
Financiers Patrimoniaux, agréé  
par le C.F.P., Centre Français du  
Patrimoine.

Par cette adhésion, nous nous  
engageons à respecter la Charte  
de Qualité et le Code de  
Déontologie du Groupement.

Les conseillers financiers  
patrimoniaux et le C.F.P. ont  
pour but commun de créer des  
outils de conseils

performants, fiables et  
durables et de conseiller  
des solutions de  
placements retenues  
dans le seul intérêt du  
client, en fonction de  
ses objectifs.

Pour augmenter votre  
sécurité, CAPFIM

dispose d'une Assurance  
Responsabilité Civile et

Professionnelle conforme à la  
Directive européenne 2000-511.

Elle est complétée par une  
assurance professionnelle et une  
garantie financière.

CONSEIL

