

★ MODULE 0 — LEAD MAGNET GRATUIT ★

# Le Guide complet

## FIRE 360

Méthode patrimoniale française pour atteindre  
**l'indépendance financière en 10 à 20 ans**  
— sans copier le FIRE américain inadapté à la France.

### ■ PDF

25 pages structurées  
7 piliers · FIRE Number · 6 avatars

### ■ Tableur Excel

4 onglets prêts à l'emploi  
Calcul · Projection · Allocation

### ■ Vidéo bonus

12 minutes avec Sébastien  
3 leviers décisifs + démo tableur

**par Sébastien Isquierdo**

Diplômé Expert-Comptable · Créateur de la méthode FIRE 360  
Cabinet I2C · Cherbourg

Édition Mai 2026 · [iof-formation.fr](http://iof-formation.fr)

# Sommaire

|     |                                                    |       |
|-----|----------------------------------------------------|-------|
| 1.  | Édito — Pourquoi ce guide existe                   | p. 3  |
| 2.  | FIRE en 90 secondes — la définition courte         | p. 5  |
| 3.  | Pourquoi le FIRE américain ne marche pas en France | p. 6  |
| 4.  | Les 7 piliers de la méthode FIRE 360               | p. 8  |
| 5.  | Calculer son FIRE Number — méthode + 3 exemples    | p. 10 |
| 6.  | Les 6 avatars FIRE 360 et leur trajectoire         | p. 13 |
| 7.  | Checklist 30 jours pour démarrer aujourd'hui       | p. 16 |
| 8.  | 3 cas clients chiffrés (anonymisés)                | p. 18 |
| 9.  | Glossaire fiscal français — 18 termes essentiels   | p. 21 |
| 10. | Les 5 pièges des gourous FIRE — à éviter           | p. 23 |
| 11. | Aller plus loin — quel programme IOF pour vous     | p. 24 |
| 12. | Mentions légales et engagement RGPD                | p. 25 |

**Ce guide est gratuit. Si vous souhaitez aller plus loin, consultez la dernière page : nous y avons listé les 4 programmes IOF avec le profil ciblé pour chacun.**

## Pourquoi ce guide existe

# Édito de Sébastien Isquierdo

Je suis Diplômé Expert-Comptable. Depuis quinze ans, j'accompagne des dirigeants de PME, des professions libérales, des cadres CSP+ à structurer leur patrimoine. Tous me posent la même question, tôt ou tard :

*« Combien je dois mettre de côté pour être libre ?*

*Combien d'années avant de pouvoir choisir ?*

*Faut-il vraiment vivre comme un moine pendant 30 ans ? »*

La réponse standard en France est mauvaise. Les conseillers patrimoniaux vendent des produits (assurance-vie, SCPI, immobilier neuf). Les banquiers vendent des crédits. Les influenceurs FIRE américains vendent du rêve avec des outils qui ne fonctionnent pas dans notre fiscalité. Aucun d'eux ne construit une **trajectoire complète et structurée**.

C'est ce que fait la méthode **FIRE 360**. Elle adapte le mouvement *Financial Independence, Retire Early* au contexte français — avec sa fiscalité dense, ses dispositifs spécifiques (PER, LMNP, SCI IR/IS, pacte Dutreil, apport-cession), et ses contraintes culturelles (l'idée même de quitter le travail à 45 ans reste mal vue).

Le résultat : une méthode **réaliste**, qui ne demande pas d'épargner 70 % de ses revenus et de vivre dans un van — mais d'utiliser correctement les outils français, sur 10 à 20 ans, pour atteindre une véritable indépendance financière à 50, 55 ou 60 ans.

## Ce que ce guide va vous apporter

Vous allez sortir de ces 25 pages avec :

- Une **définition claire** de l'indépendance financière, débarrassée du folklore américain
- Le **calcul de votre FIRE Number** personnel — ce chiffre fondamental qui dit combien il vous faut pour être libre
- Une **vision des 7 piliers** de la méthode FIRE 360 et de leur articulation
- Le **profil avatar** qui correspond à votre situation, avec sa trajectoire type
- Une **checklist 30 jours** avec 12 actions concrètes pour démarrer dès cette semaine
- **3 cas clients chiffrés** (anonymisés) avec les montants exacts et les gains réalisés
- Un **glossaire fiscal** de référence pour ne plus être perdu-e devant les acronymes

**Ce guide n'est pas une formation. C'est une mise à niveau pour que vous puissiez juger en connaissance de cause si l'un de nos programmes (payants, 197 € à 15 000 € HT) vous serait utile — ou si vous préférez continuer en autonomie.**

Aucune urgence, aucune manipulation. Je préfère vous voir partir bien informé que vous voir acheter un programme qui ne vous correspond pas. C'est mon principe depuis quinze ans. Bonne lecture.

— Sébastien Isquierdo, Cherbourg, mai 2026

## Section 2

# FIRE en 90 secondes

FIRE = **F**inancial Independence, **R**etire **E**arly. Le mouvement est né aux États-Unis dans les années 90 avec des ingénieurs de la Silicon Valley qui voulaient quitter le salariat à 35-40 ans. Le principe :

**Atteindre un patrimoine net suffisant pour que les revenus passifs couvrent durablement les dépenses — sans avoir besoin de travailler pour vivre.**

## La formule du FIRE Number

Le FIRE Number est le capital nécessaire pour vivre indéfiniment de ses revenus passifs. Formule classique (règle des 4 %) :

$$\text{FIRE Number} = \text{Dépenses annuelles} \times 25$$

Si vous dépensez 40 000 € par an, votre FIRE Number est **1 000 000 €**. Si vous dépensez 60 000 €, c'est **1 500 000 €**. Si vous dépensez 100 000 €, c'est **2 500 000 €**. Cette règle suppose un portefeuille diversifié 60 % actions / 40 % obligations rapportant en moyenne 7 % brut, soit 4 % net après inflation et fiscalité.

## Les 3 variantes de FIRE

| Variante     | Mode de vie                        | FIRE Number type |
|--------------|------------------------------------|------------------|
| Lean FIRE    | Frugal — 25 à 30 k€/an de dépenses | 600 k€ à 750 k€  |
| Classic FIRE | Confortable — 40 à 60 k€/an        | 1 M€ à 1,5 M€    |
| Fat FIRE     | Aisé — 80 à 150 k€/an              | 2 M€ à 3,75 M€   |

La méthode **FIRE 360** que nous enseignons cible principalement Classic FIRE et Fat FIRE — pas Lean FIRE. Nous considérons que renoncer durablement à un niveau de vie est **contre-productif** : la frugalité radicale casse les couples, démotive et n'est pas généralisable au-delà de 5 ans. Mieux vaut une trajectoire de 15 ans à 35-40 % d'épargne qu'une trajectoire de 10 ans à 60 % d'épargne abandonnée au bout de 3 ans.

## Section 3

# Pourquoi le FIRE américain ne marche pas tel quel en France

Le mouvement FIRE est essentiellement nord-américain. Les blogs de référence (Mr Money Mustache, Mad Fientist, ChooseFI, Early Retirement Now) sont tous écrits dans un contexte fiscal et social que nous ne partageons pas. Trois différences majeures rendent la transposition naïve impossible.

## Différence 1 — La fiscalité

Aux États-Unis, un investisseur peut placer la totalité de ses revenus dans des comptes 401(k), Roth IRA, HSA — souvent sans charges sociales, avec une fiscalité long terme à 15 ou 20 % seulement. En France :

- Charges sociales : **17,2 % de prélèvements sociaux** sur tous les revenus du capital
- TMI à **30, 41 ou 45 %** pour les hauts revenus, avec PFU 30 % ou barème selon arbitrage
- Cotisations sociales sur revenus pros : **30 à 45 %** selon statut (TNS vs assimilé salarié)
- Droits de succession : **5 à 60 %** selon le lien de parenté et les abattements

**Conséquence : en France, on ne peut pas se contenter d'un compte ETF mondial et d'une stratégie « S&P; 500 + frugalité ». Il faut utiliser les enveloppes fiscales françaises (PEA, assurance-vie, PER, Madelin, SCI IS, SCPI) qui réduisent l'imposition de 50 à 70 % sur le long terme.**

## Différence 2 — Le rapport au logement

Le FIRE US recommande souvent de louer pour rester mobile et libre. En France, devenir propriétaire de sa résidence principale reste économiquement supérieur sur 15 ans dans 90 % des cas, en grande partie parce que les loyers progressent plus vite que les remboursements d'emprunts à taux fixe. De plus, l'immobilier locatif français bénéficie de dispositifs spécifiques très puissants (**LMNP** au réel avec amortissement, **SCI à l'IS** avec amortissement du bâti, **déficit foncier**, **SCPI**) qui n'existent pas aux États-Unis.

## Différence 3 — Le rapport au travail

Aux États-Unis, quitter son emploi à 38 ans pour vivre en van et randonner est vu comme un accomplissement. En France, c'est mal compris socialement, fiscalement défavorisé (perte de droits chômage, interruption de cotisations retraite) et souvent **regretté à 50-55 ans** (perte de stimulation intellectuelle, isolement).

La méthode FIRE 360 propose plutôt une approche **graduée** :

- **Étape 1 (5-10 ans)** : bâtir une base patrimoniale de 200 à 500 k€
- **Étape 2 (10-15 ans)** : diversifier (immobilier, financier, holding patrimoniale) — atteindre 700 k€ à 1,5 M€
- **Étape 3 (15-20 ans)** : basculer en revenus passifs partiels, réduire l'activité à 3-4 jours/semaine ou changer de métier vers une activité passion
- **Étape 4 (20+ ans)** : indépendance totale, transmission planifiée, patrimoine 1,5 à 5 M€

**Le piège à éviter : vouloir atteindre le FIRE en 10 ans à tout prix vous condamne soit à des sacrifices intenable, soit à des prises de risque déraisonnables (crypto, immobilier à fort levier, fonds spéculatifs). Le tempo lent de FIRE 360 (15-25 ans) est paradoxalement le plus sûr.**

### Tableau récapitulatif

| Critère           | FIRE américain            | FIRE 360 (France)                |
|-------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Horizon           | 10-12 ans                 | 15-25 ans                        |
| Taux d'épargne    | 50-70 % du revenu         | 25-40 % du revenu                |
| Mode de vie       | Frugalité radicale        | Confort maintenu                 |
| Outils principaux | 401(k), Roth IRA, ETF     | PEA, AV, PER, LMNP, SCI          |
| Sortie            | Arrêt total à 35-40 ans   | Indépendance graduée à 50-60 ans |
| Risque            | Élevé (crypto, levier)    | Mesuré (diversifié)              |
| Soutenable ?      | Rarement au-delà de 5 ans | Oui, sur 20 ans                  |

## Section 4

# Les 7 piliers de la méthode FIRE 360

FIRE 360 articule sept piliers complémentaires. Aucun ne suffit seul. Aucun n'est optionnel sur le long terme. Voici la vue d'ensemble — chaque pilier fait l'objet d'un module dans nos programmes payants.

### **Pilier 1 — Diagnostic patrimonial**

Cartographie complète de la situation : actifs, passifs, revenus, fiscalité, profil de risque. Aucune stratégie ne tient sans cette base.

### **Pilier 2 — FIRE Number et trajectoire**

Calcul du capital cible personnel + projection chiffrée sur 15-25 ans avec scénarios optimiste / médian / pessimiste.

### **Pilier 3 — Optimisation fiscale active**

PER, Madelin, SCI à l'IS, holding mère-fille, LMNP réel, déficit foncier, pacte Dutreil — utiliser **tous** les leviers français disponibles.

### **Pilier 4 — Allocation financière diversifiée**

PEA, assurance-vie, CTO, SCPI, private equity. Construction 60/40 ou 80/20 selon âge, horizon et profil de risque. DCA mensuel.

# Les 7 piliers (suite)

## Pilier 5 — Immobilier locatif structuré

Choix du véhicule (nom propre, SCI IR, SCI IS, holding), calibrage de la dette, optimisation fiscale, gestion locative.

## Pilier 6 — Protection et prévoyance

Assurance emprunteur optimisée, prévoyance dirigeant, contrats Madelin santé, mandat de protection future. Le FIRE n'est rien sans sécurisation.

## Pilier 7 — Transmission et succession

Donations programmées, démembrement, assurance-vie pour transmission, pacte Dutreil pour les entreprises. Préparation 10 à 20 ans à l'avance.

**Ces 7 piliers structurent tous nos programmes. La progression est cumulative : on commence par le diagnostic (pilier 1), on calcule le FIRE Number (pilier 2), puis on active les leviers 3-4-5 selon le profil. Les piliers 6 et 7 sont actifs dès le départ mais montent en intensité avec l'âge et la complexité du patrimoine.**

## Section 5

# Calculer votre FIRE Number

C'est l'exercice fondamental, à faire absolument **avant tout achat de produit financier**. Sans FIRE Number, vous investissez à l'aveugle.

## La méthode en 4 étapes

### Étape 1 — Vos dépenses réelles annuelles

Reprenez vos relevés des 12 derniers mois. Additionnez : loyer/crédit, alimentation, transports, énergie, loisirs, voyages, santé, éducation des enfants, assurances. Vous obtenez un chiffre — appelons-le **D**.

### Étape 2 — Ajustement « FIRE » : dépenses cible

Soustrayez les éléments qui disparaîtront (remboursement de crédit immobilier amorti, dépenses enfants en autonomie). Ajoutez ce que vous voulez maintenir (voyages, restaurants). Vous obtenez vos **dépenses cible D'**.

### Étape 3 — Multiplication par 25

**FIRE Number =  $D' \times 25$** . C'est votre capital cible théorique pour vivre indéfiniment de revenus passifs à 4 % par an.

### Étape 4 — Ajustement à la française

Multipliez par **1,15** pour tenir compte de la fiscalité française (prélèvements sociaux + IR). Résultat : votre **FIRE Number ajusté**.

**Exemple synthétique : Marie dépense 36 000 €/an aujourd'hui. À 60 ans, son crédit immobilier sera fini (-12 000 €/an) mais elle ajoutera des voyages (+6 000 €/an).  $D' = 30\,000$  €. FIRE Number théorique = 750 000 €. Ajustement français  $\times 1,15 = 862\,500$  €. Voilà sa cible.**

## Trois exemples chiffrés détaillés

### Exemple 1 — Lucas, 28 ans, salarié 45 k€/an

|                                    |                                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Revenu net</b>                  | 32 000 €/an                                     |
| <b>Dépenses actuelles</b>          | 26 000 €/an                                     |
| <b>Dépenses cible FIRE (D')</b>    | 24 000 €/an (loyer remplacé par crédit terminé) |
| <b>FIRE Number théorique</b>       | 600 000 €                                       |
| <b>FIRE Number ajusté France</b>   | 690 000 €                                       |
| <b>Capacité d'épargne actuelle</b> | 500 € / mois (6 k€/an)                          |
| <b>Horizon FIRE estimé</b>         | 25 à 28 ans (atteinte vers 55 ans)              |

**Stratégie type** : PEA + assurance-vie + projet locatif LMNP dans 5-7 ans. Programme adapté : [FIRE Starter](#) puis [FIRE Hauts Revenus](#) à 38-40 ans.

### Exemple 2 — Claire, 42 ans, médecin libérale 180 k€/an

|                                          |                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>BNC</b>                               | 180 000 €/an                        |
| <b>Revenu net après cotisations + IR</b> | 138 000 €/an                        |
| <b>Dépenses actuelles</b>                | 72 000 €/an                         |
| <b>Dépenses cible FIRE (D')</b>          | 55 000 €/an (enfants autonomes)     |
| <b>FIRE Number théorique</b>             | 1 375 000 €                         |
| <b>FIRE Number ajusté France</b>         | 1 581 250 €                         |
| <b>Capacité d'épargne actuelle</b>       | 2 200 € / mois (26 k€/an)           |
| <b>Horizon FIRE estimé</b>               | 13-15 ans (atteinte vers 55-57 ans) |

**Stratégie type** : PER maxi (économie 12 k€/an d'IR) + assurance-vie + LMNP + transformation BNC en SELARL à 45 ans. Programme adapté : [FIRE Hauts Revenus Premium](#).

**Exemple 3 — Marc, 51 ans, dirigeant SAS, valorisation 2,5 M€**

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Salaire dirigeant</b>             | 120 000 €/an                        |
| <b>Dividendes / années pleines</b>   | 80 000 €/an                         |
| <b>Patrimoine personnel actuel</b>   | 650 000 €                           |
| <b>Dépenses cible FIRE (D')</b>      | 85 000 €/an (train de vie maintenu) |
| <b>FIRE Number théorique</b>         | 2 125 000 €                         |
| <b>FIRE Number ajusté France</b>     | 2 443 750 €                         |
| <b>Horizon cession entreprise</b>    | 5-7 ans (2031-2033)                 |
| <b>Capital post-cession net visé</b> | 1,8 à 2,2 M€ après optimisation     |

**Stratégie type** : holding patrimoniale + apport-cession 150-0 B ter + Pacte Dutreil partiel pour transmission enfants + immobilier IS pour redéploiement post-cession. Programme adapté : [FIRE Patrimoine Elite](#).

## Section 6

# Les 6 avatars FIRE 360

Quinze ans d'accompagnement nous ont permis d'identifier **6 profils types**. Identifier le vôtre est la première étape pour choisir la trajectoire adaptée — et le programme IOF correspondant.

## Avatar — Lucas

*Jeune actif 25-35 ans*

**Profil** : Salarié·e CSP/CSP+ ou indépendant·e en démarrage. Revenu 32-55 k€. Capacité d'épargne 300-1 000 €/mois. Objectif FIRE : 20-25 ans.

**Stratégie type** : Bases solides : PEA, assurance-vie multi-supports, premier achat immo. Programme : FIRE Starter (490 € TTC).

## Avatar — Thomas

*CSP+ junior à senior, 35-45 ans*

**Profil** : Cadre supérieur dans grande entreprise, 80-150 k€/an. Capacité d'épargne 1 500-3 500 €/mois. TMI 41-45 %. Objectif FIRE : 15-20 ans.

**Stratégie type** : Optimisation fiscale active (PER), allocation diversifiée, premier investissement locatif. Programme : FIRE Hauts Revenus Premium.

## Avatar — Claire

*Profession libérale, 35-55 ans*

**Profil** : Médecin, avocat, dentiste, kiné, consultant. BNC 100-300 k€/an. Souvent isolée patrimoniallement. Objectif FIRE : 12-18 ans.

**Stratégie type** : Optimisation BNC, PER + Madelin, LMNP, éventuel passage SELARL. Programme : FIRE Hauts Revenus Premium 12 mois.

# Les 6 avatars (suite)

## Avatar — Marc

*Dirigeant TPE/PME, 40-58 ans*

**Profil** : Gérant SAS ou SARL, entreprise valorisée 500 k€ à 5 M€. Mix salaire/dividendes. Objectif FIRE : préparation cession 5-10 ans à l'avance.

**Stratégie type** : Holding patrimoniale, optimisation mère-fille, préparation Pacte Dutreil. Programme : F10 FIRE Dirigeant ou Immersion Bretteville.

## Avatar — David

*Investisseur immo, 30-50 ans*

**Profil** : Salarié ou indépendant, 2-10 lots déjà acquis, valorisation patrimoine 300 k€ à 2 M€. Veut industrialiser et structurer.

**Stratégie type** : SCI IS vs IR, holding immobilière, optimisation amortissements. Programme : Immobilier Mastery F20 (700 € HT).

## Avatar — Philippe

*Dirigeant en préparation cession, 50-65 ans*

**Profil** : Entreprise valorisée 2-20 M€. Cession ou transmission dans 3-10 ans. Patrimoine personnel 1-5 M€.

**Stratégie type** : Pacte Dutreil, apport-cession 150-0 B ter, démembrement, donation avant cession. Programme : FIRE Patrimoine Elite (12-15 k€ HT).

**Vous ne savez pas dans quel avatar vous reconnaître ? Faites le quiz interactif sur [iof-formation.fr/quiz-avatar-fire](https://iof-formation.fr/quiz-avatar-fire) (3 minutes, résultat instantané, gratuit).**

## Section 7

# Checklist 30 jours pour démarrer

Inutile d'attendre. Voici 12 actions concrètes à mener dans les 30 prochains jours pour activer votre trajectoire FIRE. Aucune ne nécessite de connaissance préalable. Toutes sont gratuites ou quasi-gratuites.

## Semaine 1 — Diagnostic

- Listez tous vos comptes (courant, livrets, AV, PEA, CTO, immobilier) avec leur valeur
- Calculez votre patrimoine net = actifs – passifs (crédits restant dus)
- Reprenez vos relevés bancaires 12 mois et calculez vos dépenses annuelles réelles

## Semaine 2 — FIRE Number

- Calculez vos dépenses cible  $D'$  (en soustrayant ce qui disparaîtra à 55-60 ans)
- Appliquez la formule :  $\text{FIRE Number} = D' \times 25 \times 1,15$  (ajustement France)
- Notez ce chiffre. C'est votre boussole pour les 15-20 prochaines années.

## Semaine 3 — Optimisation immédiate

- Vérifiez votre TMI (tranche marginale d'imposition) sur votre dernier avis d'imposition
- Si  $\text{TMI} \geq 30\%$  : ouvrez un PER individuel et versez 10 % de vos revenus avant fin d'année
- Vérifiez les frais de votre assurance-vie : si  $> 2\%$ /an sur UC, comparez avec un contrat en ligne

## Semaine 4 — Mise en mouvement

- Mettez en place un virement mensuel automatique vers votre épargne (PEA ou AV en UC)
- Identifiez 2-3 livres ou blogs francophones FIRE pour continuer à vous former
- Bloquez 1 heure dans votre agenda pour relire ce guide dans 90 jours et mesurer vos progrès

### Le minimum vital — 3 actions à ne pas reporter

**Si vous ne devez retenir que 3 choses de ce guide :**

- 1. Calculez votre FIRE Number cette semaine.**
- 2. Ouvrez un PEA et versez au moins 100 €/mois (le démarrage compte plus que le montant).**
- 3. Si  $TMI \geq 30\%$ , ouvrez un PER et versez votre disponible fiscal.**

Ces trois actions, faites **aujourd'hui**, vous mettront en avance sur 90 % des Français de votre tranche d'âge. Le reste est de la mise en ordre progressive — qui sera 100 × plus simple une fois ces fondations posées.

## Section 8

## 3 cas clients chiffrés (anonymisés)

Trois dossiers réels traités dans nos programmes, anonymisés et arrondis. Les chiffres sont exacts à 5 % près. Aucune promesse de reproductibilité — votre situation est unique.

### Cas n° 1 — « Émilie », médecin généraliste, 39 ans

BNC 175 k€/an, 2 enfants, TMI 41 %. Aucun PER, contrat AV « banque de réseau » à 2,4 % de frais sur UC. Patrimoine 230 k€ (résidence principale + Livret A + AV).

#### Stratégie déployée sur 12 mois :

- Ouverture PER en ligne, versement de 28 k€ déductible — économie IR **11 480 €**
- Transfert AV 80 k€ vers un contrat à 0,75 % de frais sur UC — économie 1 320 €/an
- Acquisition LMNP au réel (140 k€, Rouen) — déficit fiscal **5 600 €/an** sur 8 ans
- Optimisation cotisations Madelin (santé + retraite) — économie 3 200 €/an

**Bilan année 1 : 16 000 € d'économies d'impôt + 1 320 € de frais épargnés + amortissement LMNP déductible sur 8 ans (~6 000 €/an). Économie cumulée sur 8 ans : ~180 000 €.**

## Cas n° 2 — « Jean-Pierre », dirigeant SAS, 53 ans

Société valorisée 3,2 M€, salaire dirigeant 110 k€, dividendes 60 k€/an. Patrimoine personnel 580 k€. Cession envisagée dans 6 ans. Aucune holding.

### Stratégie déployée :

- Création holding patrimoniale + apport titres opérationnels — régime 150-0 B ter
- Engagement Dutreil collectif avec son fils (2 ans + 4 ans individuel)
- Donation 30 % de la nue-propriété à son fils (purge plus-value sur cette fraction)
- SCI IS pour acquisition d'un local commercial loué à la société

**Bilan à la cession (année +6) : sur une plus-value cession brute estimée à 2,6 M€, économie fiscale réalisée par la combinaison Dutreil + donation + apport-cession : ~720 000 € par rapport à une cession non préparée.**

## Cas n° 3 — « Romain et Sophie », couple 32 et 30 ans

Salaires 65 + 48 k€/an, TMI 30 %, locataires à Paris. Aucun patrimoine investi (livret A + assurance-vie « éducative » à 1,5 % de rendement). Objectif : indépendance financière à 50 ans.

### Stratégie déployée :

- Ouverture PEA × 2 + virement automatique 800 €/mois (400 € chacun)
- Transfert AV mort-née vers un contrat en ligne 60 % MSCI World + 40 % obligataire
- Versement PER pour Romain (TMI 30 %) — 5 000 €/an déductible — économie 1 500 €
- Constitution dossier pour acheter une résidence principale en 2027 (effet de levier)

**Projection 20 ans : patrimoine net cumulé estimé entre 850 k€ et 1,2 M€ selon performance marchés. FIRE atteignable vers 52-55 ans avec maintien d'une activité partielle.**

## Section 9

# Glossaire fiscal français — 18 termes essentiels

## PER (Plan d'Épargne Retraite)

Enveloppe créée en 2019, versements déductibles du revenu imposable dans la limite de 10 % du revenu. Capital ou rente à la retraite.

## PEA (Plan d'Épargne en Actions)

Enveloppe titres européens. Exonération d'IR après 5 ans (PS 17,2 % uniquement). Plafond 150 k€.

## CTO (Compte-Titres Ordinaire)

Compte titres sans plafond ni durée. Fiscalité PFU 30 % ou barème IR + 17,2 % PS.

## Assurance-vie

Enveloppe multi-supports (€ + UC). Abattement annuel 4 600 €/9 200 € après 8 ans. Transmission optimisée jusqu'à 152 500 €/bénéficiaire.

## LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)

Statut fiscal pour location meublée. Régime micro-BIC (50 % d'abattement) ou réel (amortissement + charges). Très favorable.

## SCI IR (Société Civile Immobilière à l'IR)

Détention immobilière en nom collectif, transparence fiscale. Loyers imposés à l'IR des associés (revenus fonciers).

## SCI IS (Société Civile Immobilière à l'IS)

SCI ayant opté pour l'IS. Amortissement du bâti déductible. Économie fiscale forte mais imposition plus-value cession alourdie.

## Madelin

Contrats spécifiques aux TNS (travailleurs non salariés). Cotisations déductibles dans des plafonds spécifiques (retraite, santé, prévoyance).

## SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)

Pierre-papier : parts d'une société qui détient un parc immobilier. Rendement 4-6 %/an, mutualisation, accessibilité dès 1 000 €.

## FIP/FCPI

Fonds investissant dans des PME / innovation. Réduction IR 18-25 % du versement, conditionnée à une détention 5 ans minimum.

## Holding (mère-fille)

Régime fiscal réduisant à 5 % la taxation des dividendes d'une filiale détenue à 5 % minimum — soit 1,25 % d'IS effectif.

## Apport-cession 150-0 B ter

Mécanisme permettant d'apporter les titres d'une société à une holding avant cession, avec report d'imposition. Si 60 % réinvesti en 24 mois, report définitif.

## Pacte Dutreil

Engagement collectif (2 ans) + individuel (4 ans) permettant un abattement de 75 % sur la valeur des titres transmis (donation ou succession).

## Démembrement

Séparation propriété entre nue-propriété (les enfants) et usufruit (les parents). Barème fiscal réduit + reconstitution sans fiscalité au décès.

## Déficit foncier

Charges supérieures aux loyers en immobilier nu. Déductible des autres revenus fonciers, et jusqu'à 10 700 € du revenu global.

## TMI (Tranche Marginale d'Imposition)

Taux d'imposition de la dernière tranche de revenu : 11 %, 30 %, 41 % ou 45 % en 2026. Détermine la pertinence du PER.

## Prélèvements sociaux (PS)

17,2 % en 2026 (CSG + CRDS + prélèvement solidarité). S'appliquent à tous les revenus du capital, en plus de l'IR.

## PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique)

Aussi appelé « flat tax » : 30 % global sur les revenus du capital (12,8 % IR + 17,2 % PS). Option pour le barème IR possible.

## Section 10

# Les 5 pièges des gourous FIRE — à éviter absolument

Le mouvement FIRE attire malheureusement aussi des marchands d'illusion. Voici les 5 pièges les plus fréquents que nous voyons chez nos nouveaux clients — et comment les éviter.

## Piège 1 — « La crypto vous rendra libre en 3 ans »

Faux. La crypto a un rôle marginal (5 % maximum d'un portefeuille) et n'est pas un raccourci. La majorité des « libres en 3 ans » avaient déjà un patrimoine de départ ou ont eu de la chance. La survivance des vainqueurs masque les milliers d'échecs.

## Piège 2 — « Achetez 10 immeubles à crédit, vous serez riche »

Faux. Le levier immobilier excessif est l'une des premières causes de faillite personnelle en France. Au-delà de 35 % d'endettement total, le risque devient supérieur au gain espéré, et la liquidité disparaît.

## Piège 3 — « Quittez votre CDI tout de suite pour devenir libre »

Faux. Le CDI est l'un des actifs les plus puissants en France — accès au crédit, cotisations retraite, droits chômage, prévoyance. Le quitter prématurément réduit votre capacité d'investissement de 40 à 60 %.

## Piège 4 — « Pas besoin de fiscalité, juste un ETF MSCI World »

Faux pour les hauts revenus français. À TMI 41 %, l'écart entre une stratégie purement ETF et une stratégie optimisée (PER + LMNP + SCI IS) représente 300 à 600 k€ sur 20 ans. La fiscalité française **est** le sujet.

## Piège 5 — « 4 % de retrait par an = sûr à 100 % »

Faux. La règle des 4 % est basée sur des séries historiques américaines. En France, avec la fiscalité, il faut viser **3,2 à 3,5 %** de retrait réel pour la même sécurité. C'est pour ça que nous multiplions le FIRE Number par 1,15.

## Section 11

## Aller plus loin — quel programme IOF selon votre profil

Nos 4 programmes payants reprennent et approfondissent les 7 piliers présentés ici. Le bon choix dépend de votre profil et de votre horizon. Vue d'ensemble :

| Programme             | Profil                                                        | Tarif            |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|
| FIRE Starter          | 25-35 ans, salarié, démarre                                   | 197-490 € TTC    |
| FIRE Hauts Revenus    | CSP+, libéral, indépendant 80-200 k€/an                       | 1 400-2 900 € HT |
| Immobilier Mastery    | Investisseur immo, 2-10 lots, veut structurer                 | 700 € HT         |
| FIRE Patrimoine Elite | Dirigeant en préparation cession, patrimoine 1 M€-12-15 k€ HT |                  |

### Méthode de choix

Le moyen le plus rapide pour identifier le programme adapté est notre **quiz avatar FIRE** (3 minutes, en ligne, gratuit) qui vous positionne sur l'un des 6 avatars et vous recommande le programme correspondant. Vous pouvez aussi prendre directement **20 minutes d'entretien** avec Sébastien Isquierdo via Calendly.

Lien quiz : [iof-formation.fr/quiz-avatar-fire](https://iof-formation.fr/quiz-avatar-fire)

Calendly 20 min gratuit : [calendly.com/se-isquierdo/module-0-express](https://calendly.com/se-isquierdo/module-0-express)

Page de candidature directe : [iof-formation.fr/candidature-fire-360.html](https://iof-formation.fr/candidature-fire-360.html)

### Garanties

Tous les programmes IOF sont **certifiés Qualiopi**, éligibles aux financements OPCO, FAF dirigeant, FIF PL (libéraux), et le plus souvent déductibles de l'IS (si pris en charge par la société). Une **garantie satisfaction 30 jours** s'applique sur tous les programmes — vous êtes intégralement remboursé sans condition si le contenu ne correspond pas à votre situation.

## Section 12

# Mentions légales et engagement RGPD

## À propos de ce document

Ce guide « Module 0 — FIRE 360 » est édité par IOF (Institut d'Optimisation Financière), une activité du **Cabinet I2C** basé à Cherbourg (Manche), dirigé par Sébastien Isquierdo, Diplômé Expert-Comptable. Diffusion gratuite, reproduction libre à condition de citer la source.

## Avertissement

Les informations contenues dans ce guide sont à visée pédagogique. Elles ne constituent **pas un conseil patrimonial individualisé**, ni un conseil fiscal, ni un démarchage. Toute décision d'investissement, de structuration juridique ou de transmission doit être prise après examen personnalisé de votre situation par un professionnel habilité.

## Vos données

Vous avez téléchargé ce guide en nous transmettant votre prénom et votre email. Conformément au RGPD (Règlement UE 2016/679), vous disposez d'un **droit d'accès, de rectification, d'opposition et d'effacement** de ces données. Pour exercer ces droits, écrivez à **contact@iof-formation.fr**. Nous utilisons votre email uniquement pour : 1) vous envoyer ce guide et les contenus associés ; 2) vous proposer des contenus pédagogiques IOF ; 3) éventuellement vous présenter nos programmes payants. **Désinscription en 1 clic** dans chaque email reçu.

## Et maintenant ?

Vous avez fait le diagnostic. Vous connaissez votre FIRE Number. Vous savez dans quel avatar vous vous reconnaissez. **L'étape suivante est de passer à l'action.**

■ Réservez 20 minutes gratuites  
avec Sébastien Isquierdo

[calendly.com/se-isquierdo/module-0-express](https://calendly.com/se-isquierdo/module-0-express)

*« Aucune urgence, aucune manipulation. Je préfère vous voir partir bien informé que vous voir acheter un programme qui ne vous correspond pas. »*

— Sébastien Isquierdo