



EDITO

ALTE@news

La newsletter de l'actualité juridique et fiscale de votre patrimoine



Bruno BELAS
Fondateur et associé

Le mois dernier, un record a été battu, celui du tableau le plus cher jamais vendu aux enchères. « Les femmes d'Alger », de Picasso, a ainsi été adjugé 179,4 millions de dollars [161 millions d'euros] chez Sotheby's à New York. Au même moment, le record de la sculpture la plus chère a lui aussi été battu avec la vente à 141,3 millions de dollars d'une sculpture de Giacometti.

Les sommes sont démentes, c'est le prix à payer lorsque l'on acquiert une part de la mémoire collective.

Nous pourrions commenter cet événement sous l'angle de la gestion de patrimoine pure et donner des conseils sur la défiscalisation des œuvres d'art. Il nous semble que c'est davantage l'occasion de prendre du recul et de rappeler une vérité : un individu est riche de ce qu'il possède, sans doute,

mais il est encore plus riche de ce qu'il est et, au contact de l'art et de la culture, nous pouvons tous nous enrichir.

L'art, certains le considèrent uniquement comme un moyen de diversifier leur patrimoine. Chez Altea Patrimoine, on pense que c'est un patrimoine en soi. C'est pour nous l'occasion de vous présenter un artiste normand que nous aimons beaucoup, Kim Rouch. Vous trouverez ici une vidéo qui vous présente son œuvre et notre engagement à ses côtés.

ZOOM SUR... Investir dans l'immobilier autrement

Un système fiscal compliqué à appréhender, une utilisation des impôts mal expliquée... Des raisons qui poussent les contribuables à faire de la baisse de leurs contributions fiscales un objectif majeur. Attention, ce ne sont pas toujours les dispositifs les plus médiatiques qui présentent le plus d'intérêt patrimonial.

La Loi Pinel – Une défiscalisation moins importante qu'il n'y paraît

L'État profite d'ailleurs bien de cette aversion à l'impôt pour mener sa politique du logement. C'est ainsi que chaque année un nouveau dispositif d'investissement immobilier voit le jour. Le dernier en date : le dispositif PINEL. Rien de bien novateur dans cette solution qui permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 12% étalée de façon linéaire sur 6 ans, prorogeable 2 fois 3 ans.

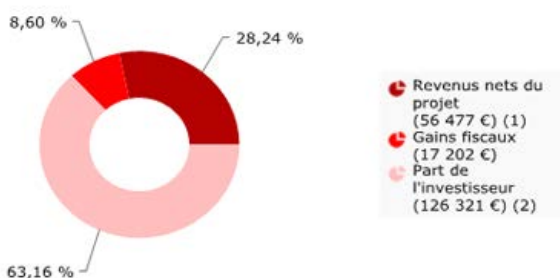
Ainsi, pour un investissement de 200 000 € financé à crédit sur 15 ans, l'investisseur économisera 4 000 € par an pendant 6 ans ou 9 ans. Il sera même possible de bénéficier d'une réduction supplémentaire de 1% (2 000 €) pendant 3 ans. C'est donc au total 42 000 € d'impôts qui auront été transformés en patrimoine.

Dans le même temps, notre investisseur encaissera des loyers (600 €/mois dans notre exemple). Attention toutefois, ce loyer sera imposé (après déduction des charges) selon le barème de l'impôt qui, nous le rappelons, est progressif (de 0 à 45%). Rapidement une fiscalité nouvelle sera donc générée. Et ajoutons que ces mêmes revenus supporteront également des prélèvements sociaux (15,5% actuellement).

In fine, le gain fiscal ne sera «que» de 17 202 €... pour un effort moyen d'épargne de 701 €/mois pendant 15 ans (126 231 €/180 mois).

En ayant recours au dispositif Pinel, Notre client se sera enrichi de 73 700 € (200 000 € – 126 321 €).

L'État reprend donc en partie d'une main ce qu'il aura concédé de l'autre main.



(1) Revenus nets du projet : correspond au total des revenus du projet (revenus et produits de l'épargne) diminués des charges, des frais d'acquisition, des travaux (qui n'augmentent pas la valeur du bien), du coût des crédits.

(2) Part de l'investisseur : correspond au montant à financer diminué des autres sources de financement du projet (gains fiscaux, revenus nets du projet, plus-value nette).

L'autre solution : le démembrement de propriété...

Qui veut optimiser son investissement n'aura donc pas intérêt à générer des revenus immédiatement (surtout s'il n'en a pas besoin). Cette possibilité d'investir dans l'immobilier sans percevoir les revenus source de fiscalité intéressera bon nombre d'investisseurs.

Elle prend la forme de l'achat d'un bien en nue-propiété (l'usufruit étant acquis par un investisseur institutionnel ou un bailleur social). Celui qui achète la nue-propiété doit attendre que l'usufruit défini dans le contrat s'éteigne (15 à 20 ans) pour récupérer la pleine propriété du bien.

Nous consacrons un budget de 500 €/mois sur 15 ans à l'achat de ce bien, montant qui permet d'envisager une valeur d'acquisition de nue-propiété de 77 000 €, qui deviendront mécaniquement et sans aucune contrainte 142 000 € (valeur de nue-propiété 54%)

Enrichissement 65000 €

...Associé à l'épargne retraite

Nous plaçons la différence d'effort de trésorerie (200 €) sur un contrat d'épargne retraite (PERP). 3 400 €/an (36 000 € net de fiscalité en 15 ans) placés chaque année au taux de 3 % permettront d'obtenir un capital de 64 500 €.

L'avantage du PERP (comme du Madelin) réside dans la déductibilité des primes du Revenu Brut Global. Plus votre tranche d'imposition est élevée, plus votre économie est forte. Ainsi, dans notre exemple, notre investisseur se situant dans une tranche d'imposition à 30% ne déboursera réellement que 2 400 € (3 400 € – 30%) chaque année.

Enrichissement 28500 €

Soit au total avec le démembrement de propriété : 65000 € + 28500 € = 93500 €

Pour un effort de trésorerie identique, nous obtenons une différence d'enrichissement significative en faveur de la deuxième solution. 93 500 € contre 73 700 €

Avantage solution démembrement + PERP

Dans la 1ère solution, nous avons émis l'hypothèse que le loyer serait toujours payé, sans aucune vacance de locataire. De même, nous n'envisageons pas de travaux. Nous avons donc maximisé les revenus. Nous n'avons pas cette problématique dans l'autre solution d'investissement immobilier puisque la jouissance du logement est abandonnée à un tiers pendant 15 ans.

Avantage solution démembrement + PERP

La seconde solution est une combinaison d'immobilier (500 €/mois) et de financier (200 €/mois). En cas de difficulté passagère, il est toujours possible de stopper les versements effectués sur le PERP, ramenant ainsi l'effort à 500 €. De surcroît, l'investissement en démembrement de propriété n'implique pas d'engagement de location, au contraire du dispositif PINEL. Il est donc possible de récupérer ses capitaux en revendant le bien (la nue-propiété) sans risque de remise en cause d'un quelconque avantage fiscal.

Avantage solution démembrement + PERP

Entrée en vigueur en 2015, la Loi Hamon, aussi appelée « Loi sur la consommation », a assoupli les règles de résiliation des contrats d'assurance, notamment de l'assurance emprunteur. L'objectif : rendre les emprunteurs moins captifs de leur banque et favoriser la baisse des prix en faisant jouer la concurrence.

Les nouvelles règles

Avant la loi, les souscripteurs avaient la possibilité de proposer un contrat d'assurance extérieur à celui proposé par la banque. Mais uniquement au moment de la mise en place du prêt. Le contrat devait présenter des caractéristiques au moins équivalentes à celui proposé par la banque. En pratique, certains banquiers n'hésitaient pas à conditionner l'octroi du crédit à la souscription de leur assurance groupe. Sans l'écrire, bien sûr, puisque ce comportement est illégal.

L'emprunteur peut désormais résilier son contrat d'assurance jusqu'à 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt, sans frais ni pénalités (dispositions applicables aux offres de prêt émises à compter du 26 juillet 2014). Passé cette première année, le souscripteur pourra résilier annuellement son contrat d'assurance emprunteur mais uniquement si l'organisme prêteur, c'est-à-dire la banque, l'a prévu et en a fixé les modalités dans son contrat de prêt.

Si l'emprunteur fait usage de son droit à résiliation (codifié à l'article L.113-12-2 du Code des assurances), le prêteur doit notifier sa décision d'acceptation ou de refus dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception d'un autre contrat d'assurance.

En cas d'acceptation par le prêteur, la résiliation du contrat d'assurance prend effet dix jours après la réception par l'assureur de la demande de résiliation ou de la date de prise d'effet du contrat d'assurance de substitution si elle est postérieure.

Le prêteur modifiera par voie d'avenant le contrat de crédit. Le nouveau taux effectif global tiendra compte du nouveau taux d'assurance. En cas de refus par le prêteur, le contrat d'assurance existant n'est pas résilié.

Les banques remises en cause

Bien souvent, les emprunteurs souscrivent l'assurance de la banque qui leur fait crédit... Une habitude qui est rarement en faveur du souscripteur. En effet, les assurances proposées par les banques sont traditionnellement plus chères que les assurances souscrites individuellement.

Avec cette mesure, le gouvernement allonge le temps de réflexion des emprunteurs et, effet de la concurrence oblige, permet in fine de souscrire des assurances moins onéreuses.

Au-delà du coût, cette loi présente un autre avantage : elle pousse les emprunteurs à se poser des questions sur les couvertures qui leur sont proposées, ce qui n'était pas le cas lorsque le banquier imposait son assurance.

L'exemple chiffré

Couple marié - Monsieur a 46 ans, Madame 40 ans. Ils ont souscrit un emprunt de 300 000 € sur 10 ans

Coût pour les 2 assurés

Assurance extérieure : 20 887 €

Assurance groupe de la banque : 23 580 €

ECART DE 13 %



Gilbert Rigot, associé ALTEA PATRIMOINE Spécialiste des marchés financiers

Nous sommes à mi-année. Quel bilan peut-on dresser des six mois qui viennent de s'écouler ?

Après un début d'année euphorique, qui a vu les actions et les obligations s'apprécier de façon quasi-continue, **les cours ont marqué le pas à partir de la mi-avril.**

Le marché action a reflué sous le coup de prises de bénéfices, bien légitimes au vu des niveaux atteints, mais aussi de la déception de la croissance des États-Unis au premier trimestre.

Plus encore, à partir de la 2^{ème} quinzaine d'avril, **la consolidation des positions des investisseurs sur l'obligataire**, à la suite du Quantitative Easing, et le relèvement des anticipations d'inflation (retournement des prix du pétrole) **ont fait bondir les taux à dix ans en Europe de manière assez violente.** Le marché obligataire a redonné depuis cette date tout ce qu'il avait accumulé depuis le début 2015 pour être flat aujourd'hui.

Au cours du mois de mai, nous avons assisté à une résurgence du risque géopolitique en Europe, avec toujours, en toile de fond, les interminables négociations avec la Grèce.

Du coup, **la nervosité des investisseurs est montée d'un cran.**

Dans ce contexte, quelles perspectives pour le deuxième semestre ?

Si, depuis quelque temps, les marchés semblent sans direction, voire erratiques, **l'environnement macro et micro économique reste bon.** La croissance mondiale est attendue à 3% et, malgré la déception du 1^{er} trimestre, à 2,5 % aux États-Unis. Il en va de même en Europe où la Commission vient de relever ses prévisions de 1,3 à 1,5% pour 2015.

Du côté des devises, le récent rebond de l'Euro ne devrait pas empêcher le dollar de reprendre sa hausse face à l'Euro et la parité pourrait se diriger vers 1/1. La hausse probable des taux aux États-Unis au deuxième semestre et la poursuite du Quantitative Easing dans le même temps militent en ce sens. Cela soutiendra la compétitivité de la zone Euro.

En matière de taux d'intérêts, comme nous venons de l'évoquer, la hausse se profile aux États-Unis pour le deuxième semestre. Cela pourrait créer de la volatilité et peut-être même des pertes sur les marchés obligataires américains et émergents.

En Europe, **l'action de la BCE devrait stabiliser les taux** à moins que, et c'est le paradoxe, les bonnes nouvelles affluent en termes de croissance et des anticipations d'inflation. Le marché obligataire pourrait alors rendre une partie des plus-values comme il vient de le faire dans les dernières semaines.

Quelles orientations allez-vous prendre pour les portefeuilles qui vous sont confiés ?

Avec des rendements obligataires très faibles, **la performance des portefeuilles diversifiés viendra des marchés actions.**

La reprise se confirme en Europe. La publication des résultats des entreprises pour le premier semestre laisse présager une hausse des prévisions de bénéfice. Cette dynamique devrait renforcer l'attractivité des marchés action.

La correction récente est un bon point d'entrée sur les marchés. Pour peu que le feuilleton de la dette grecque connaisse un épilogue favorable, nous profiterons de l'amélioration des valorisations pour continuer à alléger la partie obligataire des portefeuilles. Nous renforcerons les fonds actions européennes que nous avons allégés en mars.

Ainsi repositionnés, les portefeuilles devraient être bien adaptés au contexte qui se profile et cela laisse espérer une performance satisfaisante sur le 2^{ème} semestre 2015.