

Lettre Patrimoniale n°8

EDITO

La période des déclarations fiscales touchent à sa fin, et un certain nombre de contribuables mesure, cette année encore, l'impact de l'évolution de la fiscalité. C'est également l'occasion de faire un bilan sur ses revenus et son patrimoine, et pour certains de concevoir et réaliser des projets.

Pourquoi et comment développer son patrimoine ? Pour assurer son présent et améliorer son avenir ? Pour protéger sa famille contre les aléas de la vie ? C'est une question complexe qui nécessite de prendre du temps et de faire appel à un conseiller expert et indépendant.

Mon objectif est d'être à votre écoute pour trouver les solutions les plus adaptées à votre situation. Mon engagement est de vous accompagner dans la réalisation de vos projets et de vous assurer du bon déroulement des opérations.

Je vous souhaite une bonne lecture et demeure à votre écoute.

Frédéric Heritier

Lettre achevée de rédiger le 5 juin 2014

Calendrier fiscal

- **10 juin : date limite de déclaration des revenus** en ligne pour les départements n° 50 à 974 et 976.
- **BON A SAVOIR** : vous pouvez à tout moment rectifier en ligne votre déclaration même après validation et transmission.
- **16 juin : date limite de déclaration et de paiement de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune** pour les patrimoines dont la valeur nette est supérieure ou égale à 2 570 000 €.

Source impots.gouv.fr

IMMOBILIER

Une réelle opportunité de vendre un bien immobilier

La fiscalité des plus-values immobilières a fortement diminuée depuis la dernière réforme. De plus, les conditions de marché peuvent être très attractives pour les acquéreurs potentiels. En effet, les taux de crédit historiquement faibles associés à un ralentissement de l'offre de biens en vente sur le marché, donnent de l'appétit aux investisseurs en quête d'investissement immobilier.

Une fiscalité sur la plus-value immobilière moins lourde jusqu'au 31 août 2014.

Avant la réforme de septembre 2013, confirmée par la loi de finances pour 2014, les plus-values immobilières pouvaient être totalement exonérées d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux après 30 années de détention.

La réforme de 2013 prévoit une différenciation des abattements pour durée de détention pour l'imposition à l'impôt sur le revenu et pour l'imposition aux prélèvements sociaux :

- Exonération d'impôt sur le revenu (taux forfaitaire à 19%) après 22 années de détention ;
- Exonération de prélèvements sociaux après 30 années de détention.

La réforme prévoit également, pour les cessions intervenant avant le **31 août 2014** un abattement exceptionnel de **25%**.

Une cession avant le 31 août 2014 peut présenter un réel gain fiscal. Prenons l'exemple avec une plus-value de 100 000 €. En cas de cession avant le 31 août 2014 le gain fiscal serait, pour un bien détenu depuis :

9 ans : 7 229 € / 12 ans : 6 183 € / 15 ans : 5 136 €

Quelques critères pour définir si un bien est arbitrageable ou non.

Il est primordial de ne pas se lancer tête baissée dans la vente d'un bien immobilier. De nombreux paramètres doivent être étudiés pour vérifier l'opportunité de vendre.

Quelques critères :

- Rapport affectif au bien en fonction de l'origine d'acquisition (donation, succession, objectif patrimonial...)
- Appréciation du bien (rentabilité effective, projection du bien au regard du patrimoine global...)
- Potentiel de valorisation à venir : **conserver les pépites !**
- Niveau de vétusté et travaux à prévoir
- Points bloquants : engagement de location, déficit foncier de moins de 3 ans, crédit en cours significatif, indivision, démembrement...
- Bilan locatif du bien : nombre de périodes de vacance locative, évolution du loyer...
- Rentabilité nette du bien, notamment **nette de fiscalité**.

Concernant ce dernier point de réflexion, la période de déclaration d'impôt est le moment idéal pour faire le calcul de la rentabilité nette fiscale de votre bien locatif. En effet, la déclaration d'impôt sur le revenu permet de mettre en lumière les différents coûts engagés pour son bien et notamment la facture fiscale globale : impôt sur le revenu et prélèvements sociaux. Et il n'est alors pas rare de descendre sur des niveaux de rentabilité nette de l'ordre de 2%. Il ne s'agit pas d'une pépite !

Chiffres en vrac

+2,8%

Le taux de rentabilité moyen en 2013 des fonds en euros garantis des contrats d'assurance-vie, net de frais. Certains ont fait plus de 4% !

0,8%

La probabilité de voir la France Championne du Monde de foot d'après Goldman Sachs, 48% pour le Brésil.

+0,5%

C'est la hausse des prix de la zone euro en mai sur un an glissant, au plus bas depuis novembre 2009 !



HERITIER GESTION PRIVEE
Conseil en Gestion de Patrimoine
LYON - PARIS - COTE D'AZUR
Tél. : 06.79.67.69.34
Mail : heritiergp@gmail.com

Heritier
Gestion Privée
Conseil en Gestion de Patrimoine

PLACEMENT

Le contrat de capitalisation et le PEA

Dans le contexte économique et fiscal actuel, trouver de nouvelles idées d'investissements rentables est chose rare. Pour autant ce n'est pas impossible. En voilà le parfait exemple.

La panoplie des placements fiscalement privilégiés ne s'est pas agrandie, bien au contraire. C'est pour nous l'occasion de revisiter les avantages de certains dossiers comme le contrat de capitalisation ou le PEA. Le sujet qui nous intéresse est d'ailleurs le contrat de capitalisation et le PEA.

En effet, tout détenteur d'un PEA (Plan d'Épargne en Actions), placement risqué par définition, se doit de connaître quel type de PEA il détient et ses avantages attachés.

A l'époque des emprunts « Balladur » ou après, nombre de souscripteurs ont ouvert un PEA dans leur banque lors d'une campagne de vente de ce produit. Ce placement permet de bénéficier d'une fiscalité allégée sur la plus-value au-delà d'une durée de 2 ans ou de 5 ans. Le taux d'imposition des plus-values sur PEA est de 22,5% entre la 2^{ème} et la 5^{ème} année d'ouverture du plan puis de 0% au-delà de la 5^{ème} année (attention aux prélèvements sociaux à 15,50% à ce jour). **Il s'agit donc d'un produit destiné à investir sur les actions françaises et européennes bénéficiant d'une fiscalité attrayante.**

Au PEA bancaire, il manque certaines propriétés comme le plafonnement de sa valeur ISF, sa transmissibilité fiscale en cas de décès ou sa souplesse d'utilisation des avances.

Pour bénéficier de ces avantages et de ceux du PEA bancaire, la solution réside dans le PEA de capitalisation. Ce contrat est obtenu par le transfert du PEA détenu dans votre banque vers un de nos partenaires assureur sur un contrat de capitalisation. Tous les avantages fiscaux acquis sont conservés et notamment la date initiale de création du PEA puisque nous parlons bien d'un transfert et non d'une fermeture.

Notez enfin qu'en investissant sur des fonds gérés par des sociétés de gestion indépendantes, il a été possible de bénéficier également de performances remarquables avec par exemple le fonds AGRESSOR PEA, MONETA MULTI CAPS ou ROUVIER EUROPE qui ont tous doublé en moins de 10 ans alors que le CAC 40 affiche une hausse de seulement 50%.

Transférez vos placements financiers

Vous pouvez transférer un certain nombre de placements financiers vers un de nos partenaires pour bénéficier des conseils et du suivi d'un conseiller indépendant :

- Compte-titres et PEA
- Assurance-vie option PEP
- PERP et retraite Madelin

HERITIER GESTION PRIVÉE est à l'écoute de vos préoccupations et de vos besoins pour vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine :

- Développer son patrimoine financier et immobilier
- Optimiser sa fiscalité
- Préparer sa retraite
- Protéger ses proches
- Transmettre son patrimoine privé et professionnel

BONS CONSEILS

C'est le moment d'emprunter...

Les taux des crédits immobiliers baissent encore, pour le 8^{ème} mois consécutifs, et atteignent des niveaux rarement atteints.

C'est donc le moment de s'endetter ou de racheter son crédit. Votre conseiller vous accompagnera pour trouver la meilleure solution !

...et de défiscaliser

Vous avez constaté une hausse de votre impôt sur le revenu ? Passez à l'action dès à présent pour trouver des solutions efficaces pour payer moins d'impôt l'année prochaine.

L'ACTU ECO

CROISSANCE

Les résultats des entreprises ont été correctes en Europe mais la reprise économique s'avère plus lente que prévu, avec des chiffres décevants en Italie et en France. La croissance du PIB de la zone euro est de +0,2% au 1^{er} trimestre.

Du côté des émergents, la Chine inquiète sur fond de bulle immobilière et de crise bancaire. L'Europe de l'Est souffre du conflit en Ukraine et le Brésil ne semble pas profiter de l'effet coupe du monde pour le moment.

La croissance américaine reste, quant à elle, bien orientée mais pas suffisante pour entraîner le reste du monde. La croissance mondiale est attendue entre 3% et 3,5%.

ACTIONS

Les marchés actions sont toujours bien orientés, soutenus par l'abondance de liquidités et des opérations de fusions-acquisitions qui font monter les prix. La croissance des bénéfices des entreprises occidentales pourrait permettre aux marchés de continuer leur progression.

TAUX

Les taux longs européens se sont détendus suite aux élections européennes et les banques centrales devraient continuer de soutenir les économies en maintenant les taux bas. L'absence d'inflation en Europe suscite des inquiétudes.

MATIERES PREMIERES

L'or, valeur refuge, a frôlé les 1 400 \$ l'once mi-mars, avec la crise ukrainienne, mais est revenu sur ses cours de début d'année et intéresse moins les investisseurs.

	Au 4/6/14	Depuis 1/1/14	depuis 1 an	depuis 3 ans	depuis 5 ans
CAC 40	4 501,00	+4,89%	+16,97%	+16,64%	+34,95%
Euro Stoxx 50	3 237,93	+4,17%	+19,53%	+17,11%	+29,38%
S&P 500 (US)	1 924,24	+4,30%	+19,83%	+49,89%	+105,07%
Pétrole WTI (USD)	102,35	+3,85%	+9,13%	+2,13%	+48,74%
Or (once en USD)	1 243,30	+3,38%	-11,15%	-19,57%	+30,21%
EUR (en USD)	1,3601	-1,07%	+3,94%	-6,65%	-2,56%
OAT 10 ans	1,84%	-62bp	-16bp	-144bp	-215bp

HERITIER GESTION PRIVÉE

Conseil en Gestion de Patrimoine

LYON - PARIS - COTE D'AZUR

Tél. : 06.79.67.69.34

Mail : heritiergp@gmail.com

