

ECONOMIE



	Au 31/8/12	depuis 1/1/12	depuis 1 an	depuis 3 ans	depuis 5 ans
CAC 40 (France)	3413,07	+8,02%	+4,80%	-6,58%	-39,73%
Euro Stoxx 50 (Zone euro)	2440,71	+5,36%	+6,02%	-12,05%	-43,17%
S&P 500 (USA)	1406,58	+11,85%	+15,40%	+37,82%	-4,57%
Pétrole WTI (en USD)	96,64	-2,31%	+8,67%	+42,01%	+29,88%
Or (once en USD)	1684,90	+7,59%	-7,69%	+76,18%	+150,62%
EUR (en USD)	1,2577	-2,96%	-12,47%	-12,26%	-7,73%
OAT 10 ans	2,16%	-100 bp	-68 bp	-135 bp	-220 bp

Bilan d'un été plutôt calme... avant la tempête ?

Mario Draghi, président de la Banque Centrale Européenne, a annoncé fin juillet envisager l'intervention des institutions européennes pour calmer les tensions sur les dettes souveraines des pays du Sud (surtout Italie et Espagne). De leur côté, **les pays européens ont affiché leur volonté de tout faire pour sauver la zone euro**. Ces annonces ont fait rebondir les marchés actions malgré l'absence de fondamentaux encourageants. En effet, **l'entrée en récession de la zone euro est confirmée** pour le deuxième trimestre consécutif, montrant une grande disparité entre les pays du Sud et du Nord. **En France, la croissance est nulle** au deuxième trimestre et **le chômage bat des records** en dépassant le seuil des 3 millions de demandeurs d'emploi. **Cependant, l'Etat français emprunte à moins de 6 mois à des taux négatifs !** Les investisseurs, à la recherche de sécurité, sont prêts à payer pour prêter, plaçant la France parmi les pays les plus sûrs. Ceci entraîne pour les échéances plus longues, des taux d'intérêt historiquement très bas.

Aux Etats-Unis, la croissance du PIB ralentit mais reste solide grâce à l'immobilier résidentiel et à l'emploi. **Dans les pays émergents, le ralentissement est effectif** mais moins brutal qu'attendu. Après un été plutôt radieux sur les marchés financiers, les investisseurs pourraient de nouveau s'agiter au gré des nouvelles de la rentrée.

FISCALITE

Principales mesures de la deuxième loi de finances rectificative pour 2012

Publiée au Journal Officiel le 17 août 2012, la deuxième loi de finances rectificative pour 2012, en revenant notamment sur certains avantages fiscaux de l'ancienne législation, a durci la pression fiscale pour les particuliers et les entreprises, sans oublier les non-résidents.

- **Abrogation de la TVA dite "sociale" (art. 1)** : pas de hausse de 1,6% de la TVA telle que prévue par la précédente législation à partir du 1er octobre 2012. Par conséquent, la baisse des cotisations patronales au titre des allocations familiales, qui accompagnait cette hausse de la TVA, est également annulée.
- **Heures supplémentaires (art. 3)** : suppression des allègements de cotisations salariales et patronales attachées aux heures supplémentaires et complémentaires de travail pour les entreprises de plus de 20 salariés à partir du 1er septembre 2012. Suppression de l'exonération d'impôt sur le revenu attaché à ces heures.
- **Contribution exceptionnelle sur la fortune (art. 4)** : à payer au plus tard le 15 novembre 2012 au titre de l'année 2012. Elle correspond à la différence entre le montant d'ISF calculé sur le barème à 6 tranches appliqué en 2011 et le montant brut d'ISF déclaré en 2012 (barème à 2 tranches).

- **Aménagement des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) à compter du 17 août 2012 (art. 5)** : pour les successions ouvertes et les donations, l'abattement personnel en ligne directe (enfants et ascendants) est abaissé de 159 325 € à 100 000 € par ayant droit. De plus, le délai de rappel fiscal des donations est allongé à 15 ans et les tarifs des DMTG ne seront plus actualisés.
- **Taxe sur les dividendes (art. 6)** : contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés (sauf PME) de 3% sur les dividendes distribués à partir du 17 août 2012.
- **Revenus fonciers et plus-values immobilières des non-résidents (art. 29)** : assujettissement aux prélèvements sociaux (15,5%) des revenus fonciers perçus à compter du 1er janvier 2012 et des plus-values immobilières au titre des cessions à compter du 17 août 2012.
- **Stock-options et actions gratuites (art. 31)** : hausse du prélèvement social sur les "stock options" et attributions gratuites d'actions à compter du 11 juillet 2012, faisant passer la contribution patronale de 14% à 30%, et la contribution salariale de 8% à 10%.
- **Epargne salariale (art. 33)** : hausse du forfait social de 8% à 20% à compter du 1er août 2012.

CONTACT

HERITIER GESTION PRIVEE – Conseil en Gestion de Patrimoine

LYON - PARIS - COTE D'AZUR

Tél. : 06.79.67.69.34 | Mail : heritiergp@gmail.com

IMMOBILIER

Investissement locatif : dispositif Scellier BBC 2012

SE CONSTITUER UN PATRIMOINE EN PIERRE ET PREPARER SA RETRAITE

L'acquisition d'un logement neuf BBC (Bâtiment Basse Consommation), loué nu à usage de résidence principale pendant 9 ans, permet de **réduire son impôt sur le revenu à payer de 13% du prix d'acquisition** (jusqu'à 300 000 €, sous conditions).

L'investissement locatif est le meilleur moyen de se constituer un patrimoine en bénéficiant du levier du crédit, d'autant plus que les taux d'emprunt sont actuellement historiquement bas. Les loyers perçus permettent de contribuer au financement du bien puis de compléter ses revenus en vue de la retraite. L'immobilier est un actif très convoité par les investisseurs particuliers pour la sécurité qu'offre la détention de la « pierre » et par sa revalorisation à long terme.

Au-delà de l'attrait d'une telle opération immobilière, le dispositif Scellier est un avantage fiscal exceptionnel qui permet depuis 2009 et jusqu'à la fin de l'année 2012 de réduire son impôt sur le revenu. Toutefois, la réussite de cet investissement repose avant tout sur la location du bien et il est donc primordial de privilégier un emplacement de premier choix avec un montage financier adapté à la situation de l'investisseur.

Avantages :

- Se constituer un patrimoine en utilisant le levier du crédit
- Profiter de taux d'emprunt historiquement bas
- Bénéficier de la tranquillité d'une gestion locative
- Compléter ses revenus
- Réduire son impôt sur le revenu jusqu'à 39 000 € sur 9 ans

Points de vigilance :

- Engagement de location pendant 9 ans
- Prix de revient par mètre carré limité en fonction de la zone
- Loyers plafonnés en fonction de la zone
- Favoriser l'emplacement pour éviter l'absence de locataire

Des opportunités sont disponibles dans de grandes villes de province comme Lyon à des prix intéressants avec une demande locative très importante permettant d'augmenter la réussite de votre investissement !

Sont concernés tous les contribuables désireux d'acquérir un bien immobilier locatif et de réduire leur impôt sur le revenu.

NB : Les parts de SCPI, « pierre papier », permettent d'investir à partir de montants plus faibles.

CONSULTEZ NOUS pour une étude personnalisée !

FISCALITE

Prochaines échéances

- **17 septembre - Impôt sur le revenu** : date limite de paiement du solde. *Jusqu'au 22 septembre minuit sur Internet.* Attention, dans certains cas, la date limite de paiement de cet impôt est fixée au 15 novembre. Vous recevrez alors votre avis courant octobre.
- **17 septembre - Impôt de solidarité sur la fortune** : date limite de paiement pour les patrimoines de 1 300 000 € à 3 000 000 €.
- **15 octobre - Taxes foncières** : date limite de paiement. *Jusqu'au 20 octobre pour les particuliers sur Internet.*
- **15 novembre - Taxe d'habitation / contribution à l'audiovisuel public** : date limite de paiement. *Jusqu'au 20 novembre pour les particuliers sur Internet.*
- **15 novembre - Prélèvements sociaux** : jusqu'au 15 novembre pour payer les prélèvements sociaux mis en recouvrement le 15 octobre 2012. La "date de mise en recouvrement" est précisée en première page de votre avis d'imposition.

Source impots.gouv.fr

HERITIER GESTION PRIVÉE est à l'écoute de vos préoccupations et de vos besoins pour vous accompagner au mieux dans la mise en place d'une stratégie patrimoniale sur-mesure et adaptée à votre situation et à vos objectifs.

HERITIER GESTION PRIVÉE

Conseil en Gestion de Patrimoine

LYON - PARIS - COTE D'AZUR

Tél. : 06.79.67.69.34 | Mail : heritiergp@gmail.com

PLACEMENT

Actualités

Livret A / Livret Développement Durable : en deçà des promesses de campagne, le plafond du Livret A devrait quand même être rehaussé de 25% à 19 125 €, à compter du mois de septembre, et le plafond du Livret de Développement Durable serait lui doublé à 12 000 €.

Fonds en euros : la poursuite de la baisse des taux des emprunts d'Etat à des niveaux historiquement bas n'est pas bon signe pour le rendement 2012 des fonds en euros qui risque de décevoir les assurés car attendu à moins de 3% brut pour la plupart...

Ces placements sont les plus sûrs et offrent logiquement les rendements les plus faibles. Des alternatives existent pour rechercher une rentabilité supérieure avec un risque faible et maîtrisé.

