

VOTRE PATRIMOINE

MAG

N°5 - Septembre-décembre 2017



LE CHIFFRE

31

décembre

Le dispositif Pinel aurait dû prendre fin au 31/12/2016.

La poursuite de son application jusqu'en décembre prochain est une décision qui s'est expliquée par le succès de ce dispositif. Les professionnels estiment son impact par une hausse des ventes de près de 45% en 2015.

A 3 mois de son terme, l'offre va se raréfier, a fortiori pour des investissements médians.

Néanmoins, vous pouvez encore bénéficier de ce dispositif fiscal favorable dans le respect de votre budget via les SCPI PINEL qui offrent des tickets d'entrée intéressants.

Elles ont en outre l'avantage de vous assurer une diversification efficace de votre patrimoine et de déléguer la gestion locative. En investissant dans une SCPI Pinel, vous avez la possibilité d'ajouter à vos revenus locatifs des dividendes, rentabilisant ainsi doublement votre investissement.



ÉDITO

2017 : nouvelle ère ?

L'émergence d'une nouvelle force politique incarnée par Emmanuel Macron a généré une puissante vague d'optimisme à la fin de la période électorale.

Quelque que soit sa couleur politique, nous attendons tous, avec d'autant plus d'impatience, la mise en œuvre de son projet politique, économique et social. Or, tout comme la gestion d'un patrimoine s'inscrit dans un projet global à long terme, la principale difficulté à laquelle est confronté le gouvernement, reste l'appétit de chacun pour des réformes et des changements rapides.

A l'image des mesures emblématiques de la rentrée scolaire, le dernier quadrimestre 2017 sera riche en nouveautés. Le contenu dévoilé de la loi

travail et l'abandon du RSI confirment la volonté de nos gouvernants de réformer le pays. Pour combler tous les espoirs générés, les enjeux sont importants. Même si les premières annonces concernant le patrimoine et sa fiscalité, notamment sur l'assurance-vie, nous apparaissent plutôt défavorables, nous devons d'attendre la globalité des mesures avant d'agir.

Nous veillons bien évidemment sur toutes évolutions à venir, pour agir dans l'intérêt de chacun de vos projets patrimoniaux.

Gageons que tout soit fait pour exploiter l'enthousiasme initié par ce renouveau.

Par Vincent COUROYER
Président Magnacarta

QUE SAIS-JE ?

ETF

ETF :
Exchange Traded Fund.
En France, on parle souvent de Tracker.

Enveloppe juridique :
FCP (fonds commun de placement) ou SICAV (sociétés d'investissement à capital variable)

Objectif de gestion :
Répliquer le plus fidèlement possible son indice de référence d'où le terme tracker. L'ETF track un indice.

Exemple: si le CAC40 monte de 2% (corrigé des frais de gestion) l'ETF monte de 2% sur la même période et réciproquement à la baisse.

Particularités:
Les frais de gestion sont réduits de l'ordre de 0.3% en moyenne.
(Source ETFGI, 2016)

Univers d'investissement :
Toutes les classes d'actifs (actions, obligations, monétaire, matières premières).

Éligibilité :
Assurance Vie, PEA, PERP, compte-titres.

EMMANUEL GAUDRY
QUATRIMONIA

 magna
MEMBRE DE carta

40, rue Vincent Fayot
92290 Chatenay Malabry
06 62 01 27 04
www.magnacarta.fr

FOCUS

Optimiser sa retraite

D'après les dernières estimations, les pensions de retraite couvriront en 2020 au pire **43%**, au mieux **84%** du dernier salaire.

Cette baisse de revenus pouvant être conséquente, **il est primordial de l'anticiper au plus tôt**. Plusieurs pistes de réflexion s'offrent à vous :

La prolongation de son activité

Le cumul emploi retraite et la retraite progressive sont deux dispositifs qui, sous certaines conditions, permettent de bénéficier d'une pension retraite et de revenus d'activité.

Repousser sa date de départ à la retraite permet alors de bénéficier d'une surcote pérenne et viagère.

L'épargne individuelle

De nombreuses solutions existent en fonction de son statut professionnel, de son âge et de son profil d'investisseur : assurance vie, PEA, PERP, Madelin, etc...

Alors que l'ensemble des réductions d'impôts et autres avantages fiscaux est plafonné à 10 000€ par foyer fiscal, l'avantage fiscal attaché aux versements annuels sur un PERP ou sur un MADELIN n'entre pas dans cette enveloppe.

La retraite dans le cadre de l'entreprise

Les dispositifs d'épargne collective (PEE, PERCO, article 83, etc.) peuvent être mis en place dans l'entreprise.

Ils font l'objet d'avantages fiscaux.



Il sera important de vérifier le calcul de votre pension. Celui-ci doit bien prendre en compte toutes les caisses de retraite de base et complémentaires auxquelles vous avez cotisé ainsi que les majorations éventuelles.

Le travail à l'étranger peut également, sous certaines conditions, être pris en compte.

Votre conseiller en gestion de patrimoine est l'interlocuteur privilégié pour vous accompagner dans l'optimisation de votre retraite. N'hésitez pas à le consulter sur ces problématiques.

PAROLE D'EXPERT

Les ETF/trackers à l'assaut de l'épargne des français

Investir en toute simplicité et à frais réduits



Interview de Jeremy Tubiana,
Vente ETF France Distribution

Magnacarta : Pourquoi les ETF se développent-ils auprès des investisseurs particuliers ?

Les ETF sont nés dans les années 1990 et ont connu une croissance exponentielle depuis. Aux Etats-Unis, les encours détenus par les clients particuliers représentent 50% du marché total des ETF. Ce succès s'explique par le fait que ce sont des outils d'épargne simples, transparents et à frais réduits (en moyenne 0,30%).

Dans un contexte de baisse de rendement du fonds euros, ils représentent une véritable alternative pour s'exposer aux marchés financiers.

M : Quelles caractéristiques des ETF en font des outils d'épargne simples ?

Les ETF permettent d'investir à moindre frais sur les marchés dont vous entendez parler tous les jours dans l'actualité : le CAC 40, les actions européennes, le NASDAQ... Ce sont des instruments transparents : on sait exactement ce sur quoi on s'expose et à quel prix.

Leur simplicité réside aussi sur la lisibilité des performances : quand le CAC 40 augmente de 2%, l'ETF CAC 40 a pour objectif d'augmenter de 2% (corrigé des frais de gestion) - et, de même, si le marché recule, l'ETF reproduira la performance à la baisse. Ils permettent d'investir facilement sur toutes les classes d'actifs (Actions, Obligations, Monétaire, Matières Premières...) et de construire un portefeuille adapté à son profil de risque.

M : Comment puis-je intégrer des ETF dans mon épargne ?

Les ETF sont éligibles aux contrats d'assurance vie. Ils sont disponibles auprès de votre conseiller, en gestion libre et au travers de gestions pilotées. Ils peuvent également être intégrés à un compte titre, un PEA ou un PERP. Lyxor propose par exemple plus de 70 ETF éligibles au PEA qui permettent de construire un portefeuille diversifié, tant au niveau géographique que sectoriel.

Source : ETFGI, à juin 2016

CAS PRATIQUE

Par Thomas Ducerf,
Urban Premium



SCPI MALRAUX : UNE RÉELLE OPPORTUNITÉ

Lancé en 1962, le régime Malraux est depuis longtemps accessible via la SCPI et présente, sous ce format, **une réelle souplesse tant sur le mécanisme, que sur le montant de l'investissement.**

La SCPI Malraux vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, principalement au cœur de villes attractives.

La SCPI permet d'acquérir un patrimoine immobilier diversifié

et de valeur en cœur de ville, tout en accédant aux avantages fiscaux du dispositif Malraux.

Au-delà de l'avantage fiscal, la qualité des biens et des rénovations, le choix des emplacements dans les centre-villes sont les atouts de la SCPI Malraux.

La loi de finances rectificative pour 2016 a assoupli ses conditions d'application et le rend plus intéressant, notamment en SCPI.

3 EVOLUTIONS MAJEURES du Malraux

Evolution géographique du champ d'application.

01

Le taux de réduction d'impôt de 30 % est désormais applicable aux « *Sites Patrimoniaux Remarquables* », secteurs géographiques plus larges que les anciens « *secteurs sauvegardés* »

Ainsi de nouveaux territoires sont désormais éligibles au Malraux.

Evolution des règles du plafonnement annuel de prise en compte des dépenses travaux.

02

Le plafonnement annuel de 100 000 € de travaux est remplacé par un plafond pluriannuel de **400 000 € sur 4 ans.**

Création d'une règle de report.

03

La réduction d'impôt « *Malraux* » est désormais reportable sur 3 ans.

En souscrivant avant le 31 décembre 2017,

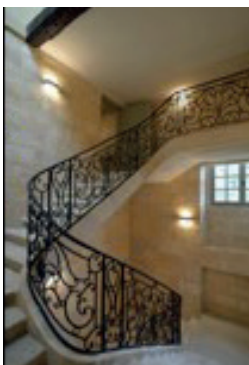
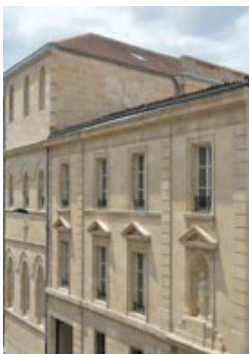
l'investisseur bénéficiera d'une réduction d'impôt cible de **18%** du montant de sa souscription, sur les revenus 2017 et cela hors plafonnement des niches fiscales.

En contrepartie du bénéfice de la réduction d'impôt, l'investisseur s'engage à conserver ses parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré par la SCPI.

Durée de conservation des parts 16 ans en pratique.

Les + :

- Investissement dans les plus beaux centres-villes français
 - Mutualisation du risque locatif
 - Pas de soucis de gestion
 - Réduction d'impôt
- > hors plafonnement des niches fiscales
- Ticket d'entrée plus faible qu'un investissement en direct.
 - Investissement à partir de 10 000 €, jusqu'à 660 000 €
 - Réduction d'impôt cible de 18% du montant de sa souscription sur les **revenus 2017**
 - Réduction d'impôt désormais **reportable 3 ans le cas échéant**



Exemple

Exemple de souscription en 2017 de 30 000 €

soit 60 parts de 500 €

- Souscription nette de frais de collecte : 26 700 €
- Quote-part-cible de travaux : 18 000 €
- Réduction « Malraux » : 5 400 € soit 30 % de la quote-part de travaux.

5 400 € de réduction sur les revenus 2017 correspond également à 18 % du montant de la souscription réalisée (30 000 €)

L'imposition de la plus-value lors de la revente des investissements (hypothèse 50 % loi VIR), sera de 1 648 € soit 5.49 % de la souscription.

A NOTER : L'évolution pratique du dispositif Malraux en application de la loi de finances rectificative 2016 vous donne la possibilité de souscrire jusqu'à 660 000 €.

Cet exemple n'a pas de valeur contractuelle et vous est donné à titre indicatif.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement. Photos non contractuelles

LES ÉCHOS DU PATRIMOINE

Le programme d'Emmanuel MACRON contient des mesures patrimoniales phares qui ne seront pas sans conséquences sur la manière de gérer, dans le futur, votre patrimoine, tant immobilier que financier.

● Le point sur l'Impôt sur la Fortune Immobilière

Le Président Emmanuel Macron et son gouvernement souhaitent mettre en place cette nouvelle mesure dès 2018. La mise en place de l'IFI aura pour conséquence d'exclure de toute taxation les biens dits mobiliers (assurances-vie, comptes-titres, valeurs mobilières et autres livrets financiers notamment).

Les contribuables détenteurs d'un patrimoine financier important devraient donc être favorisés par cette nouvelle mesure et bénéficier d'une diminution de leur impôt, voire même ne plus en être redevables. **Le dispositif de réduction de l'ISF lié à l'investissement dans les PME est supprimé, et donc ne s'appliquera pas à l'IFI.**

● Le Prélèvement Forfaitaire Unique et l'IR

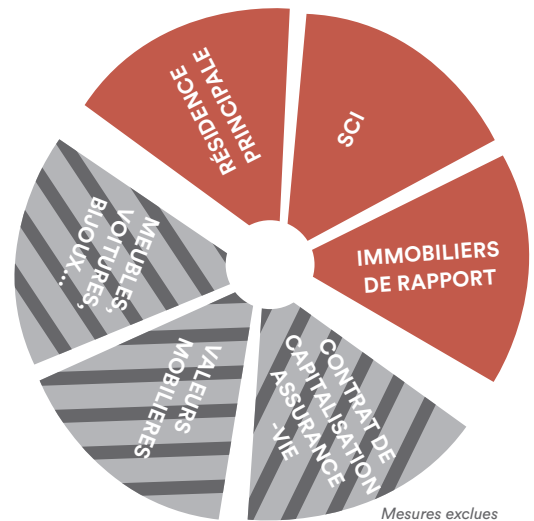
Le PFU sera plus avantageux pour la majorité des contribuables que l'imposition actuelle. Il réunit l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, ce qui permet de compenser la hausse de 1.7% de la CSG.

Il faudra tout de même rester prudent sur les divers avantages existants (abattement pour durée de détention, pour les dividendes, pour les rachats d'assurance-vie). S'ils sont utilisés aujourd'hui pour déterminer la base imposable, il n'y a eu aucune communication affirmant leur conservation par la suite.

>> Application du PFU à l'ensemble des revenus du capital :

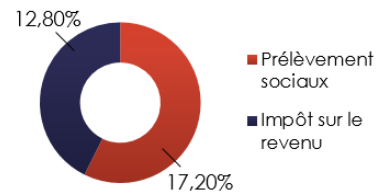
- Revenus de Capitaux mobiliers, dont dividendes
- Intérêts des placements financiers
- Revenus fonciers
- Plus-values sur titres

L'option pour l'imposition au barème progressif restera possible si plus avantageuse.



ASSIETTE IMPOSABLE À L'IFI

Composition du Prélèvement Forfaitaire Unique de 30%



● Le PFU et l'Assurance-vie

Afin d'anticiper la mise en œuvre de cette mesure, on pourra prévoir le versement de primes sur les contrats existants. Malgré les affirmations du gouvernement, le lobby des assureurs va se poursuivre certainement afin que cette mesure soit révisée plus favorablement.

CONTRAT DE 8 ANS OU PLUS		
DATE DU VERSEMENT	ENCOURS DETENU	TAXATION
Avant l'application de la réforme	Indifférent	7.5 % + 15.5 % soit 23 %
Après l'application de la réforme	< 150 000 €	30 %
	> 150 000 €	

Application du PFU lors des rachats (uniquement nouveaux contrats ou nouveaux versements). Fiscalité inchangée en cas de décès.

* Après application de la réforme, pour les contrats souscrits avant sa mise en œuvre, le taux de prélèvement forfaitaire libératoire sera de 24,7 % (7,5 % + 17,2 %)

Pour plus d'informations sur ces investissements, nous vous recommandons de vous rapprocher de votre conseiller en Gestion de Patrimoine afin qu'il vous expose leurs modalités d'application ainsi que leurs risques associés.