

Patrimoine NEWS

Lettre d'information

N°10

Avril-juin 2019

0,4

LE CHIFFRE

Contrairement à ses partenaires européens, la France afficherait un PIB en augmentation lors des 2 prochains trimestres à 0,4% contre 0,3% au dernier trimestre 2018, selon les dernières prévisions révisées à la hausse de l'Insee. Les raisons: la moindre sensibilité aux conséquences d'un Brexit «dur» et les mesures prises par le gouvernement pour soutenir les ménages en réponse aux revendications sociales.



QUATRIMONIA

49, rue Lamartine
78 000 VERSAILLES

06 62 01 27 04

ÉDITORIAL

Une fois de plus, le début de l'année a déjoué tous les pronostics. Les marchés financiers ont présenté, comme en 2018, une hausse marquée. Les banques centrales restent toujours vigilantes à leur politique de taux d'intérêts. Certaines se prémunissent déjà d'une surchauffe de l'économie, d'autres d'un ralentissement trop fort du cycle. Ces périodes imprévisibles impliquent un pilotage de proximité pour nos stratégies patrimoniales, pour nos stratégies d'investissements.

La règle d'or de la diversification des expositions aux différents risques (actions, crédit, immobilier, sectoriel, géographique...) se

doit d'être scrupuleusement respectée.

Plus proches de nous, notre gouvernement s'apprête à poursuivre son programme de réformes en s'attaquant au vaste sujet du système de retraite. Notre contexte social délicat ne va pas faciliter cette mission qui a été fatale à de nombreux gouvernements. Attendons donc les ajustements à venir de la loi Pacte, celle-ci de devrait nous offrir de nouvelles possibilités d'optimisation patrimoniale.

Comme toujours, nous serons à vos côtés pour vous accompagner dans cet environnement en pleine mutation.

QUE SAIS-JE ?

PEA: outil de préparation de revenus complémentaires pour la retraite.

La sortie en rente viagère du Plan d'Épargne Retraite (PEA), en lieu et place d'un retrait en capital, permet de bénéficier chaque mois d'une rente, en fonction de la valeur du PEA, pour compléter des pensions de retraite.

La constitution du PEA à travers la souscription des valeurs mobilières à potentiel de rentabilité élevée permet de faire croître sa valeur avec le temps.

Vous obtiendrez alors des revenus complémentaires réguliers et faiblement imposés selon votre âge au moment de l'entrée en jouissance de la rente.

Il peut être complété par le PEA PME/PMI dont il partage la même fiscalité, toutefois avec une limite de versements de 75 000€ (contre 150 000€ pour le PEA).

L'année 2018 restera dans les annales de l'investissement comme un tournant.



Jean-François Paumelle
Fondateur d'ALTO Invest,
Associé d'Eiffel Investment Group

Il y a 3 mois, nous posons la question: Simple correction ou début de marché baissier? La réponse à cette question semble désormais pencher pour une simple correction après une reprise de début d'année qui a pratiquement effacé la baisse pourtant spectaculaire des bourses mondiales de décembre 2018.

L'année 2018 restera cependant dans les annales de l'investissement comme un tournant, marquée par des pertes sur la plupart des classes d'actifs (les grands gérants indiquant à l'unisson que, pour la première fois depuis 1901, 90% des classes d'actifs auraient perdu de l'argent en dollars US en 2018). Les bourses actions ont pratiquement toutes baissé à deux chiffres (Chine, nombreux marchés émergents, Europe, Japon), à un chiffre pour les Etats-Unis. Les cours des obligations d'entreprises et de nombreuses obligations de pays émergents ont également reculé de même que la plupart des devises par rapport au dollar américain. Avec un peu de recul, le grand responsable de ce désordre généralisé semble être le resserrement monétaire américain, au-delà de tous les autres facteurs récents (Brexit, Italie, conflit commercial Chine-Amérique) dont on mesure mal les conséquences dans un sens ou dans un autre.

Pour ALTO Invest, 2018 aura été l'occasion de célébrer le 5^e anniversaire de notre fonds commun de placement NOVA Europe.



Emilie Da Silva
Gérante du FCP Nova Europe,
Porte-parole de la gestion ALTO Invest

Outre le recul sensible de l'ensemble des bourses mondiales, 2018 a vu, une fois n'est pas coutume, un recul plus marqué des petites et moyennes valeurs françaises et européennes. Après 5 années consécutives de hausse et une conjugaison en 2018 de vents contraires, cette correction nous semble saine et a assoupli les niveaux de valorisation des entreprises.

Notre vision sur le long terme de la classe d'actif n'a pas changé pour 2019. Structurellement, les valeurs moyennes bénéficient de fondamentaux solides et un profil de croissance élevé grâce à leur agilité. NOVA Europe reste fidèle à sa philosophie de gestion, mêlant sélection de conviction et gestion des risques, à travers l'investissement dans des PME/ETI en développement, majoritairement rentables, exposées à l'international et à l'innovation. Ce sont pour nous les piliers de la création de valeur dans le temps.

Mentions légales

Les informations contenues dans ce document ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre quelconque d'achat ou de vente. Les informations fournies sont basées sur notre appréciation de la situation légale, comptable et fiscale actuelle; les commentaires et analyses reflètent notre opinion sur les marchés et leur évolution au jour de la rédaction de ce document, et sont susceptibles d'être modifiés tout moment sans avis préalable. Elles ne sauraient constituer un engagement d'ALTO Invest. En conséquence, ALTO Invest ne saurait être tenue responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base des informations figurant dans ce document.

Compte courant d'associé : quand les associés financent la société !

Une fiscalité minime portant sur les revenus

Le bénéfice dégagé par la société sera imposé au taux réduit de l'impôt sur les sociétés de 15% jusqu'à 38 120€ (au-delà : 28%). Ce sera la seule imposition à retenir car l'associé procèdera, en totale franchise de droits, au remboursement de son compte courant d'associé sans passer par la case « dividendes ».

EXEMPLE :

EN CHIFFRES	EN DIRECT	VIA UNE SCP
Souscription	300 000 €	300 000 €
Rendement espéré	5%	5%
Revenus perçus	15 000 €	15 000 €
IR-TMI de 30%	4500 €	—
PS* - 17,2%	2580 €	—
Impôt sur les sociétés - 15%	—	2 250 €
Revenu disponible	7920 €	12750 € remboursement du compte courant
Différentiel	4830 € soit 32,20% de revenus fonciers bruts !	

À RETENIR

- Deux associés au minima
- Capitaux à investir
- Espérance de vie à prendre en compte
- Stratégie efficace de constitution de revenus complémentaires
- Défiscalisation en cas de transmission

Contrairement à la célèbre SCI (Société Civile Immobilière), dont l'activité est régulièrement réduite à la location d'immeubles, la SCP (Société Civile Patrimoniale) a la faculté, selon ses statuts, de réaliser des investissements immobiliers et/ou financiers.

La stratégie consiste à former une société assujettie à l'impôt sur les sociétés, au faible capital, et d'apporter en compte courant d'associé des capitaux afin d'acquérir des actifs immobiliers et/ou de souscrire des actifs financiers.

Qu'est-ce qu'un compte courant d'associé ? Il s'agit d'une avance de fonds réalisée par les associés d'une société. Concrètement, il s'agit d'un « prêt » consenti à la société.

Trois axes à connaître :

Une optimisation successorale fonction de l'espérance de vie

Une fois la société constituée, il vous faudra transmettre ses parts sociales, notamment via le démembrement de propriété. L'assiette brute de taxation ne portera alors que sur la valeur nette des parts sociales, soit la valeur du capital social en pratique (dont le montant est « symbolique », rappelons-le).

Pour autant, en cas de décès d'un des associés, malgré la transmission des parts, la valeur résiduelle du compte courant d'associé intégrera l'actif successoral et sera assujetti aux droits de succession.

Autrement dit, l'optimisation de la transmission successorale dépendra de l'espérance de vie de l'associé : plus celui-ci vivra longtemps, plus la valeur du compte courant d'associé diminuera. Par conséquent : plus le gain en termes de droits de succession sera important !

Exemple d'un investissement de 300 000 €

POINTS CLÉS :

- D'un point de vue juridique, la forme sociétaire permet également la régularisation de donations-partages de parts sociales, permettant la sécurisation de la transmission.
- La mise en place d'un usufruit réversif permettra également de renforcer la protection du conjoint survivant

Le rééquilibrage de la détention du patrimoine

Bien souvent, il est observé une détention patrimoniale inégalitaire entre les époux. Pour équilibrer les masses respectives, il suffira d'octroyer davantage de parts sociales, lors de la constitution de la société, à l'époux que l'on souhaite « avantager ».

EXEMPLE :

Madame dispose toujours de 300 000 € de capitaux. La société est constituée en capital social de 1000 €, réparti de façon égalitaire avec Monsieur. Une fois le compte courant d'associé purgé, Monsieur détiendra 50% d'une société civile valorisée au global 300 000 €, soit une participation effective de 150 000 €.

Avertissement : Le choix de l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés doit être murement réfléchi au regard de la fiscalité applicable en cas de cession.

L'application de la stratégie présentée dépend de la situation fiscale et patrimoniale individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifiée ultérieurement en fonction des évolutions législatives et réglementaires. Ces diverses informations ne constituent en aucun cas une sollicitation à investir, une offre d'achat, de souscription, ou un conseil personnalisé auprès de leur destinataire. Elles ne constituent qu'une présentation d'un dispositif et ne sauraient constituer un conseil de la part du cabinet en gestion de patrimoine. Il est rappelé que préalablement à tout investissement, il est nécessaire de contacter votre conseiller habituel afin d'en évaluer le caractère adapté à votre situation personnalisée et qu'il puisse vous exposer toutes les modalités d'investissement et vous présenter en détail les risques inhérents associés.

De l'intérêt de la délégation d'assurance emprunteur



Olivier Sanson
Directeur Général - AFI ESCA

Pourquoi faire une délégation d'assurance de prêt aujourd'hui ?

Souscrire une assurance de prêt est un acte de prévoyance important. Il engage l'assuré sur une période longue et pour un motif grave: couvrir le décès et l'invalidité. Il est donc primordial de prendre le temps pour être assuré au mieux et au meilleur prix.

Contrairement à l'assurance de la banque, la délégation est une solution individualisée. La solution est présentée au cas par cas, elle dépendra du profil du ou des assurés: âge, état de santé, profession, sports pratiqués, voyages à l'étranger, etc. Elle permet donc une meilleure couverture des risques spécifiques.

Elle engendre également un gain économique car elle permet également de comparer et de négocier le tarif de son assurance. La concurrence étant forte, les offres du marché sont très compétitives.

Comment obtenir une délégation d'assurance ?

Elle peut se faire à 3 moments :

— À la souscription: Depuis la Loi Lagarde de 2010, chaque emprunteur, dans le cadre d'un prêt immobilier, a le droit de choisir une assurance autre que celle de sa banque. L'intérêt de cette mesure est de laisser aux

particuliers la possibilité de comparer les offres individuelles d'assurance, et de souscrire le contrat répondant le mieux à leurs attentes.

— Dans les 12 premiers mois: la loi Hamon offre la possibilité de substituer le contrat bancaire dans la première année du prêt.

— À date anniversaire: l'amendement Bourquin instaure un droit de substitution annuel du contrat d'assurance emprunteur

Pourquoi choisir Afi Esca ?

Fondée en 1923, AFI ESCA conçoit des solutions d'assurances en épargne, garanties emprunteur, prévoyance individuelle et en couverture des frais d'obsèques. Elle est reconnue sur le marché et par les professionnels.

AFI ESCA est spécialisée dans l'assurance emprunteur depuis près de 30 ans et a déjà reçu, à ce titre, 16 labels d'excellence sur ces produits.

AFI ESCA cherche constamment à améliorer ses solutions d'assurance pour répondre au plus juste aux desideratas des clients.



FOCUS

Denormandie: Un nouveau dispositif fiscal pour investir dans l'immobilier

En vigueur depuis début 2019 la Loi « Denormandie » vise assouplir les conditions d'acquisition d'un bien immobilier ancien avec travaux dans le cadre de la Loi Pinel déjà en place, dont elle s'inspire et qu'elle complète. L'objectif est d'encourager les investisseurs à effectuer des travaux de rénovation dans les centres-villes de villes moyennes.

Les conditions d'investissement :

- Situation géographique (communes éligibles listées)
- Travaux de transformation d'un local hors habitation en habitation (travaux éligibles définis par décret)
- Montant total des travaux à hauteur de plus de 25 % du coût d'acquisition du bien

Réduction d'impôt possible :

- 12 % du prix d'acquisition (limite de 300 000 €), pour un engagement de location à titre d'habitation principale de 6 ans
- 18 % du prix d'acquisition (limite de 300 000 €) pour un engagement de location de 9 ans
- 21 % du prix d'acquisition (limite de 300 000 €), pour un engagement de location de 12 ans

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

Les informations contenues dans ce support ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre quelconque d'achat ou de vente. Les points de vue exprimés ne sont que le reflet d'une opinion de leurs auteurs et ne sauraient constituer un conseil de leur part, de la part de votre conseiller ou de celle de Magnacarta. Aucune responsabilité ne saurait donc être engagée à quelque titre que ce soit. Nous attirons votre attention sur le fait que les dispositifs juridiques et fiscaux présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement en fonction des évolutions légales et réglementaires. Il est rappelé que préalablement à tout investissement il est recommandé de se rapprocher de votre conseiller habituel afin d'en évaluer le caractère adapté à votre situation et qu'il puisse vous exposer les modalités d'investissement et vous présenter les risques inhérents associés.

Société adhérente du réseau Magnacarta – www.magnacarta.fr.

SARL QUATRIMONIA au capital de 10 000 € – 530 356 583 RCS VERSAILLES – APE 7022Z - Enregistrée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 11061351 en qualité de Courtier en assurance, Mandataire d'intermédiaire d'assurance, Conseiller en investissements financiers adhérent de la Compagnie des CGPI, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, et Mandataire non exclusif en opérations de banque et services de paiement – Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 9201 2017 000 019 759 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France, ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Assureur et garant : CGPA 125 rue de la Faisanderie - CS 31666 - 75773 PARIS Cedex 16