

leMag

n°11

VALORITY  
INVESTISSEMENT

août

retraite  
COMMENT CALCULER  
SA PENSION ?



succession  
LES CLÉS  
POUR TRANSMETTRE  
SON ENTREPRISE



à la une

# FINANCES L'ARGENT ET LE COUPLE, MODE D'EMPLOI

VALORITY  
INVESTISSEMENT

[www.valority.com](http://www.valority.com)

## à la une page 4



### FINANCES

#### L'ARGENT ET LE COUPLE, MODE D'EMPLOI

Les couples ne sont pas toujours les mieux lotis en matière de finances personnelles. Prendre des décisions à deux ou simplement parler d'argent peut se révéler compliqué. Achat immobilier, gestion d'un compte bancaire... nos conseils pour bien s'organiser.

## dossier page 8



### RETRAITE

#### COMMENT CALCULER SA PENSION

Savez-vous comment votre retraite est déterminée ? Maîtriser cette notion s'avère essentiel pour évaluer au mieux votre date de départ. Le point sur les informations à connaître, régime par régime, et le détail du mode de calcul de votre future pension.

## pratique page 12



### SUCCESSION

#### LES CLÉS POUR TRANSMETTRE SON ENTREPRISE

Bien gérer la transmission de son entreprise demeure vital. Anticiper ce moment de la vie permet de céder son outil de travail dans les meilleures conditions. Entre la donation précession et le pacte Dutreil, de nombreuses solutions existent.

## à ne pas manquer pages 7-11-14 tableau de bord du patrimoine page 15

**Le Mag Valoryty**  
un magazine de la rédaction  
d'**Infomedia**  
Périodicité : Mensuelle

Editeur :  
**Infomedia SAS**  
26, rue de Châteaudun  
75009 Paris

Directeur de la publication :  
**Jean-Damien Châtelain**

Secrétaire de rédaction :  
**Thibault Lamy**

Rédacteurs :  
**Barbara Kiraly**  
**Thibault Fingonnet**  
**Olivier Brunet**

Création graphique :  
**Rouge 202**  
contact@rouge202.fr

Crédits photos :  
© **Thinkstock** - © **Infomedia**

2

## ASSURANCE VIE

# AUGMENTEZ VOTRE SURFACE FINANCIÈRE

> **ICI**, il existe des alternatives aux livrets bancaires



Rendement  
**+ 12,21%**  
annualisé  
depuis 5 ans

\* Performance annualisée depuis 5 ans  
sur contrat d'assurance vie VIVALOR et arrêtée au 22.10.13  
(Liste des supports à disposition sur demande)

valofi.com



01/2016 - VALOFI - SAS au capital social de 50 000 € - RCS NORD 501 659 712 - Siège social : 14, rue Charles de Gaulle - 69663 Lyon Cedex 06 - VALOFI est immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie des COURTIERS D'ASSURANCE et des CONSEILERS EN INVESTISSEMENT FINANCIER sous le 09042748 - ORIAS : 1 rue Jules Lefebvre 75011 Paris cedex 05 - ADFP : 10 rue Laboulaye 75481 Paris Cedex 05 - VALOFI est membre de l'Association Nationale des Courtiers Financiers - CFI (ANACOFI-CFI) association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), adresse courriel : 17, place de la Bourse - 75002 Paris cedex 02 et adresse internet : www.valofi.com - Photo : © Gettyimages

## le chiffre du mois



# 2,85%

C'est le taux d'intérêt moyen appliqué par les établissements bancaires à leurs clients pour une durée moyenne de crédit de 17,3 ans au 2<sup>e</sup> trimestre 2014, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Ce taux grimpe à 2,92% pour un achat dans le neuf, 2,87% pour l'acquisition d'un bien immobilier dans l'ancien et recule à 2,82% pour réaliser des travaux. « *Jamais depuis la fin des années 40 les taux des crédits immobiliers n'étaient descendus aussi bas, pendant aussi longtemps*, signale l'Observatoire dans un communiqué de presse. *Ils ont perdu 28 points de base depuis décembre, se fixant sous leur niveau de juin 2013 (2,90%).* »

## le calendrier fiscal

### 11 Août

Les avis d'imposition seront mis en ligne sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) pour les contribuables non imposables ou imposables mais non mensualisés. Les personnes ayant opté pour la mensualisation devront patienter jusqu'au 25 août pour obtenir leur avis d'imposition en ligne.

## la phrase du mois



« *Il faut faire sauter l'ISF pour des raisons d'intérêt général.* »

Michel Rousseau, président de la Fondation Concorde, défend l'idée d'une suppression de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) dans une interview accordée à *Toutsurmesfinances.com*. Selon le président du think tank libéral, cet impôt fait fuir les acteurs pouvant investir dans l'économie et donc, créer des emplois. Dans une note publiée en juillet 2014, l'organisme estime qu'en 20 ans, 360 milliards d'euros de capitaux ont été exportés et 1,2 million d'emplois détruits. Depuis sa création en 1982, l'impôt des grandes fortunes (IGF), devenu ISF en 1989, est sous le feu des critiques. En 2011, 97 députés UMP avaient même signé un amendement au projet de loi de finances pour 2011 pour le supprimer. En vain. En 2013, l'ISF a rapporté 4,39 milliards d'euros à l'Etat et devrait permettre de collecter 5,3 milliards d'euros en 2014.

### 18 Août:

8<sup>e</sup> prélèvement mensuel de l'impôt sur le revenu.

### 31 Août

Date limite de l'adhésion au prélèvement à l'échéance de l'impôt sur le revenu.

3



**BAYONNE CENTRE**  
A partir de 150 357 €\*\*  
Livraison Juin 2015



Investissez  
en loi **Malraux**  
**Monuments Historiques**  
et réduisez vos impôts  
jusqu'à **30 000 €/an\***

- + Forte réduction d'impôts
- + Avantage fiscal pendant 4 années d'imposition
- + Défiscalisation des revenus fonciers

**VALORITY**  
INVESTISSEMENT

**0 820 333 888**  
N° Indigo (0,118€/min)

# FINANCES L'ARGENT ET LE COUPLE, MODE D'EMPLOI

*Le couple et l'argent font-ils bon ménage ? S'il n'est pas toujours facile de parler finances avec son conjoint, ignorer la question n'est pas une option. Qu'il s'agisse de la gestion des comptes bancaires, de la contribution de chacun, de l'achat d'un logement et, bien sûr, du divorce, l'argent est omniprésent dans la relation de couple.*

**E**n amour, on ne compte pas... tant que tout va bien. D'ailleurs, selon une étude menée par l'institut de sondage Yougove pour le quotidien *20 Minutes* et publiée en juin 2014, 50 % des sondés estiment que le montant de la contribution de chacun aux dépenses courantes « *n'a pas besoin d'être défini* » et « *qu'il s'équilibre naturellement* » au fil des dépenses du ménages.

Les Français seraient-ils de si mauvais gestionnaires ? Pas vraiment. Mais parler d'argent avec sa moitié peut s'avérer difficile. « *Les représentations sociales rattachées à l'argent et au couple sont parfois perçues comme inconciliables ou difficiles à aborder*, explique Caroline Henchoz, auteure de l'ouvrage *Le couple, l'amour et l'argent* aux éditions L'Harmattan. *L'argent représente le calcul et l'intérêt personnel alors que le couple est censé être guidé par un amour fait d'altruisme, de désintérêt et de réciprocité.* » Les ménages abordent la question pour traiter les affaires courantes, c'est-à-dire, lorsqu'il faut décider du budget des vacances, d'une soirée au restaurant, etc. « *Par contre, cela devient beaucoup plus problématique lorsqu'il s'agit de mettre en avant ses propres intérêts*, signale l'auteure. *C'est pourquoi il y a rarement de grandes discussions à ce sujet. On s'organise par à-coups, au fur et à mesure des petites décisions du quotidien.* »

## **Le compte commun, pas la norme pour les diplômés**

L'achat d'un logement ou l'arrivée d'un enfant incite les couples à opter pour un compte commun selon une étude menée par l'Insee et publiée en juillet 2012. Au total, 64% des foyers mettent en commun leur argent, 18% optent pour deux comptes séparés et 18% choisissent la mise en commun partielle, c'est-à-dire qu'ils disposent d'un compte commun pour les dépenses collectives et de comptes séparés pour faire face aux achats strictement personnels.

Selon l'Insee, les trois quarts des couples mariés optent pour le compte commun. Cette solution est souvent perçue « *comme une manière d'exprimer très concrètement leur solidarité et leur unité conjugale* », décrypte Caroline Henchoz. Mais alors que 75% des personnes détentrices d'un CAP ou d'un BEP n'hésitent pas à ouvrir un compte pour deux, le taux chute à 48% pour les diplômées du deuxième cycle ou plus. Enfin, lorsqu'il s'agit d'une seconde union, seulement 52% des ménages penchent pour le compte joint.

## Participer au prorata ou pour moitié ?

Lorsqu'il existe des comptes séparés, la question de la participation aux frais du foyer se pose. Certains optent pour le financement au prorata des revenus de chacun, d'autres choisissent la répartition strictement égale, quelle que soit la différence de salaire entre les deux conjoints. « *Il y a des implications très différentes en termes d'indépendance et de rapport de pouvoir, juge la spécialiste. La participation à moitié, qui est la solution la plus souvent adoptée, préserve les revenus du pourvoyeur principal, puisqu'après ce versement au pot commun, il lui restera plus d'argent personnel à disposition que son partenaire qui gagne moins.* » De fait, celui qui gagne moins – en général, la femme – dispose d'un budget plus petit pour ses dépenses personnelles... Portés par l'équité, d'autres ménages opteront pour le financement au prorata. Chacun dispose alors d'une part égale de ses revenus pour financer ses dépenses personnelles. « *Mais alors, celui qui met plus dans le pot commun peut estimer avoir davantage à dire sur les dépenses collectives, ce qui peut réduire la liberté d'action de l'autre* », prévient Caroline Henchoz.

Dès lors, l'argent peut devenir un motif de dispute. Selon l'enquête Yougove, 46,7 % des sondés ont déjà vécu cette situation. Pour 4,7 % des répondants, la querelle a été très importante. Elle a même été un motif de rupture pour 3,4 % des personnes interrogées. Dans ces moments, l'heure est venue de régler ses comptes. Et parfois, l'expression prend tout son sens. Lors de divorces, les femmes n'hésitent pas à demander des prestations compensatoires pour toutes les années passées au service de la famille. Problème pour les mères au foyer : leur contribution financière n'est presque jamais mesurée. Elles réalisent un travail « *gratuit* » mais néanmoins chiffrable. Selon un rapport de l'Insee publié en novembre 2012, ces conjointes effectuent en moyenne entre 34 et 41 heures de travail domestique. Valorisée au Smic (9,53 euros de l'heure), leur contribution peut être quantifiée entre 1.296 euros et 1.563 euros par mois.



## L'achat immobilier, une affaire de couple

5

Lorsqu'ils sont célibataires, les Français ont tendance à louer leur logement. Mais lorsqu'ils se mettent en couple, les jeunes foyers sont plus enclins à se tourner vers l'achat. D'après une étude du courtier en crédit Vousfinancer.com, publiée en juin 2014, 69% des propriétaires interrogés affirment avoir acquis un ou plusieurs logements avec leur partenaire. Parmi eux, 83% déclarent que l'initiative a été « *plutôt commune* ». Mais cela ne signifie pas que toutes les démarches sont forcément effectuées ensemble. « *Dans ce que l'on observe au quotidien, les premières visites de logement sont très souvent réalisées par les femmes* », note Alain Duffoux, président du Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI). À l'inverse, plus d'un homme propriétaire sur deux (51%) affirme avoir recherché un emprunt sans le soutien de sa conjointe.

**40%**

*La part des hommes qui consultent leur femme avant de réaliser un achat, quel que soit le prix et surtout, qu'ils aient un compte commun ou pas. Ce taux chute à 16% pour les femmes.*

Source : Insee – Juillet 2012

Au-delà du couple, le mariage pèse fortement sur la perspective de l'acquisition, puisque la même étude montre que près de six personnes sur dix jugent risqué de s'y aventurer en couple sans être marié. Car les futurs ou actuels propriétaires ne sous-estiment pas l'importance d'un tel acte. Pour 36% d'entre eux, l'achat d'un bien immobilier est une démarche plus engageante que la signature d'un contrat à durée indéterminée (35%)... ou qu'un mariage ou un Pacs (29%) !

### Les banques plus exigeantes avec les célibataires

Si l'immobilier est une affaire de couple, force est de constater que les banques ne leur mettent pas de bâtons dans les roues. Bien au contraire, elles se montrent plus dures avec les emprunteurs célibataires. D'après Vousfinancer.com, une personne seule devra gagner au minimum 1.500 euros par mois pour que son dossier soit étudié. Pour un couple, ce seuil est porté à 2.000 euros seulement. Pour profiter des meilleures conditions de taux et de durée, un couple devra présenter 4.000 euros de revenus mensuels, contre 2.500 euros pour un ou une célibataire.

« Les banques sont également moins exigeantes avec les couples sur le reste à vivre », ajoute Jérôme Robin, président de la société de courtage. Selon les barèmes bancaires dévoilés<sup>(1)</sup>, l'établissement le moins exigeant demande un reste à vivre mensuel de 680 euros aux personnes seules. Pour les couples, cet impératif monte à 920 euros. Mieux encore, dans une autre banque, les célibataires doivent disposer d'un reste à vivre minimal de 700 euros par mois, contre 800 euros seulement pour les couples.

Evidemment, la bienveillance des banques n'est pas le fruit du hasard. Pour elles, le crédit immobilier reste un produit d'appel pour capter de nouveaux clients, qui peuvent ouvrir ensuite un nouveau compte bancaire, souscrire une assurance vie... De fait, les couples sont davantage recherchés : le dossier de prêt se traduit in fine par la domiciliation de deux salaires sur le ou les nouveaux comptes, l'acquisition de deux cartes bleues, d'assurances et de produits d'épargne.

### La séparation à l'épreuve des faits

Reste un point que de nombreux couples sont forcés d'aborder : que faire du logement après la séparation ? 59% des propriétaires sondés disent privilégier la revente du bien et le partage à parts égales du fruit de la vente. À l'inverse, 14% d'entre eux choisiraient plutôt une répartition en fonction du montant financé par chaque ex-conjoint ou concubin. Le rachat des parts de l'autre acheteur est favorisé par 18% des interrogés mais la revente de ses propres parts est envisagée par seulement 9% d'entre eux.

Mais cette étude a été menée auprès de propriétaires en couple, qui ne sont pas confrontés à un divorce. Autant dire qu'ils seraient nombreux à changer potentiellement d'avis une fois empêtrés dans une séparation difficile... ■

<sup>(1)</sup>Vousfinancer.com a interrogé plusieurs établissements bancaires restés anonymes.

**128.400**

C'est le nombre de divorces prononcés en France en 2012, selon les dernières statistiques disponibles de l'Insee. C'est la première fois depuis 2003 que ce nombre ne dépasse pas la barre des 130.000 divorces.





### Le Bitcoin mieux encadré ?

Un rapport de *Tracfin*, la cellule française de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, propose plusieurs pistes pour encadrer les monnaies virtuelles et notamment le Bitcoin (BTC). Le document indique qu'il serait préférable de lever l'anonymat des détenteurs de BTC mais seulement « au moment où l'on se sert de la monnaie virtuelle pour effectuer un achat », a indiqué le ministre des Finances, Michel Sapin, le 11 juillet 2014. Par ailleurs, l'ouverture d'un compte en Bitcoins auprès d'un commerçant devra faire l'objet d'une demande de pièce d'identité et d'une obligation de déclaration. Le rapport propose aussi de plafonner les sommes pouvant être converties en espèces mais aussi les montants pouvant être payés avec la crypto-devise.



### Les jeunes ont une faible culture financière

Si 80% des 15 à 24 ans ont un compte bancaire, près de 20% des jeunes ne possèdent pas le niveau de compétences de base requis en matière de culture financière, selon l'étude PISA réalisée en 2012 par l'OCDE et publiée le 9 juillet 2014. Cette enquête permet de mesurer « les connaissances et les compétences financières dont les jeunes ont besoin pour passer de l'école aux études supérieures, à la vie active ou à la création d'entreprise ». Et avec un score de 486 points, la France se classe 11<sup>e</sup> (sur 18 participants), loin de la moyenne mondiale. Très concrètement, seulement 28% des personnes ayant répondu à l'enquête sont capables de comprendre un relevé bancaire, la déduction des frais bancaires, les tranches d'imposition sur le revenu et peuvent calculer le solde d'un relevé de compte ou encore le coût d'un emprunt à long terme.



### Vers une simplification de l'épargne salariale

Les participants de la Conférence sociale de juillet 2014 se sont penchés sur l'épargne salariale. Et des pistes d'assouplissement ont été abordées. Les entreprises disposant déjà d'un dispositif d'intéressement et qui franchissent le seuil de 50 salariés ne seraient plus dans l'obligation de conclure un accord de participation. Par ailleurs, la formule de calcul de la participation pourrait être simplifiée. Enfin, le forfait social, c'est-à-dire le prélèvement qui s'applique aux versements patronaux en épargne salariale (intéressement et participation, plan épargne entreprise, etc.), pourrait être allégé. Pour rappel, les salariés bénéficiant d'un dispositif d'épargne salariale ont touché une prime moyenne de 2.269 euros en 2012 selon un document de la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (Dares) publié en juillet 2014.



### Malgré un taux au plus bas, le Livret A a déjà rapporté moins

Mauvaise passe pour les épargnants. Depuis le 1<sup>er</sup> août 2014, le taux du Livret A a chuté à 1% (contre 1,25%), son taux le plus bas historique. Toutefois, la situation aurait pu être pire. Si la méthode de calcul (basée sur l'inflation hors tabac relevée d'un quart de point) avait été respectée à la lettre, la rémunération aurait dû tomber à 0,5%. Ensuite, les épargnants doivent savoir que par le passé, le rendement du Livret A a déjà été négatif. Quand l'inflation était plus élevée que le taux de rémunération, les Français perdaient du pouvoir d'achat en plaçant leur épargne. À l'exemple de l'année 1983 où le taux du Livret A se fixait à 8,10% mais l'indice des prix à la consommation avoisinait les 9,60%. Son taux de rendement réel était négatif de 1,50%. Cette situation n'est aujourd'hui plus possible : depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, son taux est calculé en fonction de l'inflation.

# RETRAITE COMMENT CALCULER SA PENSION ?

*On ne cesse de vous rabâcher que vous allez toucher moins que prévu à la retraite. Mais au fait, comment va être fixé le montant de votre pension ? En réalité, tout dépend des régimes auxquels vous avez été affilié durant votre carrière.*

**P**eu de Français savent comment leur retraite va être calculée. Certes, ce ne sont pas eux qui seront chargés d'en fixer le montant mais leurs caisses de retraite. Il n'empêche, il peut être intéressant de connaître les différents modes de calcul des pensions. Notamment pour comprendre l'impact d'une rupture d'activité ou mesurer l'intérêt de continuer ou non à travailler.

Tout d'abord, sachez que les formules de calcul diffèrent d'un régime à un autre. À ce titre, il faut distinguer les régimes par annuités et les régimes par points, mais aussi les régimes du public et les régimes du privé qui n'obéissent pas aux mêmes règles.

## Les retraites privées par annuités

La Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav), la Mutualité sociale agricole (MSA) et le Régime social des indépendants (RSI) sont respectivement les régimes de retraite de base des salariés du privé, des salariés agricoles et des indépendants (artisans, commerçants et chefs d'entreprise). Ce sont tous des régimes par annuités, c'est-à-dire basés sur des trimestres de cotisation, sachant que quatre trimestres cotisés permettent de valider une année. Ils partagent tous la même formule de calcul des pensions.

Premièrement, on prend le salaire annuel moyen (SAM). Il s'agit de la rémunération moyenne des 25 meilleures années de carrière revalorisées par rapport à l'inflation. La caisse de retraite porte dans un compte (fictif) les salaires annuels et les



indexent tous les ans par rapport à la hausse des prix à la consommation (hors tabac). Au moment de la liquidation des droits, elle sélectionne les 25 salaires annuels revalorisés les plus élevés pour établir le SAM.

Celui-ci est ensuite multiplié par le taux plein. Il est fixé à 50% dans le privé, ce qui signifie que la pension de base d'un affilié d'un régime du privé ne peut pas représenter plus de la moitié de son salaire annuel de référence.

Mais encore faut-il atteindre le taux plein. Pour y parvenir, le futur retraité doit avoir validé le nombre de trimestres de cotisation requis dans sa classe d'âge. En fonction de sa date de naissance, un actif doit en effet justifier d'un certain nombre de trimestres. Dans le secteur privé, un trimestre équivaut à un niveau de rémunération. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, 150 heures payées au Smic (1.429,50 euros) permettent de valider un trimestre. Auparavant, il fallait gagner 200 heures Smic (1.906 euros). Outre les trimestres réellement cotisés, certains sont octroyés au titre de la maternité, du chômage ou encore du service militaire.

L'autre solution est d'attendre d'avoir atteint l'âge de retraite à taux plein. Fixé à 67 ans, il permet de ne plus subir de minoration même si on ne dispose pas du nombre de trimestres exigé. Pour autant, aucun trimestre n'est ajouté à l'âge du taux plein. C'est pourquoi, dans tous les cas, le nombre de trimestres validés est également pris en compte.

Si l'assuré justifie de tous ses trimestres, la formule mathématique de calcul de la pension de base dans les régimes de retraite du privé est la suivante :  $SAM \times 50\%$  (le taux plein)  $\times$  (le nombre de trimestres validés / le nombre de trimestres exigé).

### ***Une décote de 1,25% est appliquée pour chaque trimestre manquant.***

Dans le cas où l'affilié ne dispose pas du nombre de trimestres demandé et qu'il n'a pas atteint l'âge de retraite à taux plein, une « décote » est appliquée. Elle se traduit par un coefficient de minoration de 1,25% par trimestre manquant dans la limite de 20 trimestres (soit une minoration maximum de 25%). Le nombre de trimestres manquants est fixé en fonction du nombre de trimestres requis dans la génération

ou en fonction du nombre de trimestres à cotiser pour atteindre l'âge de retraite à taux plein. C'est le plus petit chiffre entre les deux qui est pris en compte.

Prenons le cas d'un salarié à qui il manque quatre trimestres. Sa décote s'élève à 5% ( $1,25\% \times 4$ ). En conséquence, sa pension de base sera calculée de la manière suivante :  $SAM \times 45\%$  ( $50 - 5$ )  $\times$  (le nombre de trimestres validés / le nombre de trimestres exigé).



## **Les retraites publiques par annuités**

Le Service des retraites de l'Etat (SRE) et la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales (CNRACL) représentent le régime de retraite des fonctionnaires d'Etat et celui des fonctionnaires territoriaux et hospitaliers. Ce sont des régimes par annuités mais dont les règles de calcul de la pension diffèrent des régimes du privé. Les entreprises publiques (EDF, SNCF, RATP...), certains établissements publics (Banque de France, Comédie française, Opéra de Paris...) ainsi que certaines professions (marins, mineurs, ouvriers d'Etat, clerks de notaire...), qui bénéficient de régimes de retraite dits « spéciaux », partagent le même mode de calcul que les régimes publics.

Le salaire de référence correspond dans le secteur public et les régimes spéciaux au traitement moyen indiciaire (hors primes et avantages) perçu par l'agent titulaire (les agents non titulaires sont affiliés à la Cnav) six mois avant la liquidation des droits.

Par ailleurs, le taux plein s'élève à 75% dans le public et même à 80% en cas de bonification (pour services hors d'Europe, pour les professeurs de l'enseignement technique...). Autre différence : un trimestre de cotisation équivaut à la durée effective de services (soit 90 jours) dans le public. Des trimestres sont attribués au titre de la maternité, du service militaire ou du handicap mais leur nombre varie de celui octroyé dans les régimes privés.

La durée de cotisation des fonctionnaires « sédentaires » est identique à celle des salariés, des salariés agricoles et des indépendants. Au motif que leurs conditions de travail sont jugées difficiles, les agents « actifs » (policiers, pompiers, gendarmes, gardiens de prison, infirmiers...) sont autorisés à partir à la retraite à 57 ans (au lieu de 62 ans) à condition de justifier de 17 années de services.

Si l'agent public dispose de tous ses trimestres, la formule de calcul de sa pension est la suivante : le traitement de référence  $\times$  75%  $\times$  (le nombre de trimestres validés / le nombre de trimestres exigé). Un système de décote existe dans le public et fonctionne de la même manière que dans le privé. La pension d'un fonctionnaire à qui il manque quatre trimestres et qui n'a pas atteint l'âge de retraite à taux plein sera calculée de la façon suivante : le traitement de référence  $\times$  70%  $(75 - 5) \times$  (le nombre de trimestres validés / le nombre de trimestres exigé).

### Les retraites par points

Dans les régimes par points, les actifs cumulent un certain nombre de points en fonction de la valeur d'achat (de cotisation) des points fixés tous les ans. La quasi-totalité des régimes com-

### Bien simuler

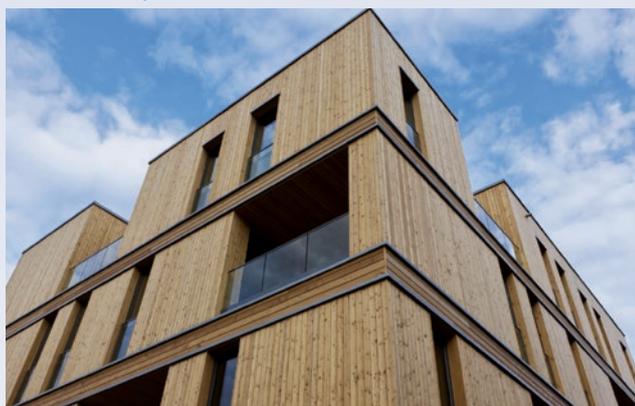
À partir de 45 ans, tout assuré en activité ou non peut solliciter un entretien information retraite (EIR), également appelé « rendez-vous de mi carrière ». Vous pouvez en faire la demande auprès de l'un des régimes de base ou complémentaires auxquels vous êtes affilié. Il permet notamment d'avoir une première estimation de sa future pension. À compter de 55 ans, puis tous les cinq ans, les actifs reçoivent par courrier une estimation indicative globale (EIG) qui leur indique une évaluation plus fine du montant de leurs retraites.

Il existe également une multitude d'outils de simulation sur Internet. Il est conseillé de privilégier les simulateurs basés non pas sur les données déclaratives mais sur les informations plus fiables du relevé individuel de situation (RIS). Ce document est envoyé à partir de 35 ans (puis tous les cinq ans) ou sur demande par les caisses de retraite. Pour avoir une estimation la plus proche de la réalité, il est conseillé d'effectuer une simulation à partir de 50 ans, c'est-à-dire lorsque la fin de carrière est proche et que les risques de modification des paramètres de retraite sont limités.

plémentaires, comme celui des salariés (Arrco), des cadres (Agirc) ou des agents publics non titulaires (Ircantec) sont des régimes par points. C'est également le cas du régime de retraite additionnelle de la fonction publique (RAFP) dont les cotisations sont assises sur les primes et avantages perçus par les fonctionnaires dans la limite de 20% du traitement indiciaire.

Au moment de la liquidation des droits, la caisse de retraite multiplie le total de points cotisés par la valeur de service (de prestation) en vigueur à ce moment-là pour fixer le montant de la pension à servir. Sur le modèle des pensions de base qui sont indexées sur l'inflation, les valeurs de service des points sont revalorisées tous les ans en fonction de la hausse des prix à la consommation. Le 1<sup>er</sup> avril dernier, l'Agirc et l'Arrco ont décidé de ne pas augmenter la valeur de service en vue de réduire leur déficit. ■





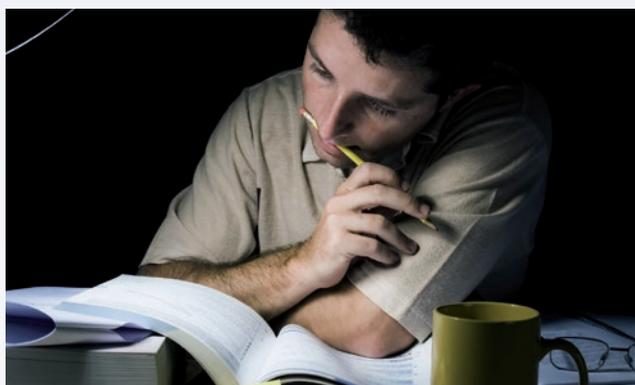
### Plus-values immobilières : abattement exceptionnel prolongé pour certaines ventes

Bonne nouvelle pour certains propriétaires. L'abattement exceptionnel de 25% sur les plus-values issues d'une vente va être prolongé pour... les immeubles détruits puis reconstruits. Alors que ce coup de pouce fiscal prend fin le 31 août 2014, le projet de loi de finances rectificative devrait donc faire des heureux. Pour bénéficier de cet avantage, le bâtiment doit se situer dans une zone tendue et être vendu pour être détruit et reconstruit. Enfin, la surface reconstruite doit être égale à la surface maximale autorisée par le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan d'occupation des sols (POS). S'ils veulent profiter de cet avantage fiscal, les vendeurs de résidences secondaires doivent se hâter : l'acte authentique d'achat doit en effet être signé avant le 31 décembre 2014.



### Les travaux énergétiques rentabilisés en 10 ans

Vous souhaitez vous lancer dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique ? D'après une étude du ministère de l'Écologie, ils seront amortis dans 10 ans. Selon le document, les Français consacrent en moyenne 6.967 euros à ces opérations et « les économies réalisées seraient de 690 euros TTC par an ». Dans le détail, le coût moyen des travaux reste plus important lorsqu'il s'agit de maisons individuelles (7.695 euros) mais les économies énergétiques générées sont également plus conséquentes (754 euros par an). Les propriétaires d'appartement dépensent en moyenne 5.977 euros et peuvent espérer réaliser 604 euros d'économies chaque année. Mais quel que soit le type de bien, le retour sur investissement est établi en 10 ans dans les deux cas.



### Loyers étudiants : baisse des prix pour la rentrée 2014

Bonne nouvelle pour les étudiants à la recherche d'un logement pour la rentrée. Selon le réseau Century 21, le niveau des loyers est plutôt orienté à la baisse. Et les logements situés à Paris ne font pas exception à la règle. Bien que les loyers y soient plus élevés qu'ailleurs (723 euros en moyenne selon le spécialiste), ils reculent dans la moitié des arrondissements de la capitale. Comptez 600 euros en moyenne pour se loger dans le 1<sup>er</sup> et le 11<sup>e</sup> arrondissement et au moins 1.000 euros pour vivre dans le très cossu 5<sup>e</sup> arrondissement. Ailleurs en France, les loyers baissent dans l'académie d'Aix-Marseille, d'Amiens, de Dijon, de Grenoble, de Lille, etc. Notons que Montluçon (académie de Clermont-Ferrand) est l'une des villes les plus accessibles. Là-bas, les étudiants ne devront déboursier que 230 euros en moyenne pour se loger.



### Assouplissement du crédit d'impôt développement durable

Les ménages qui réalisent des travaux de rénovation énergétique peuvent bénéficier du crédit d'impôt développement durable (CIDD) c'est-à-dire d'une réduction ou un remboursement d'impôt sur le revenu, à condition de faire appel à un professionnel du bâtiment. Pour le moment, il correspond à 15% des sommes dépensées pour une seule opération mise en œuvre et à 25% du montant investi dans plusieurs opérations (on parle alors de bouquet). En septembre 2014, le CIDD adoptera un taux unique de 30%, quel que soit le nombre de travaux réalisés. Les dépenses éligibles se limitent à 8.000 euros pour un célibataire et à 16.000 euros pour un couple. Enfin, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les professionnels qui interviendront à domicile devront obligatoirement détenir le label RGE (Reconnu Grenelle de l'Environnement).

# SUCCESSION LES CLÉS POUR TRANSMETTRE SON ENTREPRISE

*Pour un chef d'entreprise, la transmission est un acte au moins aussi essentiel que la création. Un moment clé de la vie professionnelle et de la vie tout court qui nécessite une préparation minutieuse et très en amont pour la boucler dans les meilleures conditions pour soi, son entourage et ses collaborateurs.*

**A**nticipez ! En matière de transmission d'entreprise, il y a une évidence qu'il faut sans cesse rappeler. Que le repreneur soit un tiers, un cadre-dirigeant, les salariés ou un membre de la famille, transmettre une entreprise requiert du temps. Temps de la réflexion, temps de la préparation de l'entreprise, temps de la réalisation de l'opération proprement dite. Un temps où la fiscalité prend beaucoup d'importance. « Si la succession n'est pas préparée, les héritiers sont taxés sur 100% de la valeur de l'entreprise, sans aucune décote », prévient Julien Lauter, notaire à Paris. « Pour optimiser la cession sur le plan fiscal, il faut du temps », confirme Laurent Benoudiz, expert-comptable, gérant associé du cabinet Bewiz et fondateur des Journées de la transmission d'entreprise (JTE) organisées depuis quatre ans dans la capitale.

## Éviter de mettre l'entreprise en péril

L'entreprise représentant bien souvent l'essentiel du patrimoine du dirigeant, sa transmission ne peut laisser de place à l'improvisation. D'où la nécessité de réfléchir à l'après longtemps à l'avance : voulez-vous devenir rentier, réinvestir dans d'autres aventures entrepreneuriales ou transmettre à vos enfants ? Sont-ils prêts à reprendre les rênes de la société familiale et en ont-ils l'envie ? La définition de vos objectifs aura une incidence fondamentale sur le montage de votre opération de transmission pour en minorer la fiscalité. L'enjeu de l'optimisation fiscale ne se résume pas au besoin de retirer un maximum de fruits de tant d'années d'efforts et de sacrifices. Il s'agit aussi de faire en sorte que la pérennité de l'entreprise ne soit pas mise à mal. Un projet mal ficelé peut s'avérer catastrophique si la trésorerie de l'entreprise doit être siphonnée pour payer des droits de donation ou de succession, dont le taux maximum est de 45%.

### « L'un des régimes les plus favorables au monde »

Pour éviter de tels écueils, de nombreuses solutions parfaitement légales existent. L'une des voies les plus couramment empruntées est celle du pacte Dutreil (voir interview ci-contre). « *Ce dispositif permet de transmettre à l'un des coûts les plus faibles au monde* », constate Laurent Benoudiz. En cas de donation en pleine propriété avant 70 ans, le taux maximum de taxation peut atteindre 5,62% en cumulant l'abattement de 75% du pacte Dutreil et la réduction de 50% des droits de donation ! Si l'entreprise doit sortir du giron familial, il est possible de réaliser de substantielles économies d'impôts tout en conciliant cession à un tiers et transmission à vos êtres chers. Il suffit pour cela d'anticiper en procédant à une donation pré-cession plutôt qu'à une cession suivie d'une donation qui présenterait l'inconvénient de passer par deux fois sur la case fiscale : impôt sur la plus-value puis droits de donation. « *Il est plus intelligent de donner à vos enfants avant la cession : pour ces derniers, il n'y a pas de plus-value taxable lorsqu'ils cèdent leurs titres puisque la donation permet de purger la plus-value* », souligne Laurent Benoudiz. Attention, le fisc veille au grain et il convient de s'entourer de professionnels (expert-comptable, avocat, notaire) pour réaliser une opération en bonne et due forme sans prendre le risque d'une requalification. Un accompagnement de votre conseil en gestion de patrimoine ne sera pas superflu pour gérer au mieux le produit de la cession.

## Rendre la mariée plus belle

Encore faut-il que le prix de vente corresponde à vos attentes... sans faire fuir les acheteurs ! Pour ce faire, tout doit être mis en œuvre pour rendre la mariée plus belle. Et là encore, tout est question d'anticipation. Dissocier murs et fonds de commerce peut avoir du sens, certains repreneurs ne souhaitant racheter que l'exploitation d'une entreprise sans son immobilier. Tourner la page, c'est aussi savoir déléguer et dire adieu à son rôle d'homme-orchestre omnipotent. « *La perte de la personne-clé a nécessairement un impact sur la valeur de l'entreprise* », souligne Laurent Benoudiz. Recruter un directeur général, répartir les tâches et les responsabilités, bref réorganiser la direction est une façon judicieuse de préparer l'avenir. L'association des talents peut même être source d'opportunités de croissance nouvelles et, par là même, de meilleure valorisation. Transmettre, c'est donc un peu plus que céder. Il est question « *d'assurer la pérennité de son outil de travail, de préserver une entreprise donc des emplois, une source de revenus mais aussi une histoire* », conclut Julien Lauter. « *Le génie, c'est de durer* », disait la devise de Goethe. ■



### Interview

Julien Lauter, notaire à l'étude Rochelois-Besins et Associés

#### Qu'est-ce qu'un pacte Dutreil ?

*C'est un engagement de conservation de l'entreprise par les héritiers, qui court au maximum sur six ans. Il présente l'avantage de n'être imposé que sur 25% de la valeur de l'entreprise, que ce soit en succession ou en donation. La réduction fiscale est radicale.*

#### Qui peut en bénéficier ?

*Le pacte Dutreil fonctionne au profit des membres de la famille. Il est possible également d'en faire bénéficier un salarié ou un associé.*

#### Quelles sont ses règles ?

*Il y a tout d'abord un engagement collectif de deux ans, qui porte sur au moins 20% des droits financiers et des droits de vote attachés aux titres quand la société est cotée, 34% quand la société n'est pas cotée. Il y a donc obligation de ne pas vendre. A l'expiration de ce délai, un engagement individuel de conservation sur la tête des donataires ou héritiers prend le relais. Ils doivent conserver les titres pendant quatre ans.*

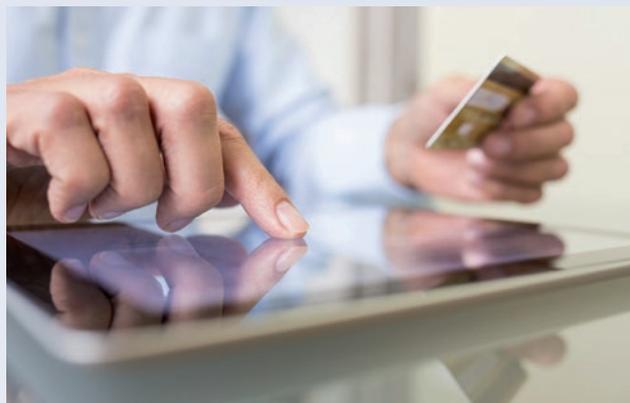
#### Qui doit diriger l'entreprise transmise ?

*Au moment de la transmission, il faut que l'un des membres du pacte conserve la qualité de dirigeant. Un des donataires ou héritiers qui a pris l'engagement individuel ou l'un des associés ayant souscrit l'engagement collectif de conservation doit exercer une fonction de direction dans la société pendant la durée de l'engagement et les trois années suivant la transmission.*



### Réduction d'impôt pour les classes moyennes en 2015

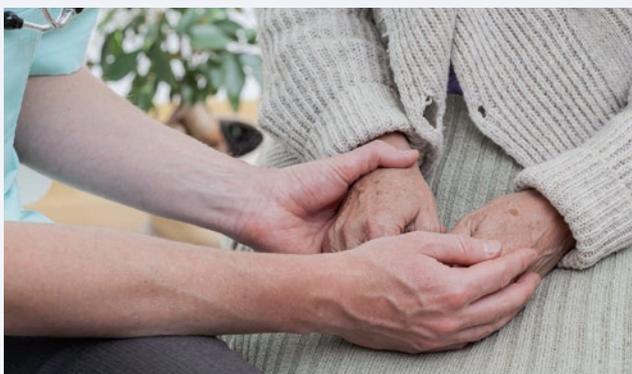
Les classes moyennes aussi auront droit à un coup de pouce fiscal. Mais elles devront attendre septembre 2015 pour en ressentir les effets. « *La loi de finances pour 2015 organisera ainsi une baisse de l'impôt sur le revenu des ménages des classes moyennes* », a déclaré Manuel Valls, lors de son discours de clôture de la conférence sociale, le 8 juillet 2014. François Hollande a profité de l'interview télévisée du 14 juillet pour confirmer l'annonce de son Premier ministre. Toutefois, le flou persiste quant à la mise en place de cette aide. Dans un entretien accordé au journal *Les Echos*, Dominique Lefebvre, député (PS) du Val-d'Oise, évoque le montant de deux milliards d'euros. De son côté, le ministre de l'Economie Arnaud Montebourg plaide pour une enveloppe plus lourde, de six milliards d'euros.



### Le Bitcoin devient imposable

Vous possédez des Bitcoins (BTC) ? Vous allez devoir déclarer les revenus perçus grâce à la crypto-devise dans votre déclaration 2015. Bercy a clarifié sa position sur le sujet à l'occasion de la remise du rapport de Tracfin sur la monnaie virtuelle. Et dans une instruction fiscale publiée le 11 juillet au Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP-Impôts), le fisc explique que « *les gains tirés de la vente d'unités de compte virtuelles stockées sur un support électronique, lorsqu'ils sont occasionnels, sont soumis à l'impôt sur le revenu* ». Les BTC seront imposables au titre des bénéficiaires non commerciaux (BNC), et cela « *quelle que soit la nature des biens ou valeurs contre lesquels les Bitcoins sont échangés (contre des euros, mais aussi achats de biens de toute nature réglés par des Bitcoins)* ».

14



### Terrain : la date du décès détermine les droits de succession

En héritant d'un terrain, les droits de succession à payer sont calculés en fonction de sa qualification (constructible ou non) à la date du décès du propriétaire. Une précision donnée par le fisc à la suite d'une question du député de Vendée Alain Leboeuf (UMP) adressée au ministère des Finances. Si la déclaration de succession estimative a été surévaluée, l'ayant-droit peut déposer une déclaration rectificative à l'administration fiscale « *afin de modifier à la baisse la valeur du bien* », expliquent les services de Bercy dans une réponse publiée au Journal Officiel du 1<sup>er</sup> juillet 2014. Le fisc enregistrera cette nouvelle déclaration, mais ne restituera pas les sommes versées en trop. Enfin, si un terrain devient constructible après le décès et le paiement des droits, aucun impôt supplémentaire ne sera demandé.



### Allègement fiscal pour les particuliers employeurs

Dès le 1<sup>er</sup> septembre, une partie des particuliers employeurs verront la réduction de leurs cotisations pour les emplois à domicile passer de 0,75 euro à 1,50 euro par heure. Ce doublement a été introduit par un amendement au projet de loi de financement rectificative de la Sécurité sociale (PLFRSS) pour 2014 lors de l'examen en seconde lecture à l'Assemblée nationale. Mais ce coup de pouce ne concerne pas tout le monde. Seuls les particuliers employant des personnes réalisant des gardes d'enfants, de l'assistance aux personnes âgées dépendantes et aux personnes handicapées y auront droit. Cette mesure ne concerne donc pas le soutien scolaire à domicile, les soins et promenades d'animaux de compagnie, l'assistance informatique et Internet à domicile, la surveillance et la maintenance de la résidence principale et secondaire ou l'assistance administrative à domicile.

# le tableau de bord du patrimoine

## • Économie

<b>Smic</b> Taux horaire brut (1 <sup>er</sup> janvier 2014)	<b>9,53 €</b>
<b>RSA</b> (Revenu de Solidarité Active) pour une personne seule sans enfant	<b>499,31 €</b>
<b>Inflation</b> Prix à la consommation (INSEE) (hors tabac) sur un an en juin 2014	<b>+0,3%</b>
<b>Emploi</b> Taux de chômage (BIT) au 1 <sup>er</sup> trimestre 2014	<b>10,1%</b>

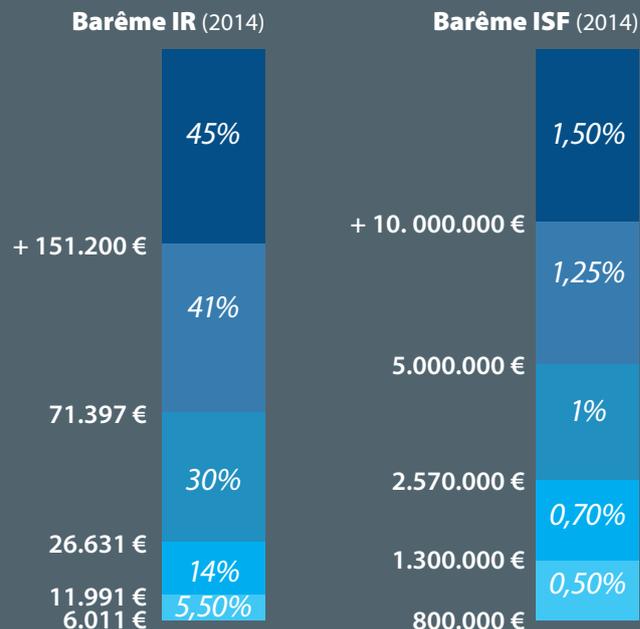
## • Épargne

<b>Livret A et Livret Bleu</b> (Depuis le 1 <sup>er</sup> août 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
<b>1%</b>	<b>22.950 €</b>
<b>PEL</b>	<b>PEA</b>
Taux de rémunération	Plafond
<b>2,50%</b> (brut hors prime épargne)	<b>150.000 €</b> (1 <sup>er</sup> janv. 2014)
<b>Assurance vie</b> (FFSA) Rendement fonds euros (2013)	
<b>2,80%</b>	

## • Retraite

<b>Âge légal</b> (ouverture du droit à pension)
Né(e) en 1953
<b>61 ans et 2 mois</b>
<b>Point retraite</b> (1 <sup>er</sup> avril 2014)
<b>AGIRC : 0,4352 €      ARRCO : 1,2513 €</b>
<b>Pensions et rentes en cours par an</b> (1 <sup>er</sup> avril 2014)
Minimum contributif
<b>7.547,96 €</b>
Minimum contributif majoré
<b>8.247,86 €</b>
Conditions de ressources du minimum contributif
<b>1.120 €</b>
Majoration tierce personne
<b>13.236,98 €</b>
Seuil du versement forfaitaire unique
<b>156,09 €</b>
Majoration forfaitaire par enfant
<b>96,21 €</b>

## • Impôts



## • Immobilier

<b>Loyer</b> Indice de référence (IRL) 2 <sup>e</sup> trimestre 2014	<b>125,15 points</b> (+0,57%)
<b>Loyer</b> au m <sup>2</sup> - France entière (Clameur)	<b>12,8 €/m<sup>2</sup></b> (mai 2014)
<b>Prix moyen des logements anciens</b> 1 <sup>er</sup> semestre 2014 (Century 21)	
au mètre carré	d'une acquisition
<b>2.545 €</b>	<b>204.419 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris	
<b>8.229 €</b>	
Taux d'emprunt sur 20 ans (juillet 2014 Empruntis)	
<b>3,00%</b>	

## • Taux

<b>Taux de base bancaire</b> (2014)	<b>6,60%</b>
Intérêt légal	<b>0,04%</b>

## • Prêts Immobiliers

Taux moyen fixe	Taux moyen variable
<b>3,83%</b>	<b>3,53%</b>
seuil de l'usure <b>5,11%</b>	seuil de l'usure <b>4,71%</b>

## • Prêts à la consommation

(seuils de l'usure)	
Montant inférieur à 3.000 €	<b>20,35%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	<b>14,81%</b>
Montant supérieur à 6.000 €	<b>9,79%</b>

# PRÉPAREZ VOTRE RETRAITE AVEC L'INVESTISSEMENT LOCATIF

> L'immobilier vous permet un placement sur le long terme et  
une rente au moment de votre retraite\*

Pour bien choisir et préparez l'avenir

## Contactez-nous



## 0 820 032 032

N° Indigo (0,118€/min)



# VALORITY

INVESTISSEMENT

VALORITY FRANCE  
94, Quai Charles de Gaulle 69006 Lyon  
Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372

Tél. : 0820 032 032 • Mail : [contact@valority.com](mailto:contact@valority.com) • Web : [www.valority.com](http://www.valority.com)