

à la une

IMMOBILIER DE LUXE OÙ FAUT-IL INVESTIR ?

dossier

ISF PME
LA DEFISCALISATION
REMISE À PLAT

éclairage

ASSURANCE VIE
LA SUPPRESSION
DE LA RÉPONSE BACQUET

pratique

CONDUITE ACCOMPAGNÉE
QUEL IMPACT POUR
VOTRE ASSURANCE ?

DOCKS33

Investissez en résidence étudiante

Propriétaire
à partir de
98€/mois



VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

* Exemple d'acquisition du lot 002 (programme «Docks 33» à CENON, sous réserve de disponibilité) d'un montant de 105 048 € TTC (mobilier et parking inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 91 840 € après provision sur frais d'acquisition de 4 300 € et sur la base d'un achat HT de 87 540 € ; Hypothèse d'apport personnel de 7 900 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 461,71 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,40 % (Taux moyen constaté par la société de courtage Optimea Crédit* auprès de 5 banques nationales et organismes de crédit au 05 mars 2016) + assurance décès invalidité de 0,30% (Taux moyen constaté en 2016 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 26 869,81€ (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 89 € sur les 9 premières années ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 395 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 291 € sur les 9 premières années ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière) ; Réduction d'impôts Bouvard-Censi 2016 de 11% sur le prix de revient de l'opération (9 563 € répartis sur 9 ans), soit en moyenne 89 €/mois de réduction d'impôts sur les 9 premières années. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.
Fiscalité Bouvard-Censi applicable pour l'acquisition au plus tard le 31.12.2016 d'un bien immobilier éligible audit dispositif (résidence services étudiante VEFA, ...). Réduction d'impôts répartie sur 9 ans, calculée sur un montant d'acquisition maximum de 300 000 € HT/an, et soumise au plafonnement global des avantages fiscaux. En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes. Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévus par l'article 199 sexvicies du CGI. Le non-respect de ces conditions entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
* OPTIMEA CREDIT est immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07033695 dans les catégories : IOBSP (Intermédiaire en opérations de banque et services de paiement), IOA (Intermédiaire en opérations d'assurance)

Valority Investissement SAS au capital de 1 049 400 €, sise 94 quai Charles de Gaulle, 69463 Lyon cedex 06, immatriculée au RCS de Lyon, sous le n° 332 641 372.



à la une

IMMOBILIER DE LUXE OÙ FAUT-IL INVESTIR ?

3

Le marché de l'immobilier de luxe est reparti en 2015, c'est une certitude partagée par l'ensemble des professionnels du secteur. Les prix se sont assagis et les acheteurs étrangers et français en ont profité. Tour d'horizon des places où il faut investir en 2016.



dossier

ISF PME LA DÉFISCALISATION REMISE À PLAT

9

La réforme de l'ISF PME change les règles pour favoriser le financement des jeunes entreprises. Ces nouveautés s'appliquent aux investissements conférant une réduction d'IR et d'ISF. Les grands principes de la défiscalisation restent inchangés.



éclairage

ASSURANCE VIE LA SUPPRESSION DE LA RÉPONSE BACQUET

13

La taxation des contrats d'assurance vie souscrits par un couple marié sous le régime de la communauté est officiellement assouplie depuis le 1^{er} janvier 2016. Le point sur les conséquences fiscales de cette décision de Bercy, favorable aux enfants héritiers.



pratique

CONDUITE ACCOMPAGNÉE QUEL IMPACT POUR VOTRE ASSURANCE ?

16

Apprendre à conduire dès quinze ans, c'est possible grâce à la conduite accompagnée. Une pratique qui implique des changements en matière d'assurance pour le jeune conducteur comme pour l'accompagnateur. Le point sur les incidences de cet apprentissage.

ILS L'ONT DIT CE MOIS-CI...

8

TENDANCES & FINANCES

12

VOTRE PATRIMOINE

19

à la une



IMMOBILIER DE LUXE OÙ FAUT-IL INVESTIR ?

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE LUXE

s'est redressé en 2015 grâce à l'assagissement des prix. Les investisseurs français comme étrangers concrétisent des projets mis de côté ces dernières années, agrandissant ainsi leur patrimoine immobilier. Afin de profiter de cette embellie et de dégager à plus long terme une plus-value intéressante, le point sur les places où il faut investir en 2016.

C'est désormais une certitude. Le marché de l'immobilier de luxe est reparti en 2015 après plusieurs années maussades. Le stock de biens disponibles commence à s'amenuiser, signe d'un retour des investisseurs tant français qu'étrangers sur ce segment de marché spécifique. Si l'immobilier haut de gamme a retrouvé des couleurs, ce n'est aucunement un hasard. En effet, après des années de blocage, les vendeurs ont fini par céder et ont revu leurs prétentions à la baisse. *« C'est le meilleur moment depuis dix ans pour investir dans l'immobilier de prestige »*, affirme le président-directeur général France - Monaco de Sotheby's, Alexander Kraft. L'occasion pour les acquéreurs d'enrichir leur patrimoine immobilier à moindre coût.

LE REGAIN DU MARCHÉ DU LUXE

Tous les professionnels du secteur sont unanimes : le marché immobilier de prestige s'est (enfin) redressé en 2015. *« En particulier depuis la rentrée 2015, nous avons pu noter un retour à la normalité sur le marché haut de gamme. Notre volume de ventes pour le quatrième trimestre 2015 est de plus de 165 millions d'euros, soit plus de 157% qu'au même trimestre 2014 »*, observe le PDG France-Monaco de Sotheby's. Même constat de la part de son concurrent dans l'immobilier de luxe, le réseau d'agences immobilières Barnes, qui a observé un volume de transactions en hausse, pour un montant compris entre 730 et 750 milliards d'euros en 2015.

« 2015 est une belle année pour l'immobilier de prestige, se réjouit de son côté le président du réseau d'agences immobilières de luxe Coldwell Banker France et Monaco, Laurent Demeure.



Nous avons constaté un réel changement de cycle par rapport à 2013 et 2014. » Pour le professionnel, Paris a clairement « fait office de locomotive en relançant l'activité. Nos ventes ont bondi de 157% à Paris intra-muros ces six derniers mois par rapport à la même période en 2014 avec un pic à l'été 2015 ». L'effet domino s'est ensuite enclenché dans le reste de la France, notamment en Méditerranée et dans le Sud-Ouest.

Ce retour en grâce de l'immobilier de luxe a été porté par celui des investisseurs français, étrangers et non-résidents. C'est l'ensemble du marché, international comme hexagonal, qui en a profité. Les étrangers, à l'image des anglo-saxons, des fortunes des pays de l'Est, du Moyen-Orient et de la Chine, misent à nouveau sur la France. De leur côté, les non-résidents français ont décidé de jouer sur les deux tableaux en achetant dans leur pays d'origine et à l'international. « Les investisseurs français sont de plus en plus mobiles et mondialisent leurs implantations », avance le président de Barnes, Thibault de Saint-Vincent.

LES PRIX, FACTEUR DÉCLENCHEUR

Le principal moteur du redémarrage de l'activité immobilière de luxe tient en deux mots : les prix. « Ils se sont rationalisés dans le haut de gamme », affirme Thibault de Saint-Vincent. « Les vendeurs ont compris au bout de 7, 8 ans qu'ils exigeaient des prix trop élevés. À Saint-Tropez, une villa a récemment été cédée à 3 millions d'euros alors qu'initialement son prix se montait à 20 millions d'euros. Le marché était bloqué », raconte le directeur général de Barnes, Richard Tzipine. Même constat pour le président de Sotheby's : « Les vendeurs ont longtemps hésité à diminuer leur prix, ce qui fait que les acquéreurs ont reporté leur projet d'achat durant ces trois dernières années. Résultat, beaucoup de biens restent sur le marché. » Selon Alexander Kraft, les prix ont chuté de l'ordre de 15 à 20% à Paris et en Province. De quoi assainir le marché. « Alors que des appartements de luxe se vendaient autrefois au-dessus de la barre des 3 millions d'euros à Paris, à présent les négociations se font autour de 1,5 à 2,5 millions d'euros », appuie Laurent

Demeure. Seuls les propriétaires de biens situés dans le Sud de la France conservent encore une certaine ambition sur les prix, étant attachés à leur patrimoine.

À l'international, les prix ont même commencé à ralentir à Londres, pourtant peu coutumière du fait. « C'est la première fois depuis quinze ans », affirme Alexander Kraft. Idem à Genève, où durant ces douze derniers mois « le marché a commencé à freiner », poursuit le dirigeant de Sotheby's France-Monaco.

Mais pas de crainte à avoir sur le choix de biens qui s'offrent à vous. « Le phénomène de reprise est encore récent ce qui maintient les stocks de biens à un bon niveau, même s'ils diminuent », assure Alexander Kraft.

LE SPECTRE PATRIMONIAL SE RENFORCE

Auparavant perçu quasi-exclusivement comme un plaisir ou un « coup de cœur », l'investissement dans la pierre de luxe correspond davantage à une approche patrimoniale. Premier signe, les acquéreurs négocient. « La concrétisation

GRUPE
VALEUR ET CAPITAL



Village méditerranée

Profitez
de la loi Pinel
pour réduire vos
impôts et optimiser
votre patrimoine

Investissez
avec

0€*

VALORITY
INVESTISSEMENT

Exemple d'acquisition d'un bien immobilier neuf dans le programme Village Méditerranée à Marseille de 32,20 m² de surface utile (lot n°A13) et d'un montant de 85 300 € TTC (stationnement inclus), dans le cadre du dispositif fiscal Pinel en vigueur pour toute acquisition jusqu'au 31/12/2016, soit un montant d'investissement total de 89 800 € après provision sur frais d'acquisition de 4 500 €.

Crédit immobilier - Hypothèque d'apport personnel de 4 500 €. Mensualités d'emprunt de 438,95 € (assurance incluse), sur la base d'un crédit amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,40% + assurance. (Taux moyen constaté par la Société de Courtage Optimis CREDIT* auprès de 6 organismes de crédit au 15/01/2016, coût total du crédit de 25 548,57 €, assurance incluse, hors intérêts intercalaires). L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente du bien est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. En cas de non-obtention du prêt immobilier, le vendeur est tenu de rembourser au débiteur les sommes versées.

Effort moyen d'épargne mensuel de 0 € ; Loyer mensuel moyen d'un montant 342 €, indexé sur l'indice de référence (hypothèque d'indexation 1,0 % par an, net de charges et hors taxe foncière).

Gain d'impôt moyen de 98 €/mois pendant les 9 premières années (Réduction d'Impôts Pinel sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix du revient. (Réduction d'Impôts Pinel mensuelle sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient de l'opération) + prime en cas de déficit ou bénéfice foncier moyen pour une TMI à 14 %. Sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire définis pour la zone A). Avantage fiscal soumis au plafonnement global des niches fiscales. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

01/2016. SÉCIF SOCIÉTÉ - C2A International - 94 quai Charles de Gaulle - 93463 L'YVY Cedex 06 - Tél. 04 72 69 11 11 - Fax 04 72 69 11 12 VALORITY INVESTISSEMENT - SAS au capital de 1 889 000,00 euros - RCS LYON 442 404 336 - Carte Transactions n° CR 6901 - 2015 000 000 765 déclinée par la CC2 de Lyon - Intégrée à l'ORIAS Investis-01 sous n° 07023132 en qualité d'intermédiaire en assurance, placé sous le contrôle de l'ACF - 61 rue Taitbout, 75436 PARIS Cedex 09 - Assurance de responsabilité civile professionnelle COVEA RISKS - Garantie financière auprès de la CFC.

www.valority.com

de leur projet ne se fera que s'ils sont persuadés d'acheter au meilleur prix, constate Laurent Demeure. Il ne faut pas oublier que nous sommes face à une clientèle exigeante, habituée au monde des affaires et qui veut payer le juste prix. » Les acheteurs, nettement en position de force, ont donc pris leur temps. Désormais, « les transactions se font uniquement à la condition que les prix restent réalistes et correspondent à la nouvelle réalité du marché avec un grand choix pour les acheteurs et des vendeurs de plus en plus flexibles dans leurs négociations », appuie Alexander Kraft. Autrement dit, vous avez toute latitude pour négocier, même dans les places de choix où les prix ne fléchissent habituellement pas, comme à Londres, Genève ou encore New-York. En effet, certains biens sont sur le marché depuis trois ans, voire plus, et les vendeurs sont plus pressés qu'auparavant de réaliser la transaction.

L'approche patrimoniale se traduit également par une volonté de préparer financièrement son futur. Les expatriés français, généralement attachés à leur pays natal, pensent à leur retour et investissent dans l'immobilier haut de gamme en vue de se constituer un pécule pour leur retraite et éventuellement d'y habiter. En conséquence, les critères retenus par les investisseurs ont évolué. Ces derniers « sont de plus en plus sensibles au potentiel à la revente et moins attachés aux indicateurs « plaisir » comme la vue. Ils veulent dégager une plus-value », analyse le président de Coldwell Banker France et Monaco. Un point de vue partagé par le président de Barnes : « Nos clients achètent là où se forment des opportunités patrimoniales à fort potentiel de rendement et de plus-value à la revente. Ils veulent acheter au bon endroit, au bon moment. Le sens des affaires n'est jamais très loin. »

DE PARIS À NEW-YORK EN PASSANT PAR LONDRES

Vous avez toutes les cartes en main en tant qu'acheteur : des prix en baisse et une large palette de choix. Il ne reste plus

qu'à trouver l'endroit idéal. « La localisation est une règle d'or dans l'immobilier de prestige, assène le président de Sotheby's. Vous pouvez toujours rénover, décorer un bien, mais jamais vous ne le déplacerez. » Quitte à revoir à la baisse la taille du logement, le professionnel conseille de faire du lieu de l'achat la priorité numéro un.

1 PARIS POUR SES PRIX ET SON CHARME

La totalité des experts du secteur interrogés s'accordent pour affirmer que Paris représente un bon investissement en 2016. « Paris est un marché éternel », indique Alexander Kraft. « Je vous le dis, en 2016, il faut acheter à Paris », martèle de son côté Thibault de Saint-Vincent. Cet enthousiasme n'est pas dû au hasard. En effet, les prix dans la capitale tricolore restent largement en-deçà de ceux pratiqués dans d'autres métropoles, à l'instar de Londres ou de New-York. Selon Barnes, ils n'ont augmenté que de 1% à Paris entre 2012 et 2015, alors qu'ils ont cru de 30% à New-York, de 40% à Miami et de 42% à Londres. Le réseau immobilier augure de fortes plus-values dans quelques années. Dans les quartiers huppés de la capitale (VIII^e et XVI^e arrondissements), le prix au mètre carré se négocie entre 10.000 et 12.000 euros d'après Sotheby's. Dans le réseau Barnes, la moyenne se monte à 10.959 euros le mètre carré. « Malgré ses prix inférieurs, Paris reste une métropole de standing, avec du charme et une culture qui plaisent et qui compensent l'absence d'avantages fiscaux », note le président de Sotheby's.



Prix moyen du mètre carré :
10.959 euros

Atouts : prix bas, charme,
plus-value à long terme

2 LONDRES, LA VALEUR SÛRE

La ville britannique est l'investissement sûr par excellence. Comptez de 20.000 à 30.000 euros du mètre carré au minimum et jusqu'à 50.000 euros au maximum pour un bien de luxe situé dans un beau quartier londonien, selon Sotheby's. De son côté, Barnes avance un mètre carré à 22.733 euros en moyenne. Par ailleurs, avantage non négligeable, le régime fiscal appliqué aux non-résidents est attractif. « Vous ne payez d'impôt que sur les revenus de source locale, le reste de votre fortune échappe à toute fiscalité », rappelle Alexander Kraft.



Prix moyen du mètre carré :
22.733 euros

Atouts : valeur sûre,
régime fiscal, rendement et
plus-value immédiats

3 NEW-YORK, DE BONNES AFFAIRES AVEC LES CO-OPS

New-York entre également dans le champ des bons investissements. Malgré son attractivité, il demeure possible de réaliser de bonnes affaires. En effet, d'après Sotheby's, le spectre des prix est très large, variant de 12.000 euros le mètre carré à 100.000 euros pour des biens d'exception proches de Central Park ! Barnes enregistre une moyenne de 15.800 euros du mètre carré dans son réseau. Pour obtenir un prix intéressant, mieux vaut donc miser sur les biens co-ops, en d'autres termes en copropriété. Moins prisés car plus contraignants, ils permettent toutefois d'économiser à l'achat. Vous devenez actionnaire par l'acquisition de parts dans une entreprise et en échange, vous recevez un

contrat de propriété. Chaque décision concernant l'immeuble (location, revente...) passe par le syndic du co-ops. Si vous souhaitez plus de liberté et que vous en avez les moyens, mieux vaut investir dans un bien condominium : vous serez seul maître à bord.



New York

Prix moyen du mètre carré :
15.800 euros

Atouts : bonnes affaires à saisir, rendement et plus-values immédiats

4 MIAMI, POUR SA VASTE PALETTE

Si vous voyez grand et voulez avoir le choix, direction la Floride. Il est difficile d'indiquer un prix au mètre carré tellement les biens sont divers et variés. Toutefois, selon les transactions effectuées par Barnes, il se situe en moyenne à 6.080 euros. La ville profite d'un marché très actif, avec beaucoup de nouvelles constructions, et ce dans tous les quartiers. Les deux réseaux immobiliers, Barnes et Sotheby's, s'en portent garants.

5 LES PAYS DU SUD DE L'EUROPE, POUR LEUR POTENTIEL

Le Portugal, avec sa capitale Lisbonne, Malte ou l'Espagne, ces destinations ont un fort po-

tentiel de plus-value sur le moyen terme (10-15 ans). Si vous espérez un profit immédiat, passez votre chemin. Avec la crise, les prix y ont fortement chuté, de l'ordre de 50 à 60%. À Lisbonne, le prix au mètre carré est deux à trois fois moins cher qu'à Londres ou New-York. Certains biens avec vue sur mer se vendent de 1.500 à 2.500 euros du mètre carré et peuvent ensuite être cédés après travaux aux alentours de 5.000 à 6.000 euros du mètre carré.

Vous l'aurez compris, 2016 est décidément l'année pour se lancer dans l'acquisition d'un bien de prestige. Les prix ne devraient pas remonter dans l'immédiat, le stock de logements est encore bien fourni et les potentiels de plus-values sont au rendez-vous. De quoi se jeter sur le parfait lieu de villégiature. ■



ILS L'ONT DIT CE MOIS-CI



“ Ce n'est vraiment pas le moment de charger les entrepreneurs de nouvelles contraintes. ”

Le 17 mars, communiqué de presse

GEOFFROY ROUX DE BÉZIEUX, VICE-PRÉSIDENT DU MEDEF

“ Incontestablement, la retenue à la source demandera une grande réactivité des contribuables s'ils veulent ajuster leur prélèvement, elle s'avère bien plus complexe que l'idée généralement répandue à son sujet. ”

Le 16 mars, communiqué de presse

SOLIDAIRES FINANCES PUBLIQUES, PRINCIPAL SYNDICAT DES AGENTS DU FISC



“ S'il y en a bien un qui doit être pour, c'est quand même bien moi... ”

Une phobie française, livre paru le 30 mars 2016

THOMAS THÉVENOUD, ANCIEN SECRÉTAIRE D'ÉTAT QUI AVAIT DÉMISSIONNÉ PARCE QU'IL NE PAYAIT PAS SES IMPÔTS POUR CAUSE DE « PHOBIE ADMINISTRATIVE »



“ Pour le salarié, ce ne sera qu'une ligne de plus sur la fiche de paye. Il n'aura aucune démarche de paiement de l'impôt à faire, jusqu'à la déclaration de ses revenus. ”

“ Pour l'employeur (...), nous veillerons à ce que le système soit le plus simple possible. ”

Le 16 mars, à Bercy

MICHEL SAPIN, MINISTRE DES FINANCES ET DES COMPTES PUBLICS



“ Notre intuition est que cette formule d'impôt à la source ne sera viable à long terme que si l'on procède à une simplification considérable de la formule de calcul. ”

Le 21 mars, chronique du Cercle des économistes

ALAIN TRANNOY, DIRECTEUR DE L'ÉCOLE D'ÉCONOMIE D'AIX-MARSEILLE

A man with short brown hair, a beard, and black-rimmed glasses is looking directly at the camera. He is wearing a light blue and white vertically striped button-down shirt. His arms are crossed. The background is a blurred office setting with other people. At the top of the page, there is a decorative header with blue diagonal lines.

dossier

ISF PME

LA DÉFISCALISATION
REMISE À PLAT

L'HARMONISATION DE LA LÉGISLATION FRANÇAISE AVEC LES TEXTES EUROPÉENS

a conduit le gouvernement à recentrer la défiscalisation ISF PME sur les entreprises de moins de 7 ans. De nouvelles règles auxquelles échapperont la plupart des fonds proposés pour réduire l'ISF 2016.



Depuis maintenant huit ans, les contribuables soumis à l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) ont pris le pli de réduire leur ISF en investissant directement ou indirectement au capital de PME (petites et moyennes entreprises). Comment ? En utilisant le dispositif ISF PME, aussi appelé Tapa ISF, qui offre une réduction d'impôt fixée actuellement à 45.000 euros maximum par an et par foyer fiscal. Une petite habitude qu'ils vont devoir changer, plus ou moins radicalement selon leur situation. La faute à une nouvelle loi imposée par la nécessité d'harmoniser le régime d'incitation fiscale français avec les règles européennes.

Le principe de cette législation est le suivant : pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'investissement doit s'effectuer dans une PME qui respecte un certain nombre de conditions, des critères qui ont profondément changé afin de recentrer la collecte de capitaux vers des start-up et de jeunes PME. Pour être éligible à la défiscalisation, une entreprise doit désormais être opérationnelle

depuis moins de 7 ans après sa première vente. Le respect de cette condition d'âge est l'alpha et l'oméga du dispositif Tapa ISF nouvelle formule, entré en vigueur au 1er janvier 2016.

APPLICATION À DEUX VITESSES

On peut parler de bouleversement pour les chefs d'entreprises qui mettaient à profit le dispositif tous les ans pour réduire leur ISF tout en renforçant les fonds propres de leur société (voir encadré). Le changement est moins profond pour tous les autres foyers assujettis, qui ont recours à l'ISF PME via des formules de type holding, mandat de gestion, fonds d'investissements de proximité (FIP) et fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI).

L'application des nouveaux textes est en fait à deux vitesses. « Ces dispositions sont d'application à compter du 1er janvier 2016 pour l'investissement direct et pour les fonds agréés depuis le début de l'année. En revanche, elles ne concernent

pas les véhicules agréés avant le 1er janvier 2016 », explique Marc Guittet, directeur associé d'123Venture. En d'autres termes, les FIP et FCPI agréés avant le 1er janvier 2016 par l'Autorité des marchés financiers (AMF) ne sont pas soumis aux nouveaux critères et seront gérés comme ils le sont depuis des années. A l'opposé, les fonds agréés depuis cette date doivent se conformer à la limite d'âge des PME financées, fixée à 7 ans pour les FIP et à 10 ans pour les FCPI.

Autant dire que la plupart des fonds proposés durant ce printemps 2016 ont opportunément obtenu un tampon de l'AMF fin 2015. Les changements concerneront donc essentiellement les solutions de défiscalisation plus directes telles que les mandats ou les holdings. La donne ne changera en revanche pas fondamentalement pour les plateformes de financement participatif, qui proposaient déjà dans la plupart des cas d'investir dans des start-up et PME innovantes de facto éligibles aux nouvelles règles édictées par Bruxelles. ■

RÉDUCTION D'ISF DANS SA PROPRE ENTREPRISE : QUASI-IMPOSSIBLE !

C'était devenu un rituel pour bon nombre de chefs d'entreprise : investir chaque année jusqu'à 90.000 euros au capital de sa propre société pour jouir d'une réduction d'ISF maximum de 45.000 euros. Une pratique qui appartient au passé. En raison d'un resserrement des critères d'éligibilité, la plupart des patrons de PME ne pourront plus obtenir de réduction d'ISF au titre de l'investissement dans leur entreprise. Dorénavant, un redevable de l'ISF ne pourra imputer sur son impôt 50% des versements effectués que dans le cadre de ce que la loi appelle un « investissement de suivi », une notion dérivée des textes européens.

La défiscalisation restera possible mais seulement à condition de se conformer à l'ensemble des conditions suivantes :

- ✓ Avoir bénéficié lors de son investissement initial d'une réduction d'ISF ;
- ✓ Avoir prévu dans le business plan de la société bénéficiaire des versements « de possibles investissements de suivi » ;
- ✓ Investir dans une entreprise restée indépendante sur le plan capitalistique à l'occasion de l'investissement de suivi.



TENDANCES & FINANCES

COMMENT LES FRANÇAIS ONT DÉPENSÉ LEUR ÉPARGNE SALARIALE EN 2015



MONTANT DES RETRAITS SUR LES PLANS D'ÉPARGNE SALARIALE EN 2015

12,9 milliards d'euros : en hausse de 7,5 %



FIN DE CONTRAT

5.309 euros débloqués en moyenne par plus de 300.000 salariés



RÉSIDENCE PRINCIPALE

11.810 euros débloqués en moyenne par près de 151.000 foyers



MARIAGE/PACS

55.700 cas



DÉCÈS

19.600 cas



3^e ENFANT

11.500 cas



L'épargne salariale continue de grossir. L'encours des fonds d'actionnariat salarié et diversifiés a grimpé de près de 7% en 2015, pour se fixer à 117,5 milliards d'euros au 31 décembre dernier. Une progression davantage liée à la bonne tenue des marchés financiers qu'aux versements des salariés (12,5 milliards d'euros), ces derniers ne compensant pas totalement les retraits (12,9 milliards). En tête des motifs les plus souvent invoqués pour débloquer son épargne salariale par anticipation, l'Association française de gestion financière (AFG) distingue les cessations de contrat de travail et l'achat de la résidence principale, devant les mariages/Pacs, les décès et la naissance du troisième enfant.

éclairage



ASSURANCE VIE
LA SUPPRESSION
DE LA RÉPONSE BACQUET

DEPUIS LE 1^{er} JANVIER 2016,

la taxation des contrats d'assurance vie souscrits dans un couple marié sous le régime de la communauté légale est allégée. Jusqu'alors, lors du décès du conjoint bénéficiaire, les héritiers du défunt devaient s'acquitter de droits de succession sur des capitaux qu'ils n'avaient pas touchés. Une réponse ministérielle vient changer cet état de fait. Eclairage.

C'est une petite révolution fiscale dans le monde de l'assurance vie. Pour les successions ouvertes depuis le 1^{er} janvier 2016, lorsque le bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie souscrit par son conjoint décède et que ce couple a opté pour le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, la valeur de rachat du contrat n'entre plus dans l'actif successoral. *« Il est admis, pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, qu'au plan fiscal la valeur de rachat d'un contrat d'assurance vie souscrit avec des fonds communs et non dénoué à la date du décès de l'époux bénéficiaire de ce contrat, ne soit pas intégrée à l'actif de la communauté conjugale lors de sa liquidation »*, indique une réponse du ministère de l'Economie publiée au Journal officiel de l'Assemblée nationale le 23 février 2016.

SUPPRESSION DE LA RÉPONSE BACQUET

Dans sa question adressée à Bercy le 21 avril 2015, le député socialiste Jean-David Ciot s'inquiétait des effets néfastes de la réponse ministérielle Bacquet du 29 juin 2010. L'élu des Bouches-du-Rhône pointait notamment l'impact de cette interprétation de la loi, qui avait pour effet d'*« aggraver la fragilité financière des descendants quant au règlement des droits de succession »*. En effet, la réponse « Bacquet » précisait qu'au décès du conjoint bénéficiaire du contrat d'assurance vie, son actif successoral était augmenté de la moitié de la valeur de rachat du contrat. *« Lorsque l'ordre des décès n'était pas respecté et que le bénéficiaire décédait en premier, le contrat n'était pas dénoué »*, explique Frédéric Douet, professeur de droit fiscal à l'Université de Rouen. ►



L'IMPORTANCE DE LA COMMUNAUTÉ RÉDUITE AUX ACQUÊTS

Il s'agit du régime matrimonial qui s'applique par défaut lorsque les membres du couple n'ont pas prévu de contrat de mariage spécifique. Egalement appelé participation aux acquêts, il induit que les biens acquis pendant le mariage sont communs. Traduction, les sommes utilisées pour la souscription d'un contrat d'assurance vie sont considérées comme provenant des deux membres du couple. D'où la réintégration dans l'actif successoral du défunt de la moitié de la valeur de rachat du contrat.

La spécificité de l'assurance vie lors du dénouement du contrat, à savoir l'exclusion de la valeur de rachat du contrat de la succession du défunt, était dès lors annihilée.

Conséquence dans ce cas de figure : « Les héritiers payaient des droits de succession sur des sommes qu'ils n'avaient pas touchées. » Surtout, le conjoint survivant, c'est-à-dire le souscripteur du contrat, avait tout à fait la possibilité de désigner un autre bénéficiaire que ses enfants qui, dans cette situation, auraient réglé des droits de succession sur des capitaux dont ils n'auraient jamais profité.

TAXATION POTENTIELLE AU SECOND DÉCÈS

La réponse ministérielle Ciot apporte une toute nouvelle interprétation de la loi fiscale. « Désormais, le décès du premier époux sera neutre fiscalement pour les successeurs, notamment les enfants », assure ainsi le ministère des Finances et des Comptes publics. « Au moment du premier décès, les héritiers n'auront pas de droits à payer sur la valeur de rachat », appuie Frédéric Douet.

C'est donc seulement au décès du conjoint survivant - le souscripteur - que les enfants seront taxés aux droits de succession. « Lors du dénouement du contrat suite au décès du second conjoint, les sommes versées aux bénéficiaires de l'assurance vie resteront bien évidemment soumises aux prélèvements prévus », note Bercy dans sa réponse au député Ciot.

Pour autant, rien ne permet d'en conclure que les enfants héritiers seront effectivement les bénéficiaires du contrat. D'une part, comme nous l'avons vu, le conjoint survivant peut décider de nommer comme bénéficiaire du contrat une personne tierce en lieu et place des enfants. « Le conjoint souscripteur a pu par exemple désigner sa femme de ménage comme bénéficiaire du contrat », explicite Frédéric Douet. À l'inverse, si les enfants sont bel et bien les bénéficiaires du contrat, ils seront prélevés à un taux de 20% sur les 700.000 premiers euros taxables puis à 31,25% au-delà, mais après abattement de 152.500 euros par bénéficiaire si les primes ont été versées par l'assuré avant ses 70 ans. Les

primes versées après l'âge de 70 ans sont soumises aux droits de succession après un abattement global de 30.500 euros. Si le conjoint souscripteur a procédé à des rachats sur son contrat et conservé les sommes, celles-ci seront intégrées à son patrimoine taxable. Un mal pour un bien, sachant que jusqu'au 1^{er} janvier 2016, les enfants héritiers étaient taxés sur la valeur de rachat du contrat au décès du parent bénéficiaire, même si le survivant avait intégralement « récupéré » les sommes présentes au contrat.

La fiscalité supportée par les enfants héritiers est donc aujourd'hui beaucoup plus favorable. « Un cadeau fiscal surprenant en période de disette budgétaire » selon Frédéric Douet, qui reconnaît tout de même qu'« économiquement la solution est plus logique pour les héritiers du conjoint bénéficiaire précédé qui avaient du mal à comprendre la raison pour laquelle ils devaient payer des droits de succession sur des sommes non encaissées ». La fin d'une injustice ? ■



Pas de changement pour les couples mariés

Depuis 2007 et la loi Tepas en faveur du Travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, le conjoint survivant est intégralement exonéré de droits de succession. La suppression de la réponse ministérielle Bacquet pour les successions ouvertes depuis le 1^{er} janvier 2016 ne change donc rien puisque le conjoint survivant, tout comme le partenaire de Pacte civil de solidarité (Pacs), est par conséquent exonéré de taxation sur le contrat d'assurance vie dont il est le bénéficiaire.

pratique

CONDUITE ACCOMPAGNÉE



QUEL IMPACT
POUR VOTRE ASSURANCE ?

APPRENDRE À CONDUIRE DÈS QUINZE ANS,

c'est possible grâce à la conduite accompagnée. Une pratique qui implique des changements en matière d'assurance pour le jeune conducteur comme pour l'accompagnateur. Le point sur les incidences de cet apprentissage.

Votre enfant est pressé. Il a quinze ans et veut déjà apprendre à conduire. Avec la conduite accompagnée, pas besoin d'attendre d'être majeur pour prendre le volant. Cet apprentissage anticipé présente un double avantage : diminuer le risque d'accidents et bénéficier de conditions d'assurance avantageuses. Il faut toutefois être vigilant et bien préciser à son assureur que votre véhicule sera utilisé pour la conduite accompagnée.

QUELLE COUVERTURE POUR LA CONDUITE ACCOMPAGNÉE ?

Dans la plupart des cas, la démarche pour assurer votre enfant est simple. Il suffit de contacter votre assureur qui fera une extension de garantie à votre contrat auto en précisant le nom de l'élève et celui de son tuteur principal. N'hésitez pas à ajouter le nom des personnes susceptibles d'être des accompagnateurs

occasionnels. « *Pensez à mettre votre enfant sur votre contrat dès son inscription à l'auto-école, préconise Gaël Duval, créateur d'un comparateur dédié à la gestion des factures courantes jechange.fr. Le mieux est d'envoyer une lettre, ce qui permet de garder une trace écrite de votre demande.* » L'assureur prend en charge votre enfant comme si vous étiez vous-même au volant. Il n'y a donc pas de coût supplémentaire. « *Il a cependant le droit de vous refuser cette extension s'il estime que vous n'avez pas de bonnes pratiques en tant que conducteur, précise Guillaume Boulleaux, courtier en assurances. Cela peut être le cas si vous avez fait l'objet d'une suspension de permis suite à une conduite en état d'ivresse ou si votre permis a été annulé faute de points.* » Si vous vous retrouvez dans cette situation, pensez à demander une attestation de refus à votre assureur. Si vous faites l'objet de deux refus, contactez le Bureau central de

tarification (BCT) qui pourra intervenir auprès de l'assureur que vous avez choisi. « *Vous pouvez aussi saisir le médiateur de l'assurance qui analysera les pièces de votre dossier, précise Gaël Duval. Il pourra vous donner raison ou demander à l'assureur de justifier son refus. Rien n'oblige par la suite l'assureur à suivre ses préconisations.* »

QUELLES CONSÉQUENCES EN CAS D'ACCIDENT ?

Après avoir réussi son code et suivi au moins 20 heures de conduite en auto-école, votre enfant peut prendre le volant à vos côtés. Comme tout conducteur, il n'est pas à l'abri d'un accident. « *De toute façon, quelle que soit la personne qui est au volant, c'est toujours le bonus du souscripteur du contrat d'assurance qui est impacté en cas d'accident* », souligne Marie-Pierre Caron, du cabinet de courtage en assurance 360 courtage. Vous pouvez alors vous voir

GRUPE
VALEUR ET CAPITAL



A la recherche
d'un logement
étudiant ?

Découvrez
Les Belles Années
des résidences services
pour étudiants

Les Belles Années

GESTION DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

www.lesbellesannees.com

102015 - Rue Gaston Etudiant 18, quai Charles de Gaulle, 69663 LYON Cedex 06 - Tél. 04 78 63 53 40 - Fax 04 78 63 55 56 - contact@lesbellesannees.com - www.lesbellesannees.com - SAS au capital de 62 500 euros - RCS LYON 529 330 055 - Responsabilité Civile Professionnelle GENERALE - Photo : www.agfistock.com © Javier Larrea

retirer des points sur votre permis et appliquer un malus sur votre prime d'assurance. Tous les assureurs ne traitent pas cette situation de la même façon. « *Regardez les conditions générales de votre contrat d'assurance. Certains peuvent stipuler qu'en cas d'accident en conduite accompagnée vous ne serez impacté que de 50% du malus* », conseille Guillaume Boulleaux. Si vous avez des réparations à financer, vous pouvez vous retrouver face à une mauvaise surprise. « *Parfois les niveaux de franchise peuvent être plus élevés pour le jeune conducteur que pour le conducteur principal* », prévient Gaël Duval.



LIMITER LE COÛT DE LA PREMIÈRE ASSURANCE

Le fait d'avoir déjà plusieurs années d'expérience sur la route avant d'obtenir son permis permet de rassurer les compagnies et ainsi de limiter la surprime à payer en tant que jeune conducteur. « *Les tarifs qui leurs sont proposés peuvent être deux voire trois fois plus élevés que ceux pour les conducteurs plus aguerris*, rappelle Marie-Pierre Caron. *La conduite accompagnée peut permettre de bénéficier en moyenne d'une réduction de 15% de cette surprime.* » Il est même encore possible de réduire la facture grâce au bonus. « *Certains assureurs peuvent considérer que pendant deux ans vous n'avez pas eu d'accident et que vous partez avec un bonus à 0,9 au lieu de 1, ce qui équivaut à une réduction de 10% de votre prime d'assurance* », relève Guillaume Boulleaux. Ces avantages cumulés permettent alors aux jeunes conducteurs de faire des économies non négligeables. ■



VOTRE PATRIMOINE

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2015 imposables en 2016)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 16.341 €	revenu net imposable 14.707 €	10.000 €	18.000 €

• Emploi

Smic : 9,67 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} janvier 2016)	Inflation : -0,2% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (fév. 2016)
RSA : 524,16 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	Emploi : 10,3% Taux de chômage (BIT) au 4 ^e trimestre 2015

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2015)	
Taux de rémunération : 0,75%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 1,5% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} février 2016	Plafond : 150.000 € au 1 ^{er} janvier 2014
Assurance vie : 2,30% (AFA) Rendement fonds euros (2015)	

• Retraite

Âge légal : 61 ans et 7 mois (ouverture du droit à pension né(e) en 1954)	
Point retraite au 1 ^{er} avril 2015	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €

• Immobilier

Loyer : 125,28 points (-0,01%) Indice de référence (IRL) 4 ^e trimestre 2015	Loyer au m² : 12,4 € France entière (Clameur février 2016)
Prix moyen des logements anciens (Année 2015)	
au mètre carré : 2.481 €	d'une acquisition : 198.857 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 7.980 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 2,15% (25 mars 2016 Empruntis)	

• Taux ⁽²⁰¹⁶⁾

Taux de base bancaire : 6,60%	Intérêt légal : 1,01%
--------------------------------------	------------------------------

• Crédits Prêts immobiliers

Taux moyen fixe : 3,04%	Taux moyen variable : 2,66%
Seuil de l'usure : 4,05%	Seuil de l'usure : 3,55%

• Crédits Prêts à la consommation (seuils de l'usure)

Montant inférieur à 3.000 € : 20,05%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 13,20%
Montant supérieur à 6.000 € : 7,63%

VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon

Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372

Tél. : 0969 320 686

e-mail : contact@valority.com