leMag

VALORITY INVESTISSEMENT

n°3

déc

à la une

DÉFISCALISATION :

RESTE-T-IL DES BONS PLANS

AVANT LE 31 DÉCEMBRE ?

p 03

DOSSIER

DONATIONS : faites plaisir à vos petits-enfants

p 13

VALORITY INVESTISSEMENT

www.valority.com

Le chiffre du mois

9 000 000

*C'est le nombre de foyers fiscaux qui subiraient une hausse d'impôts en cas de fusion de l'**impôt sur le revenu (IR)** et de la **contribution sociale généralisée (CSG)** selon une étude de Bercy réalisée en 2012. Une telle option pourrait être envisagée dans le cadre de la **« remise à plat »** de la fiscalité annoncée par le Premier ministre **Jean-Marc Ayrault** le 19 novembre 2013. Ce d'autant plus que la fusion **IR/CSG** avait été évoquée par le président de la République **François Hollande** durant sa campagne électorale victorieuse. Ainsi, la moitié des 18,1 millions de contribuables imposés en 2012 serait directement impactée par un tel projet selon l'étude. Cette dernière note également que les **« perdants »** d'une telle réforme de la fiscalité ne seraient pas nécessairement les plus aisés. Une proportion non négligeable (35 à 45%) d'entre eux gagne en effet moins de 26.000 euros de revenus annuels. De plus, près d'un million de foyers déclarant moins de 14.000 euros de revenus imposables subiraient également une hausse de la fiscalité. Jusqu'ici, Matignon a rencontré les partenaires sociaux et les représentants des divers groupes politiques afin d'affiner les orientations de la réforme. Les premières mesures concrètes devraient être présentées à la fin du premier trimestre 2014 selon le calendrier arrêté par le gouvernement et les députés socialistes, en sachant qu'elles devraient être inscrites en toute logique dans le **projet de loi de finances pour 2015.***

La phrase du mois

« Le système fiscal français est devenu très complexe, quasiment illisible »

*C'est en ces termes que le chef du gouvernement **Jean-Marc Ayrault** a justifié la nécessité de procéder à ce qu'il appelle une **« remise à plat »** de la fiscalité hexagonale. Dans de nombreux domaines, l'épargne et l'immobilier en particulier, de multiples mesures fiscales sont venues compliquer la donne durant les dernières années. Les chantiers du gouvernement, qui compte agir en concertation avec les partenaires sociaux et les parlementaires, sont nombreux et les craintes des contribuables vivaces. Selon un sondage mené par l'**Ifop** suite à l'annonce du Premier ministre, 50% des interrogés craignent une augmentation de leur facture fiscale avec la réforme fiscale proposée.*

Les tweets du mois

calendrier fiscal

16 décembre

Date limite de paiement de la ***taxe d'habitation***, de la ***contribution à l'audiovisuel public***. Cette échéance concerne particulièrement les résidences secondaires ainsi que certaines résidences principales.
La date limite de paiement est indiquée sur votre avis d'imposition. Sur Internet, vous pouvez adhérer au prélèvement à l'échéance jusqu'au 16 décembre minuit.

16 décembre

Date limite de paiement de la taxe sur les logements vacants. Vous pouvez payer par ***TIP***, chèque, virement ou en espèces.

21 décembre

Date limite de paiement par Internet pour la ***taxe d'habitation***, la ***contribution à l'audiovisuel public*** et la taxe sur les logements vacants. Le prélèvement sera effectué sur votre compte bancaire le 26 décembre.

Le Mag Valority - un magazine de la rédaction d'Infomedia – Périodicité : Mensuelle
Editeur : Infomedia SAS – 58, rue de Châteaudun – 75009 Paris
Directeur de la publication : Jean-Damien Châtelain - Secrétaire de rédaction : Thibault Lamy
Création graphique : Rouge 202 – contact@rouge202.fr – Crédits photos : ©Thinkstock

Défiscalisation : existe-t-il encore des bons plans avant le 31 décembre ?

Si vous en éprouvez le besoin et que vous n'avez pas encore engagé les démarches nécessaires, il est encore temps de défiscaliser une partie conséquente de vos revenus avant la fin de l'année 2013. Les avantages fiscaux obtenus vous permettront de réduire votre facture fiscale l'an prochain. Pour ce faire, il convient de choisir les bons outils de défiscalisation. Passage en revue des stratégies d'optimisation que vous pouvez encore activer avant le 31 décembre.

Trop tard pour défiscaliser vos revenus pour 2014 ? Loin s'en faut.

Avant la fin de l'année, vous disposez encore de quelques semaines pour diminuer votre imposition de l'an prochain. Les quelques semaines qui vous séparent du 31 décembre 2013 vous octroient un court laps de temps pour agir. Sans pour autant céder à la panique puisqu'il convient avant tout de vérifier la viabilité d'un investissement : la défiscalisation doit être un bonus, la cerise sur le gâteau.

Vous disposez encore de quelques semaines pour diminuer votre imposition de l'an prochain

L'essentiel est donc de trouver la technique adéquate pour procéder avant la date butoir. Ayant une visibilité maximale sur vos revenus perçus en 2013 en cette fin d'année, vous avez les cartes en main pour alléger votre impôt dans les meilleures conditions.

Diminuer son revenu imposable avec l'épargne retraite

Si vous envisagez de toucher en fin d'année des revenus exceptionnels, ces derniers vont automatiquement faire grimper en flèche le montant de votre futur impôt sur le revenu. Pour ces gains comme pour vos revenus réguliers, il est possible de les sortir de l'assiette prise en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

A ce titre, l'épargne retraite présente de nombreux avantages à même de satisfaire votre besoin de défiscalisation, même improvisé. Le ***plan d'épargne retraite populaire***, ou ***Perp***, répond à cette logique puisque les versements effectués sur ce compte sont totalement défiscalisés à hauteur de 10% des revenus professionnels dans la limite de 29.625 euros en 2013, soit 80% du plafond annuel de la Sécurité sociale, de 37.032 euros cette année. Si vous bénéficiez d'un revenu de 80.000 euros en 2013, seulement 72.000 euros seront ainsi imposés en 2014. Dans le cas où vous ne disposeriez pas de revenus professionnels, vous pouvez déduire de vos revenus imposables jusqu'à 3.703 euros, soit 10% du plafond du ***PASS***. Le capital constitué reste en contrepartie bloqué jusqu'à votre départ à la retraite. Par conséquent, les sommes versées sur le plan ne sont pas liquides et ne peuvent être récupérées avant le dénouement du ***Perp***.

A cette date, seulement 20% du capital pourra être débloqué en capital et le solde vous sera rendu progressivement sous forme de rente viagère, soumise à l'impôt sur le revenu.

Cette contrainte doit entrer en ligne de compte lors de votre choix de défiscalisation. Elle s'applique à l'ensemble des produits d'épargne retraite, à l'instar des ***Corem*** et ***Préfon-Retraite***, destinés aux agents publics, aux ex-fonctionnaires et à leurs conjoints ou encore des retraites supplémentaires à cotisations définies, appelées également ***« article 83 ».***

> **L'épargne retraite présente de nombreux avantages à même de satisfaire votre besoin de défiscalisation**

59.250 euros déductibles pour un couple

Le plafond de 29.625 euros applicable en 2013 est le même pour tous ces produits et représente l'enveloppe de déduction fiscale maximale octroyée à l'épargne retraite. S'il est possible de cumuler plusieurs ***Perp*** ou de détenir un ***Perp***, un ***Corem*** et un ***contrat Préfon***, la souscription annuelle maximale sur ces contrats ne peut excéder ce montant limite. Toutefois il est envisageable de dépasser ce plafond si vous avez déjà souscrit un de ces produits en 2012, sans atteindre le montant maximum de versements. Le reliquat peut ainsi être réintégré à la limite de 29.625 euros et fractionné sur les trois années suivantes, soit en 2013, 2014 et 2015 pour une souscription actée l'an dernier.

Autre avantage qu'offre l'épargne retraite, le plafond des cotisations déductibles peut être mutualisé : en cas de déclaration commune des revenus, la limite de déduction est donc doublée, à 59.250 euros.

Enfin, cas spécifique, les ***travailleurs non-salariés***, les ***TNS***, peuvent souscrire un ***contrat Retraite Madelin***, reposant sur le même principe qu'un ***Perp***. Les artisans, commerçants, chefs d'entreprise et professions libérales peuvent déduire de leurs revenus 2013 jusqu'à 74.063 euros dans leur déclaration 2014. Attention, sur ce contrat, des versements réguliers sont obligatoires, contrairement aux autres produits d'épargne retraite.

Des objectifs multiples

L'épargne retraite constitue une stratégie de défiscalisation préservée et pourvue de montants de revenus déductibles alléchants. Cependant, si vous optez pour de tels produits, vous ne devez pas perdre vos objectifs de vue. Il faut ainsi garder à l'esprit que la défiscalisation n'est que secondaire : le but initial d'un ***Perp*** ou d'un ***contrat Madelin*** est de se constituer une épargne supplémentaire pour sa retraite.

De plus, le rendement intrinsèque du placement envisagé ne doit pas être laissé de côté : mieux vaut donc s'adresser à un conseiller indépendant qui suivra votre plan d'épargne et le gérera au plus près pour dégager un rendement pouvant atteindre entre 6 et 7%.

Pour maximiser le rendement d'un ***Perp*** et la défiscalisation autorisée, il convient également d'étaler les versements sur plusieurs années. Il est en effet plus intéressant de placer sur son plan 3.000 euros dix ans de suite plutôt que 30.000 euros sur une seule année. En effet, en cas de baisse des rendements sur une année, le capital sera moins impacté par la conjoncture. De plus, espacer les versements permet de défiscaliser dans le temps. Ainsi, le risque est dilué, tout comme l'imposition.

Investir pour réduire son impôt

Evidemment, limiter son revenu imposable n'est pas la seule option pour défiscaliser. Vous avez également la possibilité de réduire votre fiscalité en procédant à des investissements octroyant des réductions d'impôt. La galaxie des produits proposés semble sur ce point sans limite : de l'immobilier locatif à l'investissement au capital de petites et moyennes entreprises, en Outre-mer, dans le cinéma… les opportunités sont légion.

Parmi ces investissements, il est essentiel de séparer ceux qui sont inclus dans le plafonnement global des niches fiscales, de 10.000 euros en 2013, de ceux régis par une limite supérieure, voire inexistante. Dans la première catégorie figurent ainsi les souscriptions aux ***fonds d'investissement de proximité (FIP)*** ou l'acquisition de parts de ***fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI)***. Ces produits proposent des réductions d'impôt ***« one shot »***, c'est-à-dire en une seule année, de l'ordre de 18% dans la limite de 12.000 euros d'investissement pour les célibataires et 24.000 euros pour les couples. Les avantages fiscaux maximaux obtenus atteignent au maximum 2.160 à 4.320 euros respectivement. L'acquisition d'une part de ***FIP*** ou ***FCPI*** correspond à un investissement intermédié au capital de petites et moyennes entreprises. Attention, vous devez vous engager à conserver au minimum 5 années ces parts et les risques de perte en capital sont réels. Cet investissement doit ainsi avoir été mûrement réfléchi en raison de son manque de liquidité et des aléas qui entrent en jeu. De même, il arrive parfois que les frais associés à un ***FCPI*** excèdent la défiscalisation induite. La vigilance doit donc être de mise au moment de la souscription.

Tout autant, voire plus risqué, la souscription de parts de ***Sofica***, pour société de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel. L'acquisition de ces produits octroie une réduction d'impôt de 30%, voire 36% si une partie des fonds est allouée par la ***Sofica*** au cinéma indépendant. Ce placement est inclus dans un plafonnement spécifique de 18.000 euros et accorde une réduction d'impôt maximale de 6.480 euros. Si l'idée de financer le cinéma vous enchante, vous avez donc la possibilité de réduire votre impôt de manière conséquente par ce biais. Encore une fois, il est essentiel de vous faire conseiller pour le choix de la ***Sofica*** à laquelle vous allez souscrire. Au nombre de 10 en 2013, elles sont sélectionnées chaque année par le ***Centre national du cinéma (CNC)*** mais n'offrent pas un rendement égal. Si certaines dégagent un taux de rendement interne compris entre 6 et 10% selon la banque spécialisée dans le conseil en gestion de patrimoine ***UFF***, d'autres présentent un bilan négatif. Autre écueil, l'offre de parts de ***Sofica*** est limitée à 63 millions d'euros en 2013 et il pourrait bien être difficile d'y avoir encore accès en décembre 2013. Enfin, les fonds alloués sont bloqués pour une durée de 5 ans et demi. La liquidité du capital, ici encore, laisse à désirer.

Pas trop tard pour l'investissement immobilier

Le financement d'entreprises ou du cinéma ne sont qu'une partie des investissements possibles pour réduire son imposition. L'immobilier fait également figure de grand pourvoyeur de défiscalisation. Lancé en grande pompe, le ***dispositif d'incitation à l'investissement immobilier Duflot*** (voir notre dossier), successeur du ***Scellier***, octroie une réduction d'impôt de 18% étalée sur 9 ans. Mais les contraintes sont nombreuses et l'opération doit être effectuée au plus tard le 31 décembre 2013. Les délais pour se lancer dans un tel chantier étant trop courts, il est tout à fait envisageable de procéder à une souscription de parts de ***sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) Duflot***. Ce placement dispose des mêmes avantages fiscaux mais offre plus de flexibilité : c'est en effet la date de souscription à une ***SCPI*** qui est retenue pour évaluer l'avantage fiscal. Avec un ticket d'entrée moyen de 50.000 euros, la souscription de parts de ***SCPI*** permet d'obtenir une réduction d'impôt globale de 9.000 euros sur la base de ce montant, soit 1.000 euros par an.
Comme de nombreux placements, l'investissement en ***Duflot*** est inclus dans le plafond global des niches fiscales de 10.000 euros, ce qui ternit son intérêt. Une tare dont ne souffre pas le dispositif ***Malraux***, hors plafonnement des niches fiscales, qui consiste à rénover un bien immobilier ancien. Dans le cadre du ***Malraux***, il faut investir dans un bien immobilier ancien haut de gamme à caractère historique ou esthétique qui nécessite des travaux pour une restauration complète. C'est pourquoi l'investisseur bénéficie de réductions d'impôt bien plus importantes que celles proposées par la plupart des placements défiscalisants. Ces avantages se montent à 30% pour les immeubles situés dans un secteur dit sauvegardé ou dégradé ou 22% pour ceux bâtis dans une ***zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)***. Avec une limite d'investissement de 100.000 euros, la réduction d'impôt annuelle maximale culmine ainsi à 22.000 euros, voire le plus souvent 30.000 euros. Comme pour l'investissement en ***Duflot***, le propriétaire doit s'engager à louer son bien immobilier pendant une durée minimale de 9 ans, à l'exclusion des membres de son foyer fiscal, de ses descendants et ascendants. Inversement au successeur du ***Scellier***, la réduction d'impôt peut être activée en une seule fois. Pratique, surtout si vous avez perçu des revenus exceptionnels. Encore une fois, il pourrait être compliqué de procéder à un investissement direct avant la fin de l'année : la souscription de parts de ***SCPI*** dédiées est ainsi plus pratique et plus flexible pour rendre son investissement éligible à une réduction d'impôt dès 2014.

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)

*Pour l'acquisition d'un bien ancien situé en secteur sauvegardé avec 300 000 € de travaux de rénovation répartis sur 3 ans (possibilité de défiscalisation jusqu'à 4 ans pour un montant de travaux de 400 000€). ** selon disponibilité des lots - Perspective selon interprétation de l'artiste

99,99%
des loyers
sont payés
par nos locataires*

99,98%
des appartements
de nos propriétaires
sont loués*

* Pourcentage calculé sur la base des sinistres déclarés à partir de l'état locatif de février 2013.

Gestion locative, l'assurance **sérénité**

Nous confier un bien revient à optimiser sa rentabilité en toute tranquillité. Tous les moyens sont mis en œuvre pour gérer à votre place la relation avec les locataires et les charges locatives correspondantes.

Gestion locative immobilier **neuf**
Gestion locative **résidence étudiants**
Syndic de copropriété
Transaction immoblière

www.pure-gestion.com 04 78 63 55 55

pure
GESTION

Le déficit foncier : des conditions souples

Enfin, si vous avez déjà investi dans un bien immobilier, vos revenus locatifs peuvent être effacés de vos revenus imposables, intégralement ou en partie, grâce au déficit foncier. Pour cela, vous devez simplement créer des charges pouvant être déduites de vos revenus locatifs en contactant des sociétés spécialisées qui conçoivent des opérations immobilières de logements anciens à rénover. Les travaux de rénovation lourde réalisés génèrent un déficit foncier imputable sur les revenus de même nature. Si le déficit est supérieur aux revenus fonciers, l'excédent peut être imputé sur le revenu global dans la limite de 10.700 euros par an. Même en l'absence de revenus fonciers, vous pouvez bénéficier du dispositif, avec un plafond identique.

Autre aspect avantageux, les conditions d'investissement sont assez souples. La mise en location du bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle le déficit a été imputé suffit à rendre les dépenses éligibles au déficit foncier.

La ***SCPI***, une nouvelle fois, peut se révéler salutaire s'il est trop tard pour accéder en direct à des biens éligibles au déficit foncier.

Miser sur les revenus défiscalisés toute l'année

La liste des dispositifs permettant de défiscaliser avant le 31 décembre 2013 est loin d'être exhaustive. On pourrait encore citer l'emploi d'un salarié à domicile, qui octroie une réduction ou un crédit d'impôt de 50% des sommes versées dans la limite de 12.000 euros de dépenses. Dans un autre style, le ***Girardin*** social avec agrément de l'Etat, dont l'intérêt réside dans un investissement pour aider la construction dans les ***DOM-TOM*** en l'échange d'une réduction d'impôt, peut offrir une rentabilité de l'ordre de 15%.

> **La liste des dispositifs permettant de défiscaliser avant le 31 décembre 2013 est loin d'être exhaustive**

Correspondant à des profils d'investisseurs variés, toutes les opérations sortant de l'assiette certains revenus imposables ou visant à bénéficier de réductions d'impôt peuvent cependant être supplantées par des placements bien plus courants. Une stratégie simple de défiscalisation consiste en effet à toucher des revenus… défiscalisés. Que ce soit avec l'épargne réglementée (***Livrets A***, ***Livrets de développement durable***), l'épargne logement avec le ***PEL***, de nombreux produits d'épargne sont exonérés d'impôt sur le revenu. Si l'enveloppe d'un ***Livret A*** (22.950 euros) ou d'un ***LDD*** (12.000 euros) peut sembler limitée et que le taux d'intérêt de ces produits est à un plus bas historique à 1,25% depuis le 1er août 2013, il convient de rappeler qu'un foyer fiscal peut détenir autant de livrets qu'il y a de membres, ce qui permet de multiplier l'enveloppe disponible. D'autres placements, non régis par des plafonds, bénéficient aussi d'un régime fiscal de faveur, à l'instar de l'***assurance vie*** ou du ***plan d'épargne en actions (PEA)*** et doivent rentrer dans votre logique de défiscalisation tout au long de l'année.

La fusion IR/CSG augmenterait la facture fiscale de 9 millions de foyers

La fameuse mise à plat du système fiscal prônée par ***Jean-Marc Ayrault*** pourrait faire des dégâts sur les feuilles d'imposition. Si cette dernière devait effectivement aboutir à une fusion de l'***impôt sur le revenu*** avec la ***contribution sociale généralisée (CSG)***, près de 9 millions de foyers fiscaux verraient leurs impôts augmenter selon un rapport de Bercy réalisé en 2012 à l'attention du Parlement. Ainsi, près de la moitié des 18,1 millions de contribuables seraient appelés à payer davantage. Le rapport souligne que cette hausse d'impôts toucherait ***« tous les niveaux de revenus »*** : 35 à 45% des foyers perdants touchent en effet un revenu annuel inférieur à 26.000 euros. De plus, près d'un million de ménages très modestes, gagnant moins de 14.000 euros par an, seraient également impactés. Enfin, certains foyers non imposables pourraient le devenir, en vertu d'un élargissement de l'assiette de l'***impôt sur le revenu***. Une telle fusion ***IR/CSG*** avait été envisagée par ***François Hollande*** au cours de la campagne présidentielle, avant d'être renvoyée au second plan.

Vers une hausse du prix des cigarettes de 20 centimes par paquet début 2014

Une nouvelle fois, le prix du paquet de cigarettes devrait augmenter au 1er janvier 2014. Mais contrairement à ce qui a été évoqué pendant un temps, l'augmentation serait de 20 centimes d'euros et non pas 40 centimes selon des informations relayées par ***Le Figaro***. Cette hausse limitée aurait été décidée suite à la remise des propositions de prix des fabricants. L'augmentation de 40 centimes avait été planifiée pour tenir compte du relèvement de la TVA sur les cigarettes de 19,6 à 20% au 1er janvier ainsi que d'une hausse de la fiscalité sur le tabac. Une telle augmentation aboutirait à rehausser le prix du paquet de la marque la plus vendue de 6,80 à 7 euros. Néanmoins, toutes les marques ne se situeraient pas à un tel prix. Pour les associations de défense des non-fumeurs, une telle hausse ne suffira pas à dissuader efficacement les consommateurs. Le ministre délégué au Budget ***Bernard Cazeneuve*** doit dévoiler les nouveaux tarifs applicables en 2014 à la fin du mois de décembre.

Le Sénat dit non au projet de Budget 2014

Le destin du prochain Budget de l'Etat et des augmentations d'impôts qu'il comprend se jouera à l'Assemblée nationale. Le Sénat a en effet voté contre le volet recettes du ***projet de loi de finances pour 2014 (PLF 2014)*** mercredi 27 novembre. Les élus ***UMP***, centristes et communistes se sont opposés au texte en première lecture. Le rejet de la première partie du ***PLF 2014*** entraîne automatiquement la fin de son examen au Palais du Luxembourg. Le gouvernement avait exigé un vote bloqué, manœuvre qui permet de ne conserver que les amendements déposés par le gouvernement et d'exclure les nombreuses modifications apportées par les sénateurs. Ces derniers avaient détricoté le ***projet de Budget 2014***, en repoussant les principales hausses d'impôts pesant sur les ménages. Les élus du centre et de la droite avaient également réinstauré la défiscalisation des heures supplémentaires travaillées. Une commission mixte paritaire de députés et sénateurs doit tenter de trouver un compromis entre les deux chambres. L'Assemblée nationale aura le dernier mot en cas de désaccord persistant.

Assurance vie et PEL pris en compte dans le plafonnement de l'ISF

La doctrine fiscale et la loi devraient se rapprocher sous peu en ce qui concerne le plafonnement de l'***impôt de solidarité sur la fortune (ISF)***. L'administration fiscale, dans sa doctrine énoncée au ***Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP)*** en date du 14 juin 2013, juge qu'il est nécessaire de prendre en compte certains revenus d'assurance vie ainsi que les intérêts générés par un ***plan d'épargne logement (PEL)*** dans la limitation de l'***ISF*** à 75% des revenus mondiaux d'un assujetti. Dans le cadre du Budget 2014, le rapporteur général de la commission des Finances de l'Assemblée nationale ***Christian Eckert*** a proposé d'instituer la prise en compte des gains des contrats d'***assurance vie*** dans le plafonnement. A ce sujet, ce sont spécifiquement les intérêts des contrats monosupport investis en fonds en euros et les compartiments en euros des contrats multisupports qui sont visés. Son homologue au Sénat ***François Marc*** a quant à lui proposé la même chose pour les intérêts des ***PEL***. Suite au rejet du projet de Budget par le Sénat, ce dernier amendement devrait à nouveau être déposé

La construction et la commercialisation de logements neufs continuent de baisser

L'immobilier neuf ne remonte pas la pente, loin de là. Selon les chiffres officiels du ministère du Développement durable, 441.071 permis de construire ont été délivrés sur les douze derniers mois à la fin du mois d'octobre 2013, en recul de 15,4% par rapport aux douze mois précédents. Dans le même temps, 339.957 logements ont été mis en chantier, en baisse de 9%, dont 300.747 constructions neuves seulement, le reste représentant les constructions sur bâtiment existant. Parallèlement, l'activité du marché du neuf fléchit également : les ventes et réservations de logements neufs ont diminué de 7,5% au troisième trimestre 2013 par rapport au deuxième trimestre 2012. Les mises en vente reculent quant à elle de 33% sur la même période de comparaison. Enfin, les annulations de réservations augmentent rapidement, de 25,7% sur un an, et ont dépassé le seuil des 2.000 annulations sur un trimestre. Cette spirale négative n'est pas près de s'inverser, dans la mesure où les permis de construire sont toujours moins nombreux, ce qui entraîne nécessairement moins de mises en chantier et de ventes à l'avenir.

La hausse des droits de mutation maintenue au 1er mars 2014

Les ***droits de mutation à titre onéreux (DMTO)*** perçus par les départements sur les achats immobiliers ne pourront pas être rehaussés avant le 1er mars 2014 comme prévu dans le ***projet de Budget 2014***. Les députés socialistes avaient demandé à ce que la possibilité donnée aux conseils généraux d'augmenter leur part des ***DMTO*** de 0,7%, pour atteindre un plafond de 4,5%, soit applicable dès le 1er janvier 2014. Dans les faits, ils pourront décider de cette augmentation dès le 1er janvier mais sa mise en application devra attendre ***« le deuxième mois suivant la notification »***, soit le 1er mars au plus tôt. Par ailleurs, un amendement a été adopté visant à ponctionner les recettes des départements liées aux ***DMTO*** de 0,35%, afin d'alimenter un fonds de péréquation censé répartir les richesses entre les départements les mieux et les moins bien dotés. Ce nouveau prélèvement pourrait inciter davantage les conseils généraux qui n'envisageaient pas d'augmenter les droits de mutation à utiliser cette possibilité afin de préserver leurs recettes fiscales.

La revalorisation des aides au logement décalée au 1er octobre 2014

Les locataires qui bénéficient des ***aides personnelles au logement (APL)*** et autres ***allocations logement (ALS, ALF)*** devront patienter. L'Assemblée nationale a décidé, dans le cadre du ***projet de loi de finances pour 2014***, de reporter la revalorisation annuelle des aides au logement au 1er octobre 2014, en lieu et place du 1er janvier. Une décision qui résulte d'un compromis entre les parlementaires socialistes et le gouvernement. Ce dernier entendait geler complètement le montant des aides allouées pour l'année prochaine, afin de générer des économies budgétaires. Une initiative qui a déplu aux parlementaires de la majorité qui ont retoqué cet article du Budget 2014. Finalement, la revalorisation, limitée à 0,90%, sera bien maintenue mais les locataires et autres bénéficiaires des aides subiront un gel temporaire des allocations logement. Environ 6,4 millions de ménages sont concernés. Cette décision doit permettre de réduire le coût de la revalorisation de 56 millions d'euros, en sachant le budget des aides au logement approche les 17 milliards d'euros par an.

De nouvelles précisions sur le coût de la garantie universelle des loyers

Le fonctionnement de la ***garantie universelle des loyers (GUL)*** proposée par ***Cécile Duflot*** reste nébuleux mais des informations commencent à filtrer concernant son coût. Selon des informations rapportées par le quotidien ***L'Opinion***, le rapport commandé à l'***Inspection générale des finances (IGF)*** sur cette garantie des impayés de loyers fait état d'un coût évalué entre 245 et 994 millions d'euros pour les finances publiques. L'***IGF*** a retenu un scénario qualifié de central qui chiffre la mise en place de la ***GUL*** à 569,5 millions d'euros. Celui-ci s'appuie sur un taux de sinistre limité à 1,8%, un loyer moyen de 606 euros, un taux de recouvrement de 49,40% et une durée moyenne d'impayés de 8,2 mois. Le financement de cette garantie n'est en tout cas toujours pas arrêté. Evoquée un temps, l'idée d'appliquer un prélèvement acquitté par les propriétaires et locataires semble avoir laissé la place à un financement par les crédits budgétaires du ministère du Logement.

DONATIONS : faites plaisir à vos petits-enfants

Les Fêtes de fin d'année approchant, vous pourriez être tenté de gâter vos petits-enfants. Argent, cadeaux, bijoux ou même des actions… Les grands-parents bénéficient de certains avantages fiscaux non négligeables pour transmettre ces types de biens. Sous la forme d'abattements fiscaux ou d'exonérations pour des occasions spéciales, il est ainsi envisageable de faire plaisir à ses petits-enfants en totale franchise d'impôt. Explications.

Aider vos petits-enfants sans verser un centime d'euro à l'administration fiscale, c'est possible ! Alors qu'à quelques jours des Fêtes de fin d'année, les occasions de combler vos proches se multiplient, il pourrait même vous arriver de faire des folies. Transmettre une partie de votre patrimoine peut ainsi faire partie de vos plans comme offrir le cadeau de ses rêves à votre petite-fille ou votre petit-fils. Cependant, tout n'est pas permis et l'administration fiscale veille. Pour ne pas connaître de mauvaise surprise pour la nouvelle année, quelques conseils et précautions d'usage s'imposent.

> **Transmettre une partie de votre patrimoine peut ainsi faire partie de vos plans […]. Cependant, tout n'est pas permis et l'administration fiscale veille**

Des abattements conséquents

Les grands-parents, à l'instar des parents, bénéficient d'avantages fiscaux leur permettant de transmettre de leur vivant à leurs petits-enfants sans avoir à payer d'impôts. Ils jouissent ainsi d'un abattement, c'est-à-dire d'une franchise de ***droits de mutation*** à titre gratuit sur les donations qu'ils effectuent au profit de leurs descendants. Cette déduction se monte à 31.865 euros et concerne les immeubles, les biens meubles comme des bijoux, des titres ou valeurs mobilières (actions) et bien entendu des sommes d'argent. Le don familial est calculé par bénéficiaire : si vous avez 5 petits-enfants, vous pourrez donc donner à chacun d'entre eux 31.865 euros, soit 159.325 euros, en toute franchise de droits. Cet avantage fiscal peut même être porté à 100.000 euros si votre fille ou fils, soit la mère ou le père de vos petits-enfants, est décédé.

Ce montant doit toutefois être divisé entre chacun des bénéficiaires. Enfin, un abattement spécifique de 159.325 euros pour les enfants ou petits-enfants handicapés se cumule aux autres franchises de droits en vigueur.

A ces avantages fiscaux s'ajoute un abattement spécifique de 31.865 euros dédié aux sommes d'argent. Il est ainsi possible de donner deux fois cette somme, soit 63.730 euros, en totale franchise de droits à chacun de ses petits-enfants. Pratique, cette libéralité ne nécessite pas de passage devant un notaire et par conséquent pas d'acte notarial et de frais supplémentaires, inversement aux donations évoquées plus haut. En revanche, si le don n'est pas réalisé devant un officier public, il doit obligatoirement être déclaré auprès de l'administration fiscale.

Attendre 15 ans pour bénéficier à plein des abattements

Ces dons libres d'impôt ne peuvent être réalisés chaque année. Il convient en effet de respecter un calendrier précis qui débute lors de la première donation ou don d'argent. Les abattements sont ainsi renouvelables tous les 15 ans : si vous avez donné 20.000 euros à votre petit-fils en 2007, vous pourrez lui transférer jusqu'à 43.730 euros (63.730 – 20.000 euros) sans payer de droits d'ici à 2022. Fixé à 10 ans jusqu'au 17 août 2012, ce délai de rappel fiscal a été relevé à 15 ans dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012.

De 18 à 80 ans pour un don d'argent

Autre contrainte, les donateurs comme les donataires, c'est-à-dire les bénéficiaires de la libéralité, doivent respecter des critères liés à leur âge lors d'un don d'argent. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le donateur doit avoir moins de 80 ans lors de l'acte tandis que le bénéficiaire ne peut être âgé de moins de 18 ans.

Conséquence : les parties à une donation doivent être âgées de 18 ans au minimum et de moins de 80 ans au jour de la transmission, conformément à l'***article 790 G du Code général des impôt***s. Si ces conditions cumulatives ne sont pas remplies, l'avantage fiscal sur les dons d'argent ne peut être pris en compte.

Profiter de Noël et des présents d'usage

Il est toutefois envisageable de contourner les obligations liées à l'âge des parties pour effectuer un don d'argent à ses petits-enfants. Les Fêtes de Noël représentent à ce titre l'occasion idéale pour éviter de payer l'impôt sur les libéralités. Cette période peut être mise à contribution pour faire un cadeau à ses descendants : c'est ce que l'on appelle un présent d'usage.

> **Ces dons libres d'impôt ne peuvent être réalisés chaque année. Il convient en effet de respecter un calendrier précis**

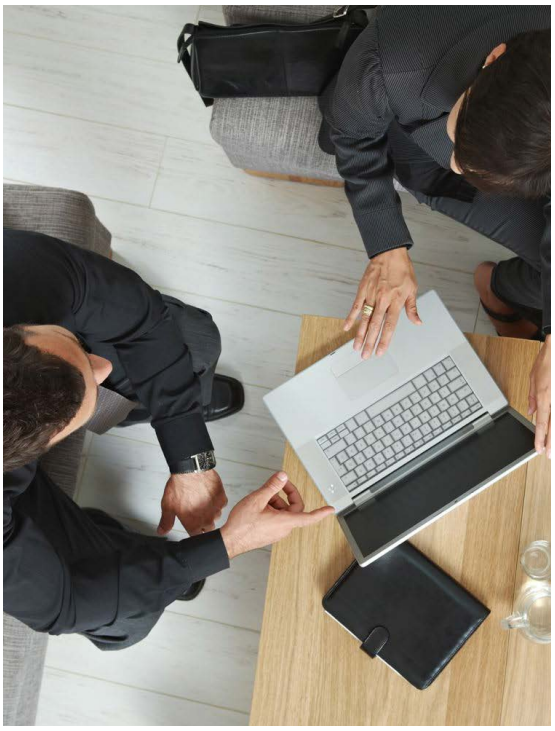
Pour obtenir cette qualification, le don d'argent ou la donation doit tout de même remplir deux conditions, évaluées au cas par cas par l'administration fiscale. Tout d'abord, le cadeau doit être remis à son bénéficiaire pour une occasion spéciale comme un anniversaire, la réussite d'un examen, un mariage ou encore… une fête religieuse. Ensuite, il ne doit pas appauvrir le donateur et donc être en rapport avec sa fortune. Ainsi, si vous envisagez d'offrir une voiture à votre petit-fils, vous devez avoir un patrimoine tel que cet achat ne vous pénalise pas. Une personne gagnant 1.500 euros par mois ne pourra pas bénéficier de ce traitement fiscal. Les juges ont parfois retenu par le passé un seuil de 2% du patrimoine du donateur pour établir le plafond d'un présent d'usage.

Respecter ces critères est essentiel pour ne pas voir votre don requalifié en un don manuel, soumis pour sa part aux ***droits de mutation*** à titre gratuit. A ce titre, mieux vaut prendre ses précautions et bien évaluer les risques. Les ***droits de mutation*** à titre gratuit atteignent en effet entre 5 et 45% du montant de la donation, selon un barème progressif de sept tranches.

Les droits applicables au-delà des abattements

MONTANT TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	BAREME APPLICABLE
N'excédant pas 8 072 €	5 %
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %

Source : www.impots.gouv.fr



Purger l'impôt avec la donation cession

La transmission peut également s'avérer être un bon moyen de contourner la fiscalité sur la cession de ses valeurs mobilières. Il est ainsi possible de procéder à la technique dite de la donation cession, qui permet de transmettre des actions par exemple, tout en purgeant les droits à payer sur la plus-value réalisée. Pour cela, il suffit d'effectuer une donation d'actions en profitant de l'abattement de 31.865 euros spécifique. Le bénéficiaire de la donation n'aura plus qu'à céder les actions dans la foulée, annulant de fait la plus-value, calculée par rapport au jour du transfert des titres. Cette technique, remise en question par le ***projet de loi de finances rectificative pour 2012***, a finalement été maintenue en l'état par le Conseil constitutionnel. Toutefois, l'administration fiscale se réserve le droit de requalifier l'opération et de mettre en avant un abus de droit. Encore une fois, ce mode de transmission doit être utilisé avec précaution.

La donation-partage pour éviter les conflits

Si les donations, dans la limite de l'abattement prévu, présentent l'avantage de ne pas être soumises aux droits de succession, elles sont cependant rapportables à la succession. Pour éviter toute source de conflit au moment du calcul de l'actif successoral, lorsque les donations antérieures sont réintégrées pour déterminer la part de chacun des héritiers, la donation-partage est la solution toute trouvée. Ce mode de transmission permet de donner à chacun de ses descendants (enfants ou petits-enfants) une partie de son patrimoine. A votre décès, lors du calcul de votre succession, la valeur réintégrée pour le calcul de votre actif sera celle au jour de la donation-partage. Ainsi, si vous donnez 20.000 euros à vos deux petits-enfants, que l'un d'entre eux a tout dépensé et que l'autre a fait fructifier ce capital, c'est le montant de 20.000 euros qui sera rapporté dans votre actif successoral et pour le calcul de leur héritage.
La donation-partage bénéficie des mêmes avantages fiscaux que les autres modes de transfert à vos petits-enfants.
Toujours afin de limiter la taxation de votre patrimoine lors de votre succession et dans l'éventualité où vous disposez d'une ***assurance vie***, vous pouvez désigner un de vos petits-enfants comme bénéficiaire de votre contrat. Dans ce cas, il profitera à votre décès d'une fiscalité allégée et d'un abattement spécifique de 152.500 euros.

INVESTISSEMENT LOI DUFLOT

Offres spéciales du 15/11/13 au 31/12/13

COLLINE HARMONIE
Marseille

T2	- 7 000 €
T3	- 10 000 €

CARRÉ FLEURI
Pégomas 06

T3	- 12 000 €

LE STOA
Montpellier

T3	- 10 000 €

LE PRE FANTON
AURIBEAU SUR SIAGNE 06

T2	- 7 000 €
T3	- 10 000 €

VERT BEAUMONT
Marseille

T2	- 2 000 €
T3	- 2 000 €

2% de remise supplémentaire

FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS

CŒUR EUROMED
Marseille

T5	- 6 000 €*

*LOT B02

* Offres spéciales valables selon disponibilité des stocks sur les programmes immobiliers suivants : Remise de 7 000€ sur le prix de vente des T2 et de 10 000€ sur le prix de vente des T3 situés dans la résidence Colline Harmonie située à Marseille pour toute réservation avant le 31/12/2013. Remise de 12 000€ sur le prix de vente des T3 situés dans la résidence Carré Fleuri située à Pégomas pour toute réservation avant le 31/12/2013. Remise de 6 000€ sur le prix de vente des T5 situés dans la résidence Cœur Euromed située à Marseille pour toute réservation avant le 31/12/2013. Remise de 2 000€ sur le prix de vente des T2 et le prix de vente des T3 situés dans la résidence Vert Beaumont située à Marseille pour toute réservation avant le 31/12/2013. Frais de notaire offerts pour toute réservation d'un T3, dans la résidence Vert Beaumont située à Marseille, avant le 31/12/2013. 2% de remise sur les frais de notaire pour toute réservation d'un T2, d'un appartement dans la résidence Coeur Euromed située à Marseille, avant le 31/12/2013. - Document non contractuel, perspectives selon

VALORITY
INVESTISSEMENT

0 820 333 888
N° Indigo (0,118€/min)

Le plafond d'éligibilité au LEP rehaussé à 800 euros d'impôt

Bonne nouvelle pour les épargnants modestes. Le ***projet de loi de finances rectificative pour 2013 (PLFR 2013)*** entend relever la limite maximum d'impôt sur le revenu permettant à un contribuable d'ouvrir un ***livret d'épargne populaire (LEP)***. Le seuil devrait ainsi être augmenté de 4% l'an prochain pour atteindre 800 euros, contre 769 euros en 2013. Par ailleurs, les conditions d'ouverture d'un ***LEP*** vont changer puisqu'un amendement déposé en commission des Finances prévoit que c'est le revenu fiscal de référence qui conditionnera l'éligibilité d'un contribuable au 1er janvier 2014. La limite sera fixée à 24.043 euros pour la première part du quotient familial, puis 5.617 euros pour la première demi-part et 4.421 euros par demi-part supplémentaire. Les livrets souscrits avant cette date pourront être conservés si le contribuable respecte le plafond de 800 euros ou celui du revenu fiscal de référence s'il est plus avantageux pour lui.

Les Français s'éloignent de l'épargne réglementée

Le désamour se confirme. Selon les statistiques de la ***Caisse des dépôts et consignations***, les retraits sur les ***Livrets A*** et ***Livrets de développement durable (LDD)*** se sont poursuivis en octobre 2013, confirmant ainsi le mouvement de décollecte historique observé en septembre. Elle atteint 1,54 milliard d'euros pour les deux produits en octobre, après 2,08 milliards d'euros le mois précédent. La collecte reste positive de 19,44 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2013 mais la tendance récente ne trompe pas : pour le seul ***Livret A***, les retraits excèdent les dépôts de 3 milliards d'euros sur les deux derniers mois cumulés. Ce phénomène peut s'expliquer notamment par la baisse du taux de rendement proposé par ces livrets défiscalisés, de 1,75 à 1,25% au 1er août 2013. De plus, le paiement des impôts locaux (***taxe foncière, taxe d'habitation, contribution à l'audiovisuel public***) a pu inciter les Français à puiser dans leur épargne de précaution.

Pas de bouleversement pour la fiscalité de l'assurance vie

La réforme de l'***assurance vie*** présentée par ***Pierre Moscovici*** le 13 novembre dernier propose d'instaurer deux nouveaux types de contrats, dénommés ***Euro Croissance*** et ***Vie Génération***, destinés à mieux orienter l'épargne déposée verse le financement de l'économie productive. En revanche, elle ne propose pas de modifier radicalement la fiscalité du produit d'épargne préféré des Français. Seule la fiscalité des transmissions de gros contrats est en effet appelée à changer. Ainsi, le taux de taxation applicable à la partie supérieure à 902.838 euros, après déduction des abattements applicables (152.500 euros avant 70 ans), devrait être porté de 25 à 31,25%. Il sera cependant possible d'échapper à cette hausse de la fiscalité en optant pour un transfert vers un ***contrat Vie Génération***. Dans ce cas de figure, un abattement exceptionnel de 20% sera appliqué, de manière à compenser l'augmentation de la fiscalité. La réforme n'est cependant pas encore arrêtée et des changements sont encore envisageables.

Vers une nouvelle baisse du taux du Livret A ?

Le gouvernement est-il prêt à baisser de nouveau le taux de rendement du ***Livret A*** ? Après une diminution de 2,25 à 1,75% au 1er février 2013 puis à 1,25% au 1er août, le taux du livret d'épargne défiscalisée pourrait atteindre un nouveau plus bas historique à 1% au 1er février 2014, voire 0,75%. En effet, la formule de calcul du taux retient le niveau de l'inflation hors tabac, auquel est ajouté un quart de point (0,25%). Hors, une inflation hors tabac de 0,67% est anticipée pour le mois de décembre, en sachant que c'est ce niveau qui est retenu pour le calcul au 1er février. Ainsi, en appliquant strictement la formule de calcul, le taux du ***Livret A*** se fixerait à 1%. Il pourrait même descendre à 0,75% si l'inflation devait se situer à 0,6% seulement. Il convient cependant de noter que lors des deux précédentes réévaluations de taux, Bercy et la Banque de France ont décidé d'appliquer un coup de pouce à la rémunération du ***Livret A*** pour ne pas décourager les épargnants. Un tel scénario pourrait donc se répéter en 2014.

tableau de bord du patrimoine

• Économie

• Smic
Taux horaire brut : 9,43 € (1er janvier 2013)

• RSA (Revenu de Solidarité Active)
483,24 € pour une personne seule sans enfant

• Inflation
Prix à la consommation (INSEE) :
+0,5 % (hors tabac) sur un an en octobre 2013

• Emploi
Taux de chômage (BIT) au 2ème trimestre 2013 : 10,9%

• Épargne

• Livret A et Livret Bleu
Taux de rémunération : 1,25 % (depuis le 1er août 2013)
Plafond : 22.950 €

• PEL
Taux de rémunération : 2,5% brut (hors prime épargne)

• PEA
Plafond : 132.000 €

• Assurance vie (FFSA)
Rendement fonds euros : 2,90 % (2012)

• Retraite

• Âge légal (ouverture du droit à pension) :
Né(e) en 1952 (après le 30 juin) : 60 ans et 9 mois
Né(e) en 1953 : 61 ans et 2 mois

• Point retraite (1er avril 2013)
AGIRC : 0,4352€
ARRCO : 1,2513€

• Pensions et rentes en cours par an (1er avril 2013) :
Minimum contributif : 7.547,96 €
Minimum contributif majoré : 8.247,86 €
Conditions de ressources du minimum contributif : 1.018,07 €
Majoration tierce personne : 13.158,05 €
Seuil du versement forfaitaire unique : 156,09 €
Majoration forfaitaire par enfant : 96,21 €

• Impôts

• Barème Impôt sur le revenu (2013)
Jusqu'à 5.963 € : 0 %
de 5.963 à 11.896 € : 5,5 %
de 11.896 à 26.420 € : 14 %
de 26.420 à 70.830 € : 30 %
de 70.830 à 150.000 € : 41%
Plus de 150.000 euros : 45%

• Barème ISF (2013)
Seuil d'imposition (patrimoine taxable) : 1.300.000 €
de 0 à 800.000 € : 0%
de 800.000 à 1.300.000 € : 0,50%
de 1.300.000 à 2.570.000 € : 0,70%
de 2.570.000 à 5.000.000 € : 1%
de 5.000.000 à 10.000.000 € : 1,25%
Plus de 10.000.000 € : 1,50%

• Immobilier

• Loyer
Indice de référence (IRL) :
3ème trimestre 2013 : 124,66 points (+0,90%)
Loyer au m^2 - France entière (Clameur)
12,6 €/m^2 (2013)

- Prix des logements anciens moyen en 2013 (Century 21)
- Prix moyen au mètre carré : 2.555 €
- Prix moyen d'une acquisition : 201.854 €
- Prix moyen du mètre carré à Paris : 8.206 €

• Taux d'emprunt (octobre 2013)
3,55% sur 20 ans (Empruntis)

• Taux

• Taux de base bancaire :
6,60% (2013)

• Intérêt légal :
0,04% (2013)

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

Montant inférieur à 3.000 euros : 20,23%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 euros : 15,17%
Montant supérieur à 6.000 euros : 10,52%

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

VALORITY FRANCE
94, Quai Charles de Gaulle 69006 Lyon
Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372
Tél. : 0820 032 032

contact@valority.com