

leMag

n° 04

VALORITY
INVESTISSEMENT

janv.

à la une
**RETRAITE CE QUI
CHANGE POUR VOUS**

page 4

épargne
**2014, EST-IL TROP TARD
POUR INVESTIR EN BOURSE ?**

page 12

dossier
**PLUS VALUES IMMOBILIÈRES
LE POINT SUR LES
CHANGEMENTS FISCAUX**

page 20

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



RETRAITE : CE QUI CHANGE POUR VOUS

La réforme des retraites du gouvernement Ayraut prévoit de nombreux changements. Passage en revue des bouleversements qui vont toucher les Français cette année.

épargne page 12



2014, EST-IL TROP TARD POUR INVESTIR EN BOURSE ?

Quels actifs privilégier et comment ? Quels résultats attendre pour l'indice CAC 40 ? Autant de questions qu'il convient de se poser avant d'investir dans les actifs risqués en 2014.

dossier page 20



PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : LE POINT SUR LES CHANGEMENTS FISCAUX

Le nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières a été voté dans le cadre du Budget 2014 promulgué par François Hollande. Pour vous y retrouver dans cette fiscalité immobilière complexe, suivez le guide.

à ne pas manquer pages 11-17-28 tableau de bord du patrimoine page 29

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

Editeur :
Infomedia SAS
26, rue de Châteaudun
75009 Paris

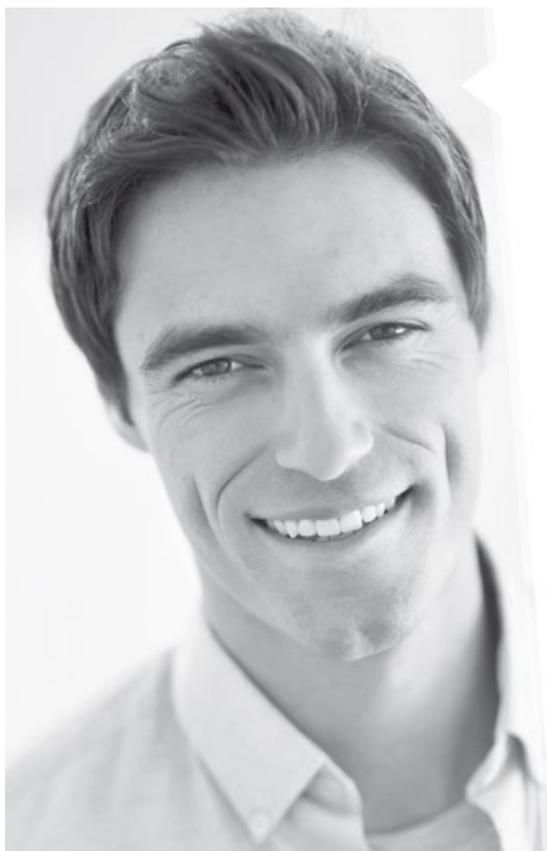
Directeur de la publication :
Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

Crédits photos : © **Thinkstock**

2



VOS CRÉDITS SONT UNE PRÉOCCUPATION ?

Découvrez nos solutions de
rachat de **crédits immobiliers** !

Valority Crédit renégocie auprès
de vos créanciers la durée et le
montant de vos crédits.

VALORITY CRÉDIT, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 483 471 157, au capital de 150 000,00 €, dont le siège est à LYON (69006), 94 quai Charles de Gaulle et dont le numéro de téléphone du standard est 04 72 69 81 12 La société VALORITY CRÉDIT est immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie des COURTIERS D'ASSURANCE et des COURTIERS EN BANQUE ET SERVICE DE PAIEMENT sous le n° ORIAS 07033695. Coordonnés de l'Orias : 1 rue Jules Lefebvre, 75311 Paris Cedex 09, Tel : 09 69 32 59 73 -contact@orias.fr



VALORITY
CREDIT IMMOBILIER

le chiffre du mois

2

C'est le nombre de nouvelles catégories de contrats d'assurance vie créé par la loi de finances rectificative pour 2013.

Publié au Journal Officiel le 30 décembre dernier, ce texte met en place le contrat Euro-Croissance, support à mi-chemin entre un fonds euros et un fonds en unités de compte. Pour bénéficier de rendements plus élevés, les assurés souscrivant un Euro-Croissance devront renoncer à la garantie de leur capital pendant les huit premières années du contrat. Les transferts d'un contrat d'assurance vie vers ce nouveau support seront possibles en conservant l'antériorité fiscale de l'ancien contrat.

Ainsi, transférer sa vieille assurance vie vers un Euro-Croissance permettra de bénéficier du prélèvement forfaitaire libératoire sur les gains, dégressif en fonction de la durée de détention. Une taxe de 0,32% sera payée par les assureurs pour financer ces transferts.

L'autre contrat, le Vie-Génération, sera investi à 33% dans les petites et moyennes entreprises (PME) et les entreprises de taille intermédiaire (ETI), le logement social et intermédiaire ainsi que l'économie sociale et solidaire (ESS). Si, comme l'Euro-Croissance, il ne présente pas d'avantage fiscal sur la taxation des gains réalisés, le Vie-Génération octroie un abattement de 20% de l'assiette taxable au taux de 31,25% lors d'une transmission. La taxation se limitera ainsi à 25%, soit le taux en vigueur en 2013.

la phrase du mois

« L'appel à la contribution a été suffisant et l'ajustement doit reposer désormais sur d'autres vecteurs »

Cette phrase, prononcée par le ministre délégué au Budget Bernard Cazeneuve le 5 janvier 2014 sur RTL, confirme l'objectif du gouvernement de faire baisser les impôts d'ici à la fin du quinquennat du président de la République François Hollande.

Alors que l'année 2014 sera marquée par de nombreuses hausses d'impôts sur les familles aisées, à travers le coup de rabet sur l'avantage du quotient familial, ou les retraités, via la fiscalisation des majorations de pensions des parents de trois enfants et plus, le locataire de Bercy a précisé que la fiscalité marquera une pause en 2015 et 2016.

Le taux de prélèvements obligatoires estimé à 46,1% du PIB en 2014 devrait ainsi se stabiliser en 2015 et 2016 pour descendre à 45,8% en 2017.

Lors de ses vœux le 31 décembre 2013, François Hollande avait reconnu que les impôts « sont devenus lourds, trop lourds, à force de s'accumuler depuis de nombreuses années. Nous devons dépenser moins pour réduire notre déficit mais aussi pour pouvoir, à terme, baisser les impôts. C'est là le sens de la réforme fiscale que nous avons engagée », avait alors expliqué le chef de l'Etat. Ainsi, et malgré le ras-le-bol fiscal exprimé par les Français en 2013, ces derniers devront attendre au moins trois ans avant de voir leurs impôts baisser. La grande réforme fiscale annoncée par le Premier ministre Jean-Marc Ayrault devrait pour sa part se prolonger au-delà du quinquennat.

la vidéo du mois

3

La journaliste spécialiste des finances personnelles **Mireille Weinberg** vous explique en vidéo l'intérêt de l'investissement dans une société civile de placement immobilier (SCPI). Cette experte rappelle les avantages et les contraintes de ce placement proposant des rendements particulièrement attractifs.



Flashez le code
pour voir la vidéo

RETRAITE CE QUI CHANGE POUR VOUS

La réforme des retraites du gouvernement Ayrault prévoit de nombreux changements pour les Français.

Hausse des cotisations vieillesse, fiscalisation de certaines majorations de pension, gel partiel des retraites... L'année 2014 pourrait être particulièrement difficile pour les pensionnés mais aussi pour les actifs.

Ces efforts, demandés pour rétablir les finances des régimes de retraite déficitaires et assurer le versement des pensions à l'avenir, seront en partie compensés par la mise en place de plusieurs mesures de justice. Des hausses de cotisations destinées à financer l'extension du dispositif « carrières longues » et les régimes complémentaires entreront également en vigueur. Passage en revue des bouleversements qui vont toucher les Français cette année.

Présentée comme une réforme au rabais par ses détracteurs, la réforme des retraites, votée définitivement le 18 décembre 2013 à l'Assemblée nationale, ne sera pas sans effet pour les Français. La première réforme des retraites sous un gouvernement de gauche mettra à contribution les pensionnés comme les actifs. Afin de sauver le système de retraite par répartition, fondé sur le principe de solidarité entre générations, le gouvernement s'est résolu à demander des efforts considérables aux Français. Actifs comme retraités, salariés comme fonctionnaires, indépendants ou professions libérales... personne n'échappe aux dispositions prévues par la réforme des retraites. Ces mesures, qui visent à résorber le besoin de financement du régime de base des salariés qui devrait atteindre 7,6 milliards d'euros en 2020, produisent leurs effets depuis le 1er janvier 2014. Une date phare qui marque le début d'une longue série de bouleversements pour les retraites en France.

visant à étendre le dispositif « *carrières longues* », qui permet aux actifs qui ont commencé à travailler avant 20 ans de partir plus tôt à la retraite. Au 1er janvier 2014, cette augmentation se monte à 0,10 point, répartie à égalité entre les entreprises et les salariés, sur la partie « *plafonnée* » des revenus, qui passe ainsi de 6,75% en 2013 à 6,80% en 2014.

Les mesures incluses dans la LFSS 2014 ne s'arrêtent pas ici puisque les travailleurs indépendants doivent pour leur part supporter un effort encore supérieur. Les artisans et commerçants, étant leur propre employeur, sont assujettis aux cotisations patronales et salariales et auraient dû supporter à ce titre une hausse de leurs cotisations de 0,30 point. Mais alors que ces professionnels font déjà face à l'augmentation de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), effective depuis le 1er janvier 2014, le gouvernement a consenti à limiter cette hausse à 0,20 point. Elle s'applique sur

Hausse des cotisations pour les salariés et indépendants

Principal levier d'action du gouvernement, les cotisations vieillesse vont sensiblement augmenter. Depuis le 1er janvier, les salariés essuient ainsi une hausse de 0,15 point de leurs cotisations, un relèvement également supporté par les employeurs dont les cotisations grimpent dans des proportions identiques. D'ici à 2017, les cotisations vieillesse vont s'élever de 0,60 point. Cet effort sera partagé équitablement entre les entreprises et les salariés. Pour ces derniers, le relèvement des cotisations s'applique sur la partie « *déplafonnée* » des revenus, soit l'ensemble de la rémunération, actuellement fixée à 0,10%. Ces cotisations vont atteindre 0,25% en 2014 puis progressivement augmenter de 0,05 point par an jusqu'en 2017 pour se fixer à 0,40%.

Le relèvement des cotisations prévu dans la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2014 (LFSS 2014) n'est pas le seul à venir impacter les salariés. Celui-ci s'ajoute en effet à la hausse instaurée par le décret « *Hollande* » du 2 juillet 2012

la nouvelle cotisation « *déplafonnée* » des travailleurs indépendants, c'est-à-dire sur l'ensemble de leur rémunération.

Cotisations des régimes complémentaires relevées

Les retraites complémentaires, comme celles de base, verront les cotisations de leurs affiliés croître en 2014.

L'accord signé par les partenaires sociaux, gestionnaires des régimes de retraite complémentaire, acte le relèvement des cotisations vieillesse



Arrco à hauteur de 0,05 point pour les salariés. Les prélèvements opérés pour la tranche 1, soit sur la partie de la rémunération inférieure à 3.129 euros par mois, passent de 3,05 en 2013 à 3,10%, ceux pour la tranche 2, pour la partie des revenus comprise entre 3.129 et 9.387 euros, s'établissent à 8,10% contre 8,05% auparavant. Enfin, les cotisations Agirc (uniquement pour les cadres) atteignent 6,20% sur les tranches B et C.

Gel partiel et désindexation des pensions

L'effort demandé aux actifs, via la hausse des cotisations vieillesse, est partagé par les retraités en 2014. Là encore, les pensions de base comme complémentaires sont concernées. Les premières, revalorisées le 1er avril de chaque année, vont ainsi être gelées temporairement, pour une durée de six mois, soit jusqu'au 1er octobre prochain. Selon les prévisions de 2014 des comptes de la Sécurité sociale, la revalorisation des retraites de base entre le 1er janvier et le 31 décembre 2014 doit atteindre 1%. En appliquant un gel des pensions entre le 1er avril et le 1er octobre 2014, cette hausse se limiterait à seulement 0,55% sur une année. Une revalorisation des pensions inférieure à la prévision d'inflation et donc synonyme de perte de pouvoir d'achat pour les retraités, qui abandonneront au total 600 millions d'euros au profit des caisses de retraite. Les retraites complémentaires ainsi que l'allocation de solidarité des personnes âgées (Aspa) et les pensions d'invalidité ne seront pas concernées. L'Aspa et les pensions d'invalidité augmenteront donc le 1er avril, l'ex-minimum vieillesse étant même revalorisé une seconde fois le 1er octobre. En revanche, la revalorisation annuelle des pensions de réversion perçues par les conjoints survivants est également repoussée au 1er octobre.

Les retraites complémentaires vont pour leur part être revalorisées au 1er avril mais à un niveau inférieur à l'inflation. L'accord signé le 13 mars 2013 et qui avait déjà abouti à une désindexation des pensions Agirc et Arrco en 2013, respectivement de 0,5 et 0,8% contre une hausse des prix à la consommation de 1,20% et des retraites de base de 1,3% à la même époque, va de nouveau produire ses effets en 2014. Selon les termes de cet accord, la sous-indexation des pensions complémentaires se fera 1 point sous l'inflation. Or, si l'évolution de ces pensions ne peut être négative, l'inflation, d'un niveau oscillant entre 0,6 et 0,7% ces derniers mois, pourrait

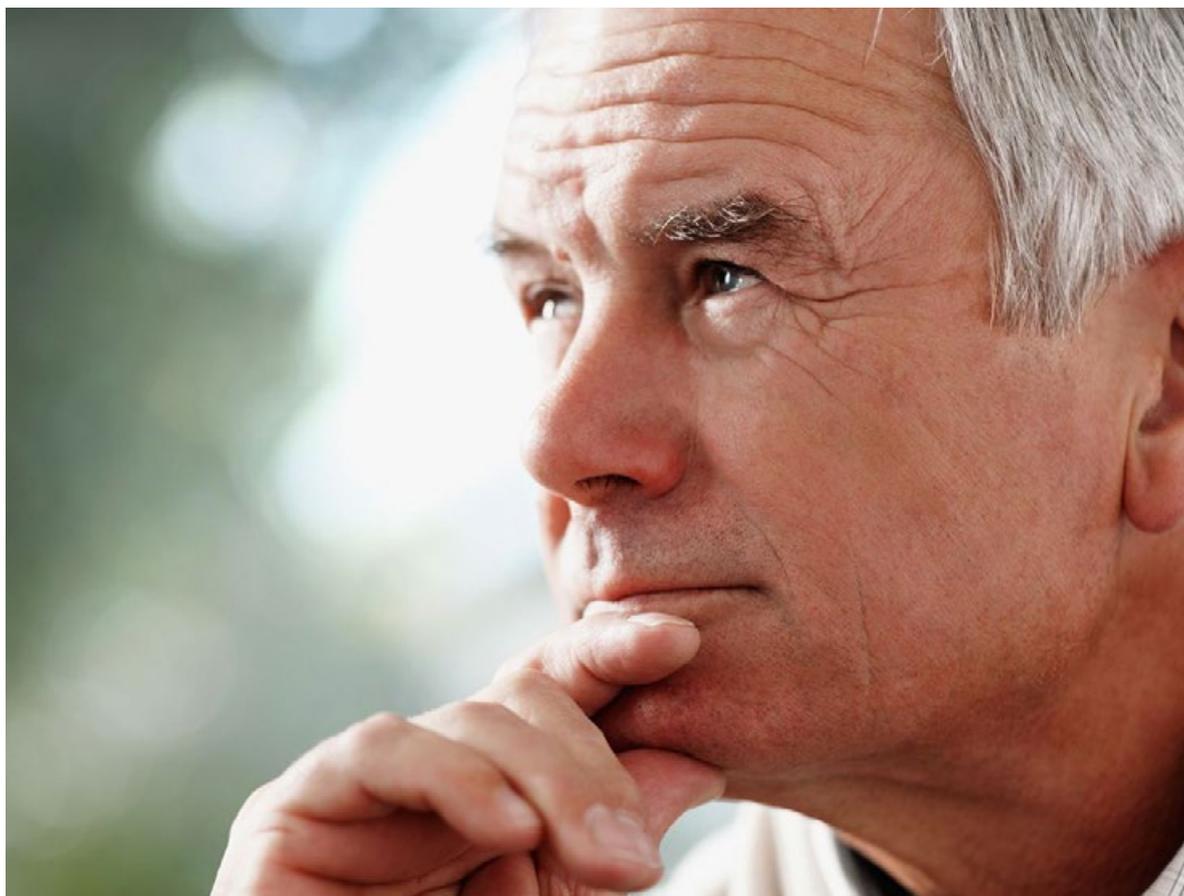
tout simplement déboucher sur un gel des pensions en 2014. La désindexation des pensions de retraite complémentaire étant effective sur trois années, la même mésaventure pourrait se reproduire en 2015. Cette mauvaise nouvelle n'arrive pas seule puisque les pensions de l'Agirc Arrco sont depuis le 1er janvier versées mensuellement alors qu'elles l'étaient chaque trimestre jusqu'ici. « *Les retraités dont le compte bancaire fait l'objet de prélèvements automatiques (charges diverses, assurance santé...) devront veiller à ce que le calendrier de ces prélèvements soit compatible avec les nouvelles dates de versement de leur retraite* », avertit à ce titre l'Agirc-Arrco sur son site internet. Cette disposition, prévue par l'accord national interprofessionnel sur les retraites du 18



mars 2011, ne concerne pas les petites retraites Arrco, supérieures à 125,13 euros et inférieures à 250,26 euros, ni celles versées dans les pays hors Union européenne, Suisse, Norvège, Islande et Liechtenstein. Ces dernières continueront d'être versées trimestriellement.

Fiscalisation des majorations de retraite

Le gel des pensions de retraite n'est pas la seule mesure à affecter les pensionnés. Ces derniers vont également pâtir de la fiscalisation des majorations perçues par les parents de trois enfants ou plus, prévue par la loi de finances initiale pour 2014, publiée au Journal Officiel le 30 décembre dernier. Ces « *bonus* », octroyés aux familles nombreuses, vont ainsi être intégrés aux revenus imposables à déclarer au printemps 2014. Variables en fonction des régimes de retraite, ces gratifications atteignent 10% de la pension à partir de 3 enfants pour les retraites de base servies par le régime général des salariés (Cnav), 5% pour les retraites complémentaires de l'Arrco, 8% pour



3 enfants, 12% pour 4 enfants, 16% pour 5 enfants, 20% pour 6 enfants et enfin 24% pour 7 enfants et plus pour les retraites complémentaires des cadres (Agirc). Concernant les fonctionnaires, la bonification se monte à 10% pour 3 enfants puis 5% supplémentaires par enfant à partir du quatrième. L'intégration des majorations de pension à l'assiette des revenus taxables au barème de l'impôt sur le revenu va immanquablement faire grimper la facture fiscale des retraités concernés.

Relèvement de l'âge de départ en 2020

Parmi la batterie de dispositions mises en place par le gouvernement figure également l'allongement, à compter de 2020, de la durée de cotisation nécessaire pour bénéficier d'une retraite à taux plein, c'est-à-dire sans subir de décote.



Cette mesure, qualifiée de « *phare* » par de nombreux observateurs, va ainsi relever tous les trois ans d'un trimestre la durée de cotisation nécessaire pour partir à la retraite dans les meilleures conditions. Cette mesure, qui reprend les bases de la réforme Fillon de 2003, prendra effet en 2020. À cette date, les actifs nés en 1958 verront leur durée de cotisation passer de 166 à 167 trimestres. Progressivement, cette contrainte va se rallonger pour culminer à 172 trimestres, soit 43 ans, en 2035.

Les salariés et agents publics non titulaires affiliés à la Cnav, salariés agricoles (MSA salariés), exploitants agricoles (MSA non-salariés), artisans, commerçants et chefs d'entreprise (RSI), fonctionnaires d'Etat titulaire (Service des retraites de l'Etat) ainsi que les fonctionnaires territoriaux et hospitaliers (Caisse de retraite des agents des collectivités locales) vont devoir cotiser un trimestre de plus tous les trois ans pour atteindre 172 trimestres en 2035.

Des mesures pour les bas salaires

Si la réforme des retraites ainsi que le Budget 2014 et la loi de financement de la Sécurité sociale mettent largement à contribution les retraités comme les actifs, ces mesures, outre l'objectif de réduction des déficits des régimes de retraite, visent à mettre en œuvre un arsenal de dispositions appelées à rendre le système des retraites



8

plus juste à l'avenir. Les plus jeunes, les femmes, les agriculteurs ainsi que les métiers qualifiés de « pénibles » en seront les principaux bénéficiaires.

Pour pouvoir partir à la retraite plus tôt ou bénéficier d'une pension sans décote, les jeunes actifs vont bénéficier pendant dix années de la possibilité de racheter des trimestres de cotisation au titre des années d'études supérieures. Ils profiteront d'un rabais de 1.000 euros par trimestre racheté, dans la limite de quatre trimestres, pour effectuer un versement pour la retraite sur leurs années d'études validées par un diplôme, à l'exception de celles passées en classes préparatoires aux concours des écoles de commerce et d'ingénieurs, prises en compte alors qu'elles ne délivrent pas de diplôme. Si ce dispositif réservé aux jeunes travailleurs peut paraître alléchant sur le papier, il n'en est pas de même dans la réalité puisque le versement pour la retraite n'est que peu, voire pas utilisé par ce public cible. Un trimestre de cotisations coûtant généralement plusieurs milliers d'euros, il reste en effet très compliqué pour un jeune actif de procéder à de tels versements.

Dans la même optique, la réforme des retraites ouvre l'option pour ces actifs de valider leurs années de stage. Jusqu'ici, les périodes de stage ne donnaient lieu qu'à des cotisations partielles au titre de la retraite. En versant une cotisation de 12,50 euros par mois durant deux ans ou de 25 euros par

mois pendant un an, le jeune se verra attribuer jusqu'à deux trimestres de cotisation supplémentaires s'il effectue au moins six mois de stage. Pour bénéficier de cette nouveauté, il devra effectuer sa demande de versement pour la retraite dans les deux années suivant un stage imposé par son cursus de formation et d'une durée supérieure à deux mois. Les apprentis bénéficieront également de dispositions similaires à même de prendre en compte l'ensemble de leur rémunération pour déterminer leur nombre de trimestres cotisés.

Enfin, les règles de validation de trimestres de cotisation pour les bas salaires sont assouplies. À compter de 2014, il suffit de justifier de 150 heures payées au Smic pour valider un trimestre, contre 200 heures précédemment. Cette mesure vise tout particulièrement les salariés à temps partiel ou touchant de faibles rémunérations, à l'instar des femmes, et s'appliquera pour les personnes dont le salaire est inférieur à 1,5 Smic par mois, soit 2.168,07 euros bruts par mois en 2014.

Les retraités bénéficieront également de mesures ayant trait aux bas salaires. Le seuil de revenus permettant de toucher le minimum contributif a ainsi été relevé de 9% le 1er janvier 2014, à 1.120 euros contre 1.028,17 euros précédemment. De plus, les allocataires de l'aide à la complémentaire santé (ACS) âgés de plus de 60 ans vont toucher un bonus de 50 euros.

Les femmes mieux prises en compte

Particulièrement oubliés lors d'un divorce, d'un décès ou du départ à la retraite du chef d'entreprise, les conjoints collaborateurs cessaient jusqu'ici d'être affiliés et d'acquérir par conséquent les droits à l'assurance vieillesse. A compter de 2014, ils auront la possibilité de cotiser à l'assurance de leur choix et d'améliorer ainsi le niveau de leur pension ou de partir plus tôt au taux plein. Selon l'étude d'impact du projet de loi sur les retraites, 79% des conjoints de commerçants sont des femmes. Ce ratio monte à 90% chez les professions libérales et 91,5% chez les artisans.

Parallèlement, les femmes ayant bénéficié de congés de maternité de six mois, au lieu de trois mois classiquement, car elles attendent des jumeaux ou élèvent déjà deux enfants, vont pouvoir valider tous leurs trimestres au titre de la maternité et non un seul trimestre comme actuellement.

En plus de ces mesures, les femmes devraient également bénéficier tout particulièrement des dispositions visant les bas salaires compte tenu des inégalités de rémunération constatées entre les sexes. Enfin, et à l'instar de leurs homologues masculins, certaines d'entre elles profiteront dès le 1er janvier 2016 des nouvelles règles relatives aux travailleurs « *polypensionnés* », soit ceux qui ont été affiliés à différents régimes. A cette date, le calcul de la pension se fera sur les 25 meilleures années de salaire, tous régimes confondus. Le pensionné recevra par conséquent une retraite unique. Toutefois, 57% des polypensionnés seront exclus de cette disposition puisque cette dernière ne concerne pas, outre les retraites complémentaires, les régimes de la fonction publique (SRE, CNRACL), des indépendants (RSI), des exploitants agricoles (MSA non-salariés) et ceux des professions libérales (CNAVPL, CNBF).

Mesures spécifiques aux agriculteurs

Toujours dans le même but, plusieurs mesures visant les conjoints collaborateurs d'exploitants agricoles ont été mises en place. Ces derniers ne devront plus respecter de durée d'assurance pour bénéficier de la pension majorée de référence (PMR), fixée à 541,30 euros par mois. Il leur suffira d'avoir atteint l'âge de retraite à taux plein et liquidé tous leurs droits à la retraite. Autre bonne nouvelle pour les conjoints survivants, les points gratuits à la pension de réversion de la retraite complémentaire obligatoire (RCO) sont attribués

quelle que soit la date de liquidation de la pension du défunt, ce qui n'était auparavant le cas que si l'agriculteur décédé avait pris sa retraite après le 1er janvier 2003.



De leur côté, les chefs d'exploitation n'auront plus à justifier de 17,5 ans d'assurance à la MSA non-salariés (Mutualité sociale agricole) pour toucher la retraite minimum de 621,20 euros par mois, soit la pension majorée de référence. Comme pour les conjoints collaborateurs, avoir atteint l'âge de la retraite à taux plein et liquidé l'ensemble de ses retraites sont les conditions sine qua non pour obtenir ce minimum. Surtout, la principale avancée pour les chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole est l'instauration d'une retraite « *plancher* » à 75% du Smic à partir de 2017. Cette pension minimum atteindra 73% du Smic en 2015, 74% en 2016 et 75% en 2017 contre 70,8% en 2013.

Le handicap moins pénalisé

Parmi les populations prises en compte par la réforme des retraites de 2013 figurent immanquablement les personnes handicapées ainsi que les aidants familiaux.

Les premières peuvent liquider leur retraite dès 55 ans si elles justifient d'une incapacité permanente (IP) d'au moins 80% ou bénéficient de la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH). Au 1er février 2014, ces dernières pourront partir à la retraite même si elles ne disposent de la RQTH, à condition de présenter une incapacité d'au moins 50%.

Ces mêmes personnes pourront toucher une retraite à taux plein, sans décote, à partir de 62 ans, contre 65 ans jusque-là. Toujours afin de mieux tenir compte des situations de handicap, l'affiliation gratuite et obligatoire à l'assurance vieillesse des parents au foyer (AVPF) pour les aidants familiaux, qui exercent une activité à temps partiel ou se consacrent de manière permanente à l'aide d'un enfant ou d'un adulte lourdement handicapé (au moins 80% d'IP), est élargie puisque la condition de ressources pour un couple est supprimée.

Auparavant, il ne fallait pas gagner plus de 2.000 euros mensuels pour en bénéficier. Enfin,

ces aidants valideront un trimestre de cotisation supplémentaire tous les 30 mois de prise en charge, dans la limite de huit trimestres.

Un compte pour la pénibilité

Enfin, une mesure incontournable de la réforme des retraites de 2013, qui vise également à introduire plus de justice dans le système français, est la création d'un compte personnel de prévention à la pénibilité. Effectif à compter du 1er janvier 2015, il permettra aux personnes travaillant dans des conditions pénibles (port de charges lourdes, travail répétitif, températures extrêmes, exposition à des agents chimiques dangereux, postures pénibles, vibrations mécaniques, activités exercées en milieu hyperbare, niveau sonore élevé, travail de nuit ou en équipes successives alternantes) d'accumuler des points qu'elles convertiront en formation à un métier moins éreintant, en temps partiel payé comme un temps plein, voire un départ anticipé à la retraite dans la limite de deux ans. Un trimestre d'exposition à un des dix facteurs donnera un point et une exposition à plusieurs facteurs deux points. Le compte est plafonné à 100 points, soit 25 années d'exposition.

Afin de ne pas léser les seniors exposés avant l'entrée en vigueur du compte pénibilité, les salariés âgés au minimum de 59,5 ans verront leurs points doublés. ■





Le service d'évaluation du fisc Patrim ouvert au public

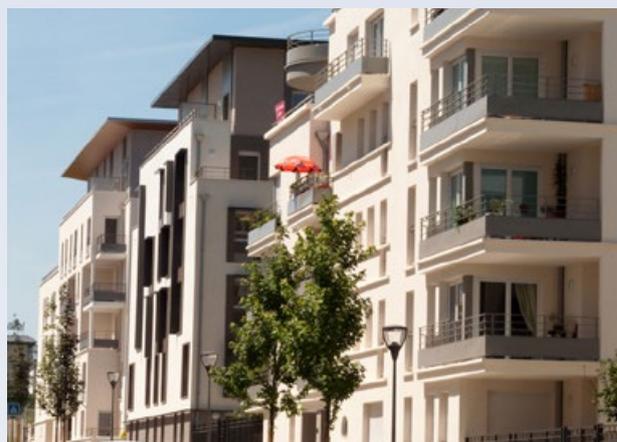
Le service d'évaluation du patrimoine immobilier de l'administration, dénommé Patrim usagers, est accessible aux contribuables de l'ensemble du territoire depuis le 2 janvier 2014. Seuls l'Alsace, la Moselle et Mayotte en sont exclus. Disponible sur l'espace personnel du site impots.gouv.fr, il permet d'accéder aux caractéristiques de biens comparables dans une même zone et une période donnée. Patrim se veut un outil d'aide à l'estimation de biens immobiliers dans des cas spécifiques, à savoir : la déclaration d'impôt sur la fortune (ISF), la déclaration de succession, l'acte de donation, le contrôle fiscal et l'expropriation.



Pas d'encadrement des loyers pour les résidences de services

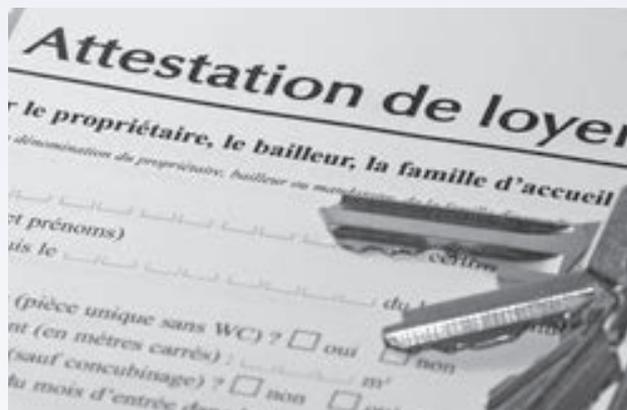
Toutes les locations immobilières ne seront pas soumises au futur encadrement des loyers. Lors de l'examen du projet de loi Alur en seconde lecture en commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale, les députés ont décidé de sortir les résidences de services du dispositif. Spécifiquement, ce sont les résidences gérées « *selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique* » qui devraient bénéficier de cette exemption. Autrement dit, les résidences seniors, étudiantes et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).

À l'inverse, les résidences de tourisme et d'affaires ne bénéficieraient pas de cette exception. Le projet de loi Alur doit repasser devant l'Hémicycle en séance publique à partir du 14 janvier.



Le Duflot ouvert aux HLM

Il est possible d'investir dans la location d'un logement social et de bénéficier des avantages fiscaux de la loi Duflot. Un décret en ce sens a été publié au Journal Officiel du 20 novembre 2013. Pour un tel investissement, les conditions de ressources des locataires et de loyers applicables sont celles retenues pour l'éligibilité à un logement social. Ce qui signifie que les loyers et revenus des locataires se situent à des niveaux moindres que ceux fixés dans le régime Duflot. Le décret n'institue pas une nouveauté en soi puisque les organismes HLM sont habilités à vendre des logements aux investisseurs depuis 2002.



La garantie universelle des impayés ne sera pas obligatoire

La ministre du Logement Cécile Duflot a de nouveau apporté des précisions à son projet de garantie universelle des loyers (GUL). Cette garantie publique des impayés sera financée sur le budget du ministère et non par un prélèvement fiscal supplémentaire comme envisagé au départ. Surtout, elle ne sera pas obligatoire : les bailleurs pourront choisir entre la GUL et le système de caution habituel. Les remboursements d'impayés seront limités à une période de 18 mois, avec un mois de franchise. De plus, le montant remboursé sera plafonné au loyer médian de référence déterminé pour le système d'encadrement des loyers. Enfin, un fichier des locataires de mauvaise foi va être mis en place, pour éviter des abus.

EN 2014, EST-IL TROP TARD POUR INVESTIR EN BOURSE ?

L'année 2013 a été excellente sur les marchés boursiers. Dans la lignée de 2012, les actions ont repris des couleurs au grand bonheur des investisseurs. Ceux qui n'ont pas franchi le cap ces deux dernières années peuvent légitimement se demander s'il est encore temps d'investir en Bourse. Mais alors que les marchés ont marqué le pas fin 2013, n'est-il déjà pas trop tard ? Quels actifs privilégier et comment ? Quels résultats attendre pour l'indice CAC 40 ? Autant de questions qu'il convient de se poser avant d'investir dans les actifs risqués en 2014.

Décryptage



Les marchés boursiers vont-ils confirmer leur regain de forme en 2014 ? La question se pose en ce début d'année, alors que l'indice principal de la place parisienne, le CAC 40, a gagné 17,99% à 4.295,95 points en 2013, revenant ainsi à ses niveaux de septembre 2008, avant la faillite de la banque Lehman Brothers. Après un envol de plus de 15% en 2012, la tendance est clairement positive sur les marchés actions et selon de nombreux experts, l'avenir des actifs risqués semble radieux.



Redécollage du CAC 40 courant 2014/2015

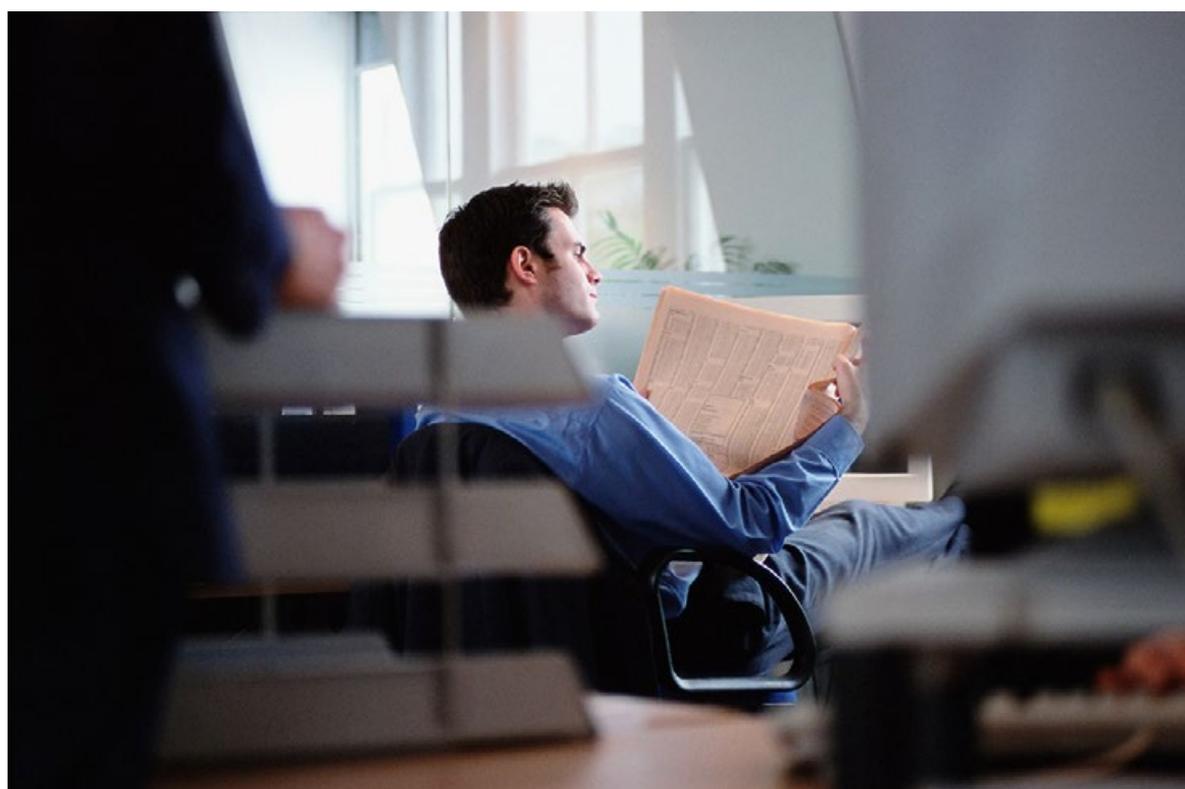
Si le consensus des analystes est aussi affirmatif sur la poursuite de la hausse du CAC 40, qui regroupe les 40 plus fortes valorisations françaises, c'est notamment du fait de la sous valorisation de nombreux actifs. « *Les marchés américains depuis 2009 et la fin de la crise des subprimes se sont bien plus repris que les marchés européens*, remarque à ce titre Alexandre Baradez, responsable analyses marchés chez IG France. *Le DAX (indice des 30 valeurs les plus importantes de l'économie allemande,*

NDLR) et le CAC 40 gardent un potentiel de rattrapage réel. » Pour cet expert, la stagnation des marchés en décembre 2013 s'explique simplement par « *des prises de plus-values* ». Une explication corroborée par Denis Scherrer, analyste financier chez IDMidCaps, bureau spécialisé dans le suivi des petites et moyennes valeurs françaises : « *Les marchés et le CAC 40 en particulier ont marqué une pause assez logique début décembre. D'une part, certains investisseurs ont pris leurs bénéfices après l'excellent parcours depuis juillet (+15% pour le CAC 40). Parallèlement, les spéculations sur la réduction des rachats d'actifs de la part de la Fed ont pesé sur les actions.* »

Pour ces spécialistes, l'heure n'est donc pas au doute. Et si Alexandre Baradez juge possible de « *retomber dans la zone des 3.900 à 4.000 points* », soit une baisse de 10% en début d'année 2014, il considère que l'indice phare de Paris conserve un potentiel haussier de nature à permettre un « *redécollage* » courant 2014/2015 pour atteindre la zone des 4.600 à 4.700 points. Une hausse du CAC de près de 10% n'est donc pas à exclure dans les prochains mois.

Viser les actions européennes

Mais comment alors profiter à plein de l'essor actuel des marchés ? Si investir sur les actions françaises et plus largement européennes est à privilégier, il n'en va pas de même pour les autres zones géographiques. Les marchés américains se sont ainsi très bien repris depuis la crise financière, bénéficiant notamment de la politique





monétaire accommodante de la Réserve fédérale américaine, la Fed. L'annonce par la Banque centrale américaine de la diminution de ses injections de liquidités dans l'économie outre-Atlantique pourrait notamment pousser le marché américain à consolider ses positions. Parallèlement, les marchés émergents pourraient de nouveau souffrir en 2014. Selon Alexandre Baradez, « beaucoup d'émergents ont une économie fortement liée aux matières premières dont le prix a baissé en 2013 ».

Et même si cette tendance devrait s'inverser progressivement sur ces deux prochaines années, il n'anticipe pas pour autant de « choc de croissance en 2014 ».

« Compte tenu de la sous-pondération des actions européennes dans les portefeuilles internationaux, nous ne voyons pas la dynamique de flux vers les bourses européennes se tarir à court terme », appuie de son côté Denis Scherrer.



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



Parier sur les devises

Outre les marchés des actions, qui offrent un potentiel important en 2014, le marché des devises peut également revêtir un attrait certain cette année. Miser sur une baisse de l'euro face au dollar peut ainsi être un choix gagnant. Une option mise en avant par Alexandre Baradez, pour qui il convient de « profiter du risque de devises ». Cet expert conseille par ailleurs de miser sur la paire de devises Euro contre Yen : « Le Japon a une politique de relance monétaire très agressive, ce qui affaiblit le Yen, précise-t-il. Parier sur le fait que le yen peut s'affaiblir est un pari tout à fait judicieux. »

Cette politique devant se confirmer dans les prochains mois, sous l'action de la Banque du Japon qui souhaite dévaluer sa monnaie, miser sur l'Euro face à la monnaie nippone pourrait donc se révéler une stratégie payante.

Profiter du PEA PME et de l'attractivité fiscale

La bonne santé des marchés actions en 2014 devrait être confortée par la création d'un outil effectif depuis le 1er janvier. L'article 70 de la loi de finances pour 2014, publiée au Journal Officiel le 30 décembre dernier, prévoit ainsi la création d'un plan d'épargne en actions (PEA) destiné au financement de petites et moyennes entreprises (PME) et d'entreprises de taille intermédiaire (ETI), dont l'effectif est inférieur à 5.000 salariés, le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 1,5 milliard d'euros ou le total de bilan est inférieur ou égal à 2 milliards d'euros. Cette enveloppe fiscale, plafonnée à 75.000 euros de versements, soit la moitié

de la limite de dépôts sur un PEA classique, permet d'investir dans les actions françaises ou européennes, cotées ou non cotées en Bourse. Mais surtout, plus que la possibilité d'y loger des actifs qui devraient s'apprécier fortement en 2014, le PEA PME offre un cadre fiscal d'exception : les plus-values opérées sur les actions détenues sont en effet totalement exonérées d'impôt au-delà de cinq années de détention. Seuls les prélèvements sociaux, de 15,5%, viennent diminuer le rendement de l'actif. L'enveloppe du PEA PME peut particulièrement convenir aux investisseurs avertis, notamment les 60.000 titulaires d'un PEA rempli au plafond de 132.000 euros. Ce niveau maximal de versements a par ailleurs été relevé de 18.000 euros à 150.000 euros le 1er janvier 2014, dans le cadre du Budget pour 2014.

Croire dans le boom des petites valeurs

La création du PEA PME devrait inciter un peu plus les investisseurs à se positionner sur les petites et moyennes valeurs qui peuvent être incorporées dans l'enveloppe fiscale. A ce titre, le CAC Mid & Small a une nouvelle fois surperformé son aîné le CAC 40, réalisant un bond de 26,68% en 2013, terminant sur son plus haut niveau de l'année à 8.629,12 points. Un envol qui devrait se confirmer selon Denis Scherrer (voir notre interview page suivante). Selon les experts, 2014 pourrait ainsi se révéler un aussi bon cru que 2013. Les investisseurs peuvent donc se rassurer : il n'est pas trop tard pour se positionner en Bourse. À ce titre, les actifs européens ou les devises ainsi que les titres d'entreprises de taille moyenne sont des pistes à privilégier.



« Il faut avoir un horizon d'au moins 6 mois »

Pour **Denis Scherrer**, analyste financier chez IDMidCaps, les petites et moyennes valeurs devraient encore présenter de belles opportunités pour les investisseurs en 2014.

Les petites et moyennes valeurs sont-elles à privilégier en 2014 ?

C'est dans l'univers des valeurs moyennes que l'on trouve les plus beaux parcours boursiers, des sociétés qui doublent leur chiffre d'affaires en 5 ans et finissent par intégrer le CAC 40 comme Vallourec, Gemalto ou peut-être Iliad demain. En 2013, avec un gain de 26,7% l'indice CAC Mid&Small, regroupant les petites et moyennes valeurs, a fait mieux que le CAC 40 pour la 8e fois sur les 11 dernières années. Depuis 2002, l'indice des small et midcaps affiche un gain de 181% quand l'indice phare ne progresse que de 34%. Cette année, les titres oubliés et mal valorisés ont connu une excellente performance, il est donc aujourd'hui plus difficile de trouver des sociétés très décotées. Mais il y a encore de belles histoires de croissance comme Ingenico, LDLC. Com et MGI Coutier ou de sociétés qui redressent leurs marges comme Pierre et Vacances ou Exel Industries.

Quelle va être l'incidence de la création du PEA PME au 1er janvier 2014, notamment sur les small et mid caps ?

L'arrivée du PEA-PME devrait non seulement amener 1 à 2 milliards d'euros sur cette classe d'actifs mais aussi relancer les introductions et raviver l'intérêt des gérants de fonds qui avaient oublié ces valeurs depuis 2008. Tout cela nous rend confiants pour les small et midcaps en début d'année. Ensuite, il faudra que les résultats des entreprises soient à la hauteur des attentes et augmentent d'au moins 10% en 2014 pour que la hausse du marché se poursuive.



Avant d'investir en Bourse, quelles sont les précautions à prendre ?

En particulier lorsqu'on investit dans les small et midcaps, il ne faut pas être trop impatient mais avoir un horizon d'au moins 6 mois. Si l'on investit en direct, mieux vaut investir dans des sociétés dont on comprend l'activité et diversifier son investissement, c'est-à-dire ne pas tout miser sur une valeur. Si l'investisseur n'a pas les moyens de diversifier son portefeuille ou le temps de le surveiller, mieux vaut choisir un fonds. ■



Suppression de la contribution pour l'aide juridique

Il ne sera plus demandé de payer 35 euros pour saisir la justice en première instance. La contribution pour l'aide juridique (CPAJ) a été supprimée au 1er janvier 2014 suite à la promulgation de la loi de finances pour 2014, afin de rétablir le principe de la gratuité des actes de justice pour les particuliers les moins aisés. Ce prélèvement, instauré en 2011, servait notamment à financer le droit de disposer d'un avocat dès la première heure de garde à vue au titre de l'aide juridictionnelle. La suppression de la CPAJ ne s'applique pas aux affaires en cours au 31 décembre 2013 mais uniquement à celles ouvertes en 2014.



Passeport : le timbre fiscal pourra s'acheter sur Internet

Dans le cadre de la simplification des démarches des citoyens, le gouvernement a annoncé l'ouverture pour fin 2014 d'un service dématérialisé pour s'acquitter des « droits relatifs à l'établissement ou au renouvellement d'un passeport ». L'achat du timbre fiscal nécessaire à ces actes pourra donc se faire de chez soi dès l'an prochain. Jusqu'à présent, seul l'achat des timbres fiscaux exigés pour introduire une action en justice, en première instance ou en appel, peut se faire sur Internet. Les autres vignettes sont disponibles à l'achat chez les buralistes, dans un centre des finances publiques ou au guichet de la régie de recette de la préfecture ou de la sous-préfecture.



Le fisc va supprimer près de 2.000 postes en 2014

L'administration fiscale va subir 1.988 suppressions de postes en 2014, selon des dispositions inscrites dans la loi de finances pour 2014. Au total, 2.564 postes vont disparaître au ministère de l'Economie et des Finances cette année, après 2.023 suppressions en 2013 et 2.438 en 2012. Parallèlement, le rapport d'activité de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) montre que les services des impôts ont eu à traiter 18.152.160 avis d'imposition en 2012, soit près d'un million de plus qu'en 2011. Les dépenses de personnel de la DGFIP représentaient cette année-là près de 85% de son budget annuel.



Fin des justificatifs pour certains avantages fiscaux

Il ne sera désormais plus obligatoire de joindre certains justificatifs de dépenses à sa déclaration de revenus papier. L'article 17 de la loi de finances rectificative pour 2013 institue en effet la fin de l'obligation de joindre les pièces justificatives relatives aux dispositifs suivants : le crédit d'impôt pour les cotisations syndicales, l'avantage fiscal octroyé pour l'emploi d'un salarié à domicile, les réductions d'impôt pour les dons à des associations reconnues d'utilité publique, le crédit d'impôt en faveur du développement durable (CIDD), celui pour les dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes (âgées ou handicapées) et la réduction d'impôt au titre des cotisations versées aux associations syndicales chargées du défrichement forestier. Les justificatifs sont néanmoins à conserver sur une période de cinq ans en cas de contrôle fiscal.

BITCOIN, **ATTENTION DANGER !**

18

*Lancée en 2009,
la monnaie virtuelle Bitcoin a vu son cours atteindre des sommets
en fin d'année 2013.*

*Si ce moyen de paiement sécurisé
s'est fait un nom dans le monde des placements à succès,
la volatilité de sa valeur et l'absence de garantie du capital
en font un investissement très risqué.*

Décryptage du phénomène Bitcoin et des dangers associés.

Il ne valait rien ou presque en 2009 et coûte 736 euros seulement quatre années plus tard ! Le Bitcoin, monnaie décentralisée créée par Satoshi Nakamoto en 2009, fascine par son succès mais également par l'incompréhension qui l'entoure. Omniprésente dans les médias, portée aux nues par certains, décriée par d'autres, la devise dématérialisée suscite la polémique.

Un actif volatil

Après que le patron de la Réserve fédérale américaine (Fed), Ben Bernanke, a estimé le 19 novembre dernier que le Bitcoin apparaissait « à long terme prometteur, en particulier si les innovations permettent de mettre en place des moyens de paiement plus rapides, efficaces et sûrs », le cours de la pièce virtuelle s'est envolé à 1.250 dollars vendredi 29 novembre 2013. Soit plus que l'once d'or ! Quelques jours plus tard, les banques centrales chinoise et française émettaient d'importantes réserves sur la monnaie, entraînant la chute de son cours à moins de 400 euros .

Le caractère spéculatif et l'absence totale de garantie du capital mis en avant par les autorités financières de nombreux pays, s'ils ont visiblement freiné l'envolée du Bitcoin, ne semblent pas pour autant endiguer l'ardeur des investisseurs. En atteste la remontée du cours de la monnaie numérique débutée après son effondrement de décembre dernier. Même la décision de multinationales telles qu'Apple d'interdire purement et simplement les applications utilisant ce moyen d'échange sur son portail App Store n'ont pas mis fin à la frénésie ambiante. Et pourtant, le Bitcoin pourrait être la monnaie de tous les dangers.

Du rêve mais pas de rendement

Le Bitcoin profite en réalité du fantasme qu'il provoque chez de nombreux investisseurs. À l'image d'un étudiant norvégien ayant acheté 5.000 Bitcoins pour seulement 18 euros en 2009 et les ayant revendus plus de 761.000 euros quatre années plus tard pour acheter son appartement, la monnaie fait tout simplement rêver. « *Le comportement du Bitcoin n'est comparable qu'à la bulle des bulbes de tulipes en Hollande de 1635 à 1637, explique ainsi Philippe Béchade, rédacteur en chef des Chroniques d'Agora. Et encore : à l'époque, le prix du bulbe avait été multiplié par 100 en deux ans.* »

Mais à la différence de certains actifs qui ont connu un essor, si ce n'est comparable, important, le Bitcoin présente la particularité de ne reposer sur rien. N'offrant aucun rendement, la devise ne peut pas, par définition, servir de placement d'épargne. Qui plus est, le manque de

liquidité est un obstacle au développement de la monnaie. Selon une étude menée par un entrepreneur finlandais, seulement 927 personnes détiennent la moitié des Bitcoins sur le marché. « *Moins il y a d'intermédiaires, moins il y a de liquidités. Et la liquidité, c'est très important quand on veut investir* », abonde Alexandre Baradez, responsable analyses marchés chez le courtier IG France.

Un porte-monnaie vide ?

La monnaie virtuelle, qui peut être obtenue sur une plateforme de change ou de manière moins onéreuse en résolvant des problèmes mathématiques permettant d'améliorer la sécurité des transactions, n'est donc pas un placement à proprement dit. Certes, son indépendance vis-à-vis des banques centrales en fait un actif très couru dans la communauté « geek ».

Bitcoin pourrait être la monnaie de tous les dangers



Mais le point fort du Bitcoin, c'est-à-dire sa déréglementation, est aussi son talon d'Achille. Pour l'économiste et spécialiste de la devise numérique, Sylvain Fontan, « *l'économie souterraine trouve ainsi un moyen tout indiqué pour pouvoir blanchir de l'argent et échapper au suivi des flux de capitaux nominatifs* ». Le manque de sécurité sur les transactions en Bitcoins en fait également un investissement soumis à de nombreux aléas, telles les attaques de pirates informatiques, attirés par l'appât du gain. Et en définitive, certains investisseurs pourraient un jour retrouver leur porte-monnaie virtuel vide... ■

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : LE POINT SUR LES CHANGEMENTS FISCAUX

Désormais, c'est officiel : le nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières a été voté dans le cadre du Budget 2014 promulgué par François Hollande. La fiscalité en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2013 sur les gains à la vente d'une résidence secondaire ou d'un logement mis en location est donc définitivement inscrite dans la loi. En revanche, la réforme envisagée pour la taxation des plus-values à la cession d'un terrain à bâtir a été censurée par le Conseil Constitutionnel.

Pour vous y retrouver dans cette fiscalité immobilière complexe, suivez le guide.

Tous les doutes sont levés. La nouvelle fiscalité des plus-values immobilières, annoncée par le président de la République en juin dernier à la télévision, était entrée en vigueur au 1er septembre 2013 en ce qui concerne les résidences secondaires et les logements mis en location. Celle-ci devait cependant encore être votée par les parlementaires : la fiscalité en vigueur depuis la dernière rentrée des classes s'appuyait en effet sur une instruction fiscale de l'administration. Avec le vote du Budget 2014 et sa publication au Journal Officiel lundi 30 décembre, la réforme fiscale promise est enfin inscrite dans la loi.

Reste que, sans surprise, cette nouvelle fiscalité immobilière brille par sa complexité. La différenciation des abattements entre l'impôt sur le revenu acquitté au taux forfaitaire de 19% d'un côté et les prélèvements sociaux à 15,5% de l'autre ne rend pas l'imposition très lisible. D'autant qu'il faut y ajouter un abattement exceptionnel, supplémentaire mais temporaire, et une éventuelle surtaxe pour les plus grosses plus-values... Autant dire qu'un décryptage ne sera pas superflu pour faciliter la compréhension des vendeurs potentiels.

Une réforme pour alléger la fiscalité

Commençons par le positif : le nouveau régime d'imposition permet de réduire la facture fiscale des contribuables vendeurs et donc, mécaniquement, d'augmenter leur plus-value nette. Car depuis le 1er février 2012 et l'instauration d'un régime fiscal lourd, exigeant une durée de détention d'au moins 30 ans pour espérer être intégralement exonéré de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux, de nombreux vendeurs potentiels ont été refroidis. Et pour cause : au bout de 15 ans de détention, la déduction applicable s'élevait à 20% seulement, ce alors que sous le précédent régime fiscal (en place de 2004 à février 2012), une telle durée de propriété permettait d'être intégralement exonéré de fiscalité. La fiscalité mise en place par Bercy sur commande de François Hollande a donc permis un retour en arrière favorable aux vendeurs, bien que la taxation en vigueur depuis le 1er septembre 2013 ne

se montre pas aussi favorable que le régime fiscal en place avant le 1er février 2012.

Deux régimes d'abattements différents

En revanche, la nouvelle fiscalité concoctée par Bercy et avalisée par les représentants de la Nation ne brille ni par sa simplicité ni par sa lisibilité. La réforme introduit une nouveauté majeure : les abattements fiscaux applicables à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ne sont en effet plus les mêmes. Les vendeurs peuvent ainsi être exonérés de l'impôt sur le revenu après 22 ans de détention. Mais pour échapper totalement à toute fiscalité, il reste nécessaire de détenir la propriété du bien pendant 30 ans, période après laquelle il est possible d'être exonéré de prélèvements sociaux.



La nouvelle fiscalité concoctée par Bercy ne brille ni par sa simplicité ni par sa lisibilité

Au titre de l'impôt sur le revenu, les abattements fiscaux commencent à s'appliquer à partir de la 6e année de détention, au rythme de 6% par an. Pour la 22e année, l'abattement annuel est de 4%. La déduction fiscale est ainsi quasi-linéaire sur toute la période. Surtout, elle est bien plus importante que sous l'ancien régime fiscal : en reprenant l'exemple précédent d'une vente actée après 15 ans de propriété, l'abattement sur l'impôt sur le revenu est de 60%, un pourcentage trois fois plus important que celui proposé par la taxation votée à la fin du quinquennat de Nicolas Sarkozy.

En revanche, la donne est bien différente pour les abattements en vigueur sur les prélèvements sociaux puisque ceux-ci ont été rendus plus contraignants.

De la 6e à la 21e année de détention, ils s'élèvent seulement à 1,65% par an, puis à 1,60% au titre de la 22e année de détention. En conséquence, au bout d'une telle durée de propriété, la déduction se limite à 28% sur les prélèvements sociaux, contre 40% sous le précédent régime fiscal. De la 23e à la 30e année de détention, l'abattement progresse au rythme de 9% par an, pour atteindre 100% en définitive.

Le tableau ci-dessous résume le fonctionnement de ce régime d'abattements dissociés.

Régime d'abattements fiscaux sur les plus-values immobilières au 1^{er} septembre 2013		
Durée de détention	Abattements sur l'impôt sur le revenu (19%)	Abattements sur les prélèvements sociaux (15,5%)
0 à 5 ans	0%	0%
6e année	6%	1,65%
7e année	12%	3,30%
8e année	18%	4,95%
9e année	24%	6,60%
10e année	30%	8,25%
11e année	36%	9,90%
12e année	42%	11,55%
13e année	48%	13,20%
14e année	54%	14,85%
15e année	60%	16,50%
16e année	66%	18,15%
17e année	72%	19,80%
18e année	78%	21,45%
19e année	84%	23,10%
20e année	90%	24,75%
21e année	96%	26,40%
22e année	100%	28%
23e année		37%
24e année		46%
25e année		55%
26e année		64%
27e année		73%
28e année		82%
29e année		91%
30e année		100%
30e année		100%

Déduction supplémentaire de 25% jusqu'au 31 août 2014

Pour inciter plus fortement les vendeurs à passer à l'action et contribuer à la relance d'un marché immobilier morose, une disposition temporaire a été mise en place, à savoir un abattement exceptionnel de 25%. Concrètement, cet abattement supplémentaire s'applique après les déductions pour durée de détention. Une fois les abattements respectifs sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux pris en compte, l'abattement exceptionnel de 25% s'applique au montant imposable. De quoi réduire encore

davantage la facture fiscale, en particulier sur les prélèvements sociaux. Un avantage d'autant plus intéressant qu'il peut permettre à certains vendeurs d'échapper ou d'atténuer les effets de la surtaxe sur les plus-values supérieures à 50.000 euros (voir p. 24).

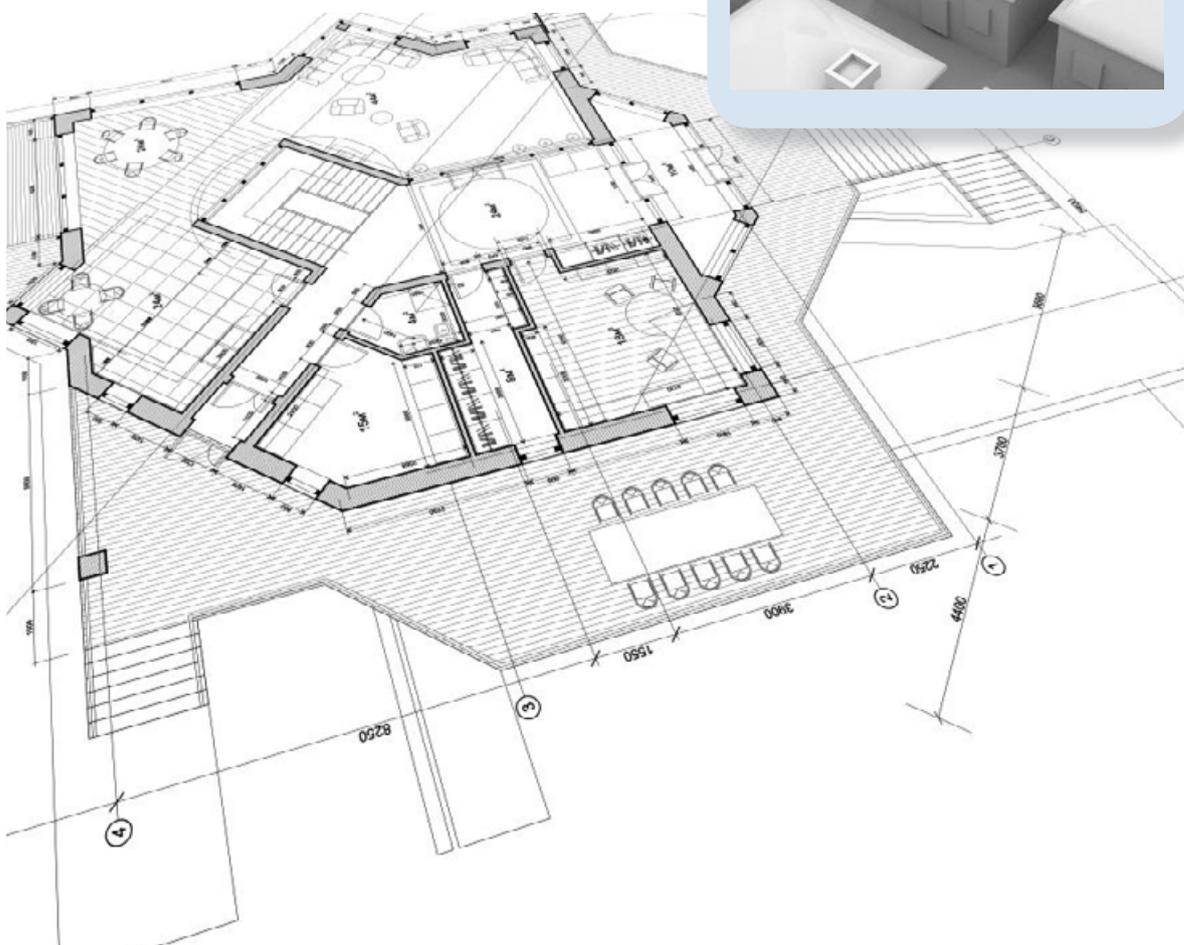
Seules les ventes actées avant le 31 août 2014 peuvent profiter de cette fiscalité moindre. Compte tenu des délais entre la signature de la promesse de vente et celle de l'acte authentique, les vendeurs doivent donc scruter le calendrier avec attention : si la cession fait l'objet d'une promesse de vente en juillet-août 2014, la déduction exceptionnelle ne pourra pas être appliquée à la plus-value générée puisque l'acte authentique a toutes les chances d'être signé trop tard.

Il convient par ailleurs de préciser que seules les ventes de logements peuvent bénéficier de cette déduction supplémentaire. Ainsi, la vente de droits attachés à un immeuble ou de titres de sociétés civiles immobilières (SCI) ou de fonds de placement immobilier (FPI) ne permettent de profiter de ce cadeau fiscal. De même, l'abattement ne s'applique pas dans le cas d'une cession au profit d'un conjoint ou concubin, ascendant ou descendant ou encore d'une société dont le vendeur est un associé ou le devient à cette occasion.

Les biens concernés par la fiscalité des plus-values

Tous les logements ne sont pas touchés par l'imposition de la plus-value : le gain à la vente d'une résidence principale est ainsi entièrement exonéré d'impôt. Ce sont donc les plus-values réalisées à la cession d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif qui sont soumises au régime de taxation. Il en va de même pour un logement reçu en succession et vendu plus tard, du moment que celui-ci n'est pas occupé par le vendeur en tant que résidence principale.

Au-delà des logements, les ventes de droits attachés à un bien immobilier sont touchées par la fiscalité des plus-values immobilières. La cession de servitudes est donc concernée. De même, les ventes via une société civile immobilière (SCI) non soumise à l'impôt sur les sociétés ou un fonds de placement immobilier (FPI) sont imposables.



La surtaxe sur les plus-values importantes laissée inchangée

Tous les vendeurs ne s'en tireront cependant pas à bon compte avec cette réforme fiscale. Car si après déduction des abattements pour durée de détention et application de l'abattement supplémentaire de 25% la plus-value est supérieure à 50.000 euros, elle sera surtaxée, en vertu d'une mesure votée dans la loi de finances rectificative

pour 2012. Cette surtaxe n'a pas été supprimée, ni par Bercy ni par la majorité parlementaire. Démarrant à 2% au-delà de 50.000 euros, elle grimpe de 1% tous les 50.000 euros, jusqu'à atteindre 6% à partir de 250.000 euros. Un mécanisme d'atténuation est mis en place à chaque entrée de tranche dans une limite de 10.000 euros. L'impôt supplémentaire à payer varie d'un minimum de 500 euros à plus de 15.600 euros selon le montant de la plus-value imposable comme suit.

<i>Impact de la surtaxe sur les plus-values immobilières</i>	
Montant de la plus-value imposable	Montant de la surtaxe
de 50 001 € à 60 000 €	de 500 € à 1 200 €
de 60 001 € à 100 000 €	de 1 200 € à 2 000 €
de 100 001 € à 110 000 €	de 2 000 € à 3 300 €
de 110 001 € à 150 000 €	de 3 300 € à 4 500 €
de 150 001 € à 160 000 €	de 4 500 € à 6 400 €
de 160 001 € à 200 000 €	de 6 400 € à 8 000 €
de 200 001 € à 210 000 €	de 8 000 € à 10 500 €
de 210 001 € à 250 000 €	de 10 500 € à 12 500 €
de 250 001 € à 260 000 €	de 12 500 € à 15 600 €
supérieur à 260 000 €	plus de 15 600 €

Source : BNP Paribas Banque Privée

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



01/2014 - VALOFI - SAS au capital social de 100 000 € - RCS NORD 503 4057 732 - Siège social : 3M, rue Chateau de Gaule - 69483 Lyon
Caisse de - VALOFI est immatriculée à ORSAS dans la catégorie des COURTIERS D'ASSURANCE et des CONSEILLERS EN INVESTISSEMENT
FINANCIER SAS au 951042148 - ORSAS : 1 rue JARVIS Lefebvre - 75319 Paris cedex 09 - ACPN : 01 rue Babouat 75019 Paris Cedex 09 - VALOFI
est membre de l'Association des Courtiers Français - CCF (anciennement CFCF) association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
(AMF), membre fondateur de l'Association des Courtiers Français (ACF) et membre fondateur de l'Association des Courtiers Français
(ACF) membre fondateur de l'Association des Courtiers Français (ACF) et membre fondateur de l'Association des Courtiers Français (ACF)



Pas de changement pour la fiscalité des plus-values sur les terrains

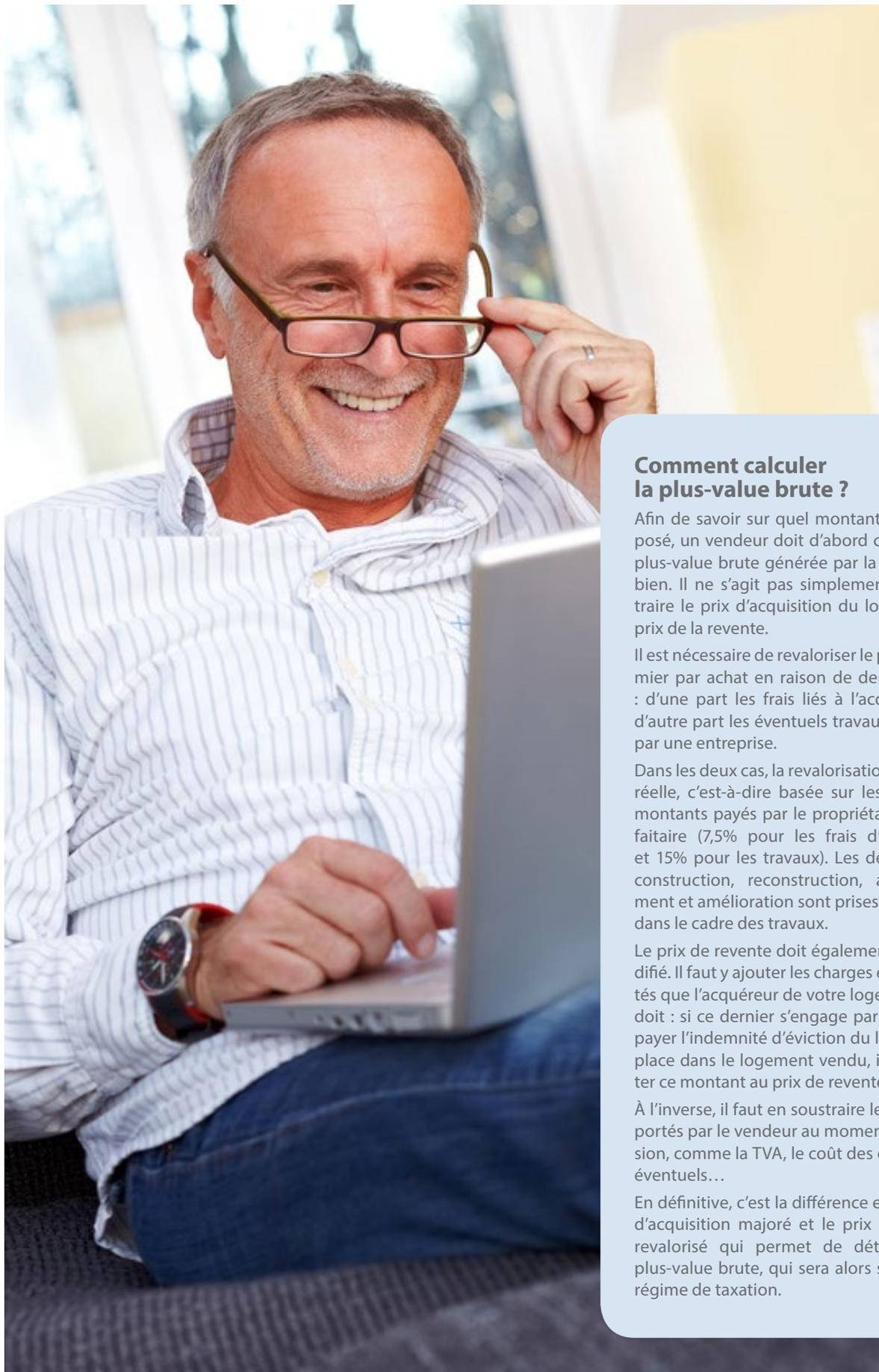
C'est un nouveau camouflet pour Bercy et les parlementaires socialistes. Comme fin 2012, le Conseil constitutionnel a censuré la réforme de la fiscalité des plus-values générées à la cession de terrains à bâtir. Le gouvernement projetait de supprimer toute forme d'abattements fiscaux à partir du 1er mars 2014 : les gains auraient alors été taxés à 34,5% (19% d'impôt sur le revenu et 15,5% de prélèvements sociaux) quelle que soit la durée de détention.

Problème : le régime fiscal proposé ne présente plus aucune prise en compte de l'inflation dans le calcul de la plus-value. Ainsi, elle est imposée à 34,5% « *quel que soit le délai écoulé depuis la date d'acquisition (...) et sans que soit prise en compte l'érosion de la valeur de la monnaie ni que soit applicable aucun abattement sur le montant de la plus-value brute* ». Imposer les revenus liés à la vente d'un terrain « *conduit à déterminer l'assiette de ces taxes dans des conditions qui méconnaissent l'exigence de prise en compte des facultés contributives des contribuables* », ont donc estimé les Sages.

En conséquence, le même régime fiscal continue de s'appliquer pour les détenteurs de terrains constructibles qui souhaiteraient vendre leur propriété foncière. Ils peuvent ainsi continuer à bénéficier des abattements fiscaux pour durée de détention, même pour une vente actée après le 1er mars 2014. Une bonne nouvelle pour ces contribuables qui peuvent donc toujours bénéficier d'une fiscalité plus ou moins alléguée selon la période de détention.

Attention néanmoins, il reste nécessaire d'être propriétaire du terrain depuis au moins 30 ans pour pouvoir être entièrement exonéré d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux. Le nouveau régime fiscal applicable aux plus-values réalisées à la vente de logements ne concerne pas les terrains à bâtir, qui demeurent soumis à la taxation en vigueur depuis le 1er février 2012.

Le gouvernement devrait encore revoir sa copie et proposer un nouveau régime d'imposition des plus-values foncières dans le cadre d'une future loi de finances. Néanmoins, tout bouleversement de la fiscalité des terrains à bâtir ne devrait pas intervenir avant plusieurs mois.



Comment calculer la plus-value brute ?

Afin de savoir sur quel montant il sera imposé, un vendeur doit d'abord connaître la plus-value brute générée par la vente d'un bien. Il ne s'agit pas simplement de soustraire le prix d'acquisition du logement au prix de la revente.

Il est nécessaire de revaloriser le prix du premier par achat en raison de deux facteurs : d'une part les frais liés à l'acquisition et d'autre part les éventuels travaux effectués par une entreprise.

Dans les deux cas, la revalorisation peut être réelle, c'est-à-dire basée sur les véritables montants payés par le propriétaire, ou forfaitaire (7,5% pour les frais d'acquisition et 15% pour les travaux). Les dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration sont prises en compte dans le cadre des travaux.

Le prix de revente doit également être modifié. Il faut y ajouter les charges et indemnités que l'acquéreur de votre logement vous doit : si ce dernier s'engage par exemple à payer l'indemnité d'éviction du locataire en place dans le logement vendu, il faut ajouter ce montant au prix de revente.

À l'inverse, il faut en soustraire les frais supportés par le vendeur au moment de la cession, comme la TVA, le coût des diagnostics éventuels...

En définitive, c'est la différence entre le prix d'acquisition majoré et le prix de revente revalorisé qui permet de déterminer la plus-value brute, qui sera alors soumise au régime de taxation.



Découvrez tous les avantages fiscaux de la Loi Duflot 2014

- CONSTITUTION D'UN PATRIMOINE
- REVENUS COMPLÉMENTAIRES POUR VOTRE RETRAITE

* Loi Duflot : 18% de réduction d'impôt sur 9 ans, plafonné à 300 000 € et 2 acquisitions/an. La loi Duflot accorde jusqu'à 54 000 € d'économies d'impôt sur le revenu aux particuliers qui investissent dans le logement neuf mis en location. Logement neuf mis en location dans les conditions prévues par la loi n° 2012-1509 du 29/12/12.

Jusqu'à
54 000€
de réduction d'impôts*

VALORITY
INVESTISSEMENT

0 820 333 888
N° Indigo (0,118€/min)



Nouvelles normes SEPA DES CHANGEMENTS À LA MARGE

28



SEPA

Single Euro Payments Area

D'ici au 1er février 2014, les prélèvements classiques effectués sur vos comptes bancaires seront remplacés par le prélèvement SEPA, une opération harmonisée dans l'ensemble de l'Union européenne.

- *Nouvelles coordonnées bancaires, virements automatisés, transparence accrue...*

Certaines précisions s'imposent.

La révolution bancaire annoncée n'aura pas réellement lieu. À compter du 1er février 2014, tous les prélèvements et virements devront respecter les normes SEPA, pour Single Euro Payments Area (Espace unique de paiements en euros). Ce système, mis en place progressivement depuis le mois de novembre 2010, concerne principalement les professionnels, qui doivent intégrer de nouvelles règles, mais pas seulement. Des changements à la marge concernent les particuliers, qu'il convient tout de même d'énoncer.

Faciliter les opérations européennes

Les nouvelles normes européennes SEPA, qui s'appliqueront dans les 28 pays de l'Union européenne ainsi qu'en Suisse, en Norvège, en Islande, au Liechtenstein et à Monaco, vont remplacer définitivement les anciennes règles relatives aux virements et prélèvements afin de créer « un marché intégré pour les paiements électroniques en euros », précise le ministère de l'Économie sur son portail internet. Grâce à ces nouvelles normes, il sera ainsi possible de payer ou de se faire payer par prélèvement dans tous les pays d'Europe, alors que cette option n'existe pas hors de l'Hexagone pour les Français. Il sera également possible de transférer rapidement des fonds d'un compte à un autre puisque l'opération sera obligatoirement exécutée en un jour ouvrable à compter de la réception de l'ordre de virement par l'établissement bancaire. Le tout en évitant de devoir s'acquitter de frais excessifs. « À partir du moment où les Européens partagent une monnaie unique, il est normal et bénéfique d'avoir un espace européen unique où il n'y a pas de différence entre les paiements d'un pays à l'autre de l'Europe », a par ailleurs expliqué le ministre de l'Économie Pierre Moscovici, en déplacement en Avignon le 16 décembre 2013.

Nouveau formulaire à remplir

Pour émettre un virement SEPA, il vous faudra rentrer les nouvelles coordonnées bancaires du bénéficiaire sous la forme IBAN/BIC et non plus celles habituelles figurant jusqu'alors sur le relevé d'identité bancaire (RIB). Dans le cas d'un prélèvement, il suffit tout simplement de remplir un formulaire d'autorisation de prélèvement papier ou électronique, appelé mandat de prélèvement, qui vous sera adressé par votre établissement créancier. Ce document, appelé à remplacer la demande et l'autorisation de prélèvement qui vous étaient précédemment adressées, doit être retourné daté, signé et accompagné de vos coordonnées bancaires au format européen (IBAN) figurant sur votre RIB. L'IBAN (numéro de compte bancaire international)

est constitué de 27 caractères comprenant le code du pays (FR pour la France), une clé de contrôle et l'identifiant de compte national. L'autre donnée chiffrée, le BIC (code d'identification d'entreprise) représente l'identifiant de la banque. Il est composé de 8 ou 11 caractères.

Ces nouvelles règles s'appliquent aux prélèvements futurs et non ceux déjà en cours. Ainsi, si vous comptez adhérer au prélèvement mensuel de l'impôt sur le revenu ou de vos impôts locaux après le 1er février 2014, vous êtes concerné par le système SEPA. Pour ce faire, il suffit de vous connecter directement à votre espace personnel sur le site impots.gouv.fr, muni de votre numéro fiscal et de votre mot de passe. Vous y trouverez le formulaire d'autorisation.

De la transparence et quelques contraintes

Autre impact de cette nouvelle réglementation, les particuliers bénéficieront d'obligations renforcées pour les établissements créditeurs. Ainsi, ces derniers devront informer au moins 14 jours en avance le débiteur de l'opération, de son montant et de sa date précis, via une facture, un avis ou encore un échéancier. À l'inverse, un particulier qui estime avoir été débité à tort pourra demander un remboursement à sa banque dans les 13 mois suivant le débit. « Ce remboursement sera annulé s'il apparaît par la suite que vous aviez autorisé ce prélèvement », avertit la Banque de France. Si vous avez autorisé le prélèvement incriminé, vous bénéficiez encore de 8 semaines à partir du débit de votre compte pour agir. « La banque doit, dans les 10 jours ouvrables suivant la réception de votre demande, soit vous rembourser soit justifier de son refus de rembourser », poursuit la Banque de France.

S'il est clair que les normes SEPA visent à améliorer les services et l'information des usagers des banques, cette réglementation inclut tout de même quelques points négatifs. La mise en place de ces nouveaux prélèvements pourra ainsi être payante et facturée par votre banque. À ce titre, la Banque de France préconise de se renseigner directement auprès de votre banque pour savoir de quoi il en retourne. De plus, pour mettre fin à un mandat de prélèvement, il convient d'en donner l'ordre à son créancier par lettre recommandée avec accusé de réception et d'informer sa banque. Des démarches certes contraignantes, mais qui vont de pair avec une sécurisation optimisée de vos virements et prélèvements à l'avenir. ■



Un nouveau PEA depuis le 1er janvier 2014

Bonne nouvelle pour les investisseurs, ils bénéficient depuis le 1er janvier 2014 d'un nouveau support d'investissement, le PEA PME. À l'instar du plan d'épargne en actions (PEA), dont le plafond est relevé à 150.000 euros à la même date, cette nouvelle enveloppe fiscale permettra d'investir dans des titres de petites et moyennes entreprises (PME) et d'entreprises de taille intermédiaire (ETI) cotées et non cotées en Bourse. La limite de dépôt sur ce produit est arrêtée à 75.000 euros. Comme sur un PEA classique, les plus-values engrangées sont exonérées d'impôt 5 ans après l'ouverture du plan. L'investisseur peut ainsi conjuguer financement de l'économie et régime fiscal de faveur.



La fiscalité de l'or durcie

Le métal précieux pourrait perdre de son éclat. Le Budget pour 2014, publié au Journal Officiel le 30 décembre 2013, inclut deux mesures qui alourdissent sensiblement la taxation des cessions d'or. La taxe forfaitaire sur les métaux précieux est ainsi relevée de 7,5 à 10%, soit à 10,5% au total en incluant la CRDS. Le régime de la taxation des plus-values sur les biens meubles, pour lequel les vendeurs peuvent opter s'ils justifient de la provenance, de la date et du prix d'achat de la pièce ou du lingot, est également durci. Il faut désormais attendre 22 ans au lieu de 12 pour que le gain soit totalement exonéré de taxation au taux de 34,5%. Les abattements pour durée de détention sont ainsi logiquement divisés par deux, à 5% par an à compter de la deuxième année, contre 10% jusque-là.

30



Le Livret d'épargne populaire plus accessible en 2014

Le LEP va s'ouvrir aux Français cette année. La loi de finances rectificative pour 2013, publiée le 30 décembre 2013 au Journal Officiel, supprime la condition d'imposition à respecter pour ouvrir un Livret d'épargne populaire. Exit le seuil d'impôt qui devait initialement être relevé à 800 euros au 1er janvier.

Place à un plafond de revenu fiscal de référence limite, de 19.140 euros pour un célibataire. Selon Bercy, cette mesure ouvrira le bénéfice du LEP à 3,3 millions de personnes. Les perdants de cette disposition disposeront d'une phase de transition et conserveront leur LEP jusqu'au 31 décembre 2017. Pour rappel, ce livret défiscalisé propose un taux d'intérêt de 1,75%, net d'impôt et de prélèvements sociaux. Son plafond est fixé à 7.700 euros, hors intérêts.



Livret A : le maintien du taux à 1,25% se précise

Se dirige-t-on vers un nouveau coup de pouce du gouvernement pour la rémunération du Livret A ? Alors que le livret d'épargne préféré des Français a subi une troisième décollecte consécutive au mois de novembre, portant la collecte cumulée sur les Livrets A et LDD à -4,44 milliards d'euros depuis le 1er août, le ministre de l'Économie Pierre Moscovici s'est prononcé en faveur d'un maintien du taux à 1,25%. « *Le gouvernement sera très attentif au pouvoir d'achat des épargnants compte tenu du fait que nous avons d'ores et déjà, avec 1,25%, atteint un taux bas* », a-t-il précisé sur RTL mardi 7 janvier 2014. Le gouvernement et le gouverneur de la Banque de France pourraient donc décider de déroger à la règle de calcul de la rémunération du Livret A, basée sur l'inflation hors tabac et qui aboutirait à une nouvelle baisse du taux le 1er février prochain.

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2014)	9,53 €
RSA (Revenu de Solidarité Active)	499,31 €
pour une personne seule sans enfant	
Inflation Prix à la consommation (INSEE)	+0,6%
(hors tabac) sur un an en novembre 2013	
Chômage (BIT) au 3 ^e trimestre 2013	10,9%

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (1 ^{er} août 2013)	
Taux de rémunération	Plafond
1,25%	22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération	Plafond
2,5%	150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
(brut hors prime épargne)	
Assurance vie (FFSA)	
Rendement fonds euros (2012)	
2,90 %	

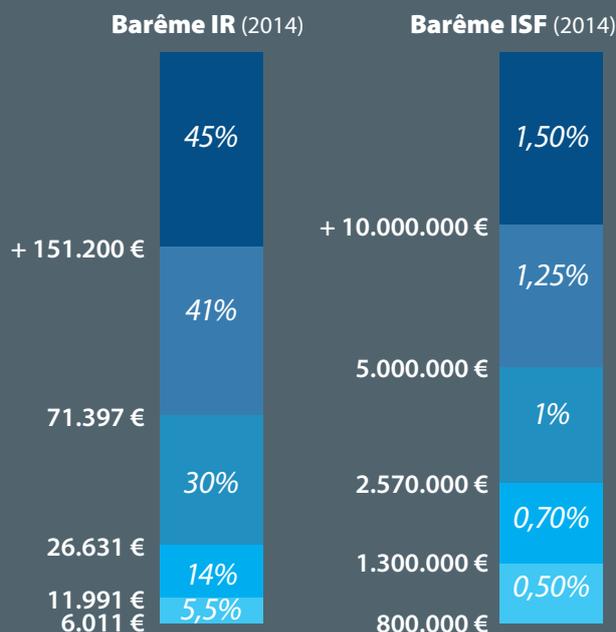
• Retraite

Âge légal (ouverture du droit à pension)
Né(e) en 1953
61 ans et 2 mois

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

Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} 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



• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 3 ^e trimestre 2013	124,66 points (+0,90%)
Loyer en 2013 France entière (Clameur)	12,6 €/m²
Prix moyen des logements anciens en 2013 (Century 21)	
au mètre carré	d'une acquisition
2.555 €	201.854 €
Prix moyen du mètre carré à Paris	
8.206 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans (janv. 2014 Empruntis)	
3,50%	

• Taux

Taux de base bancaire (2013)	6,60%
Intérêt légal	0,04%

• Prêts Immobiliers

Taux moyen fixe	Taux moyen variable
3,78 %	3,38 %
seuil de l'usure 5,04 %	seuil de l'usure 4,51 %

• Prêts à la consommation

(seuils de l'usure)

Montant inférieur à 3.000 €	20,23%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	15,12%
Montant supérieur à 6.000 €	10,35%

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