

leMag

n° 8

VALORITY
INVESTISSEMENT

mai

impôts:
la déclaration
2014

à la une IMPÔTS :
LE GUIDE DE LA
DÉCLARATION 2014

dossier ASSURANCE :
CE QUI CHANGE AVEC
LA LOI HAMON

pratique LOGEMENT :
TROUVEZ RAPIDEMENT
UN APPARTEMENT POUR
VOS ENFANTS

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



IMPÔTS : **LE GUIDE DE LA DÉCLARATION 2014**

Les dates limites de la déclaration des revenus de 2013 approchent. Passage en revue des informations à connaître pour remplir vos obligations dans les temps et sans erreur.

dossier page 12



ASSURANCES : **CE QUI CHANGE AVEC LA LOI HAMON**

La loi relative à la consommation modifie les conditions de résiliation des assurances logement, auto, emprunteur et affinitaire. Le point sur les nouveautés.

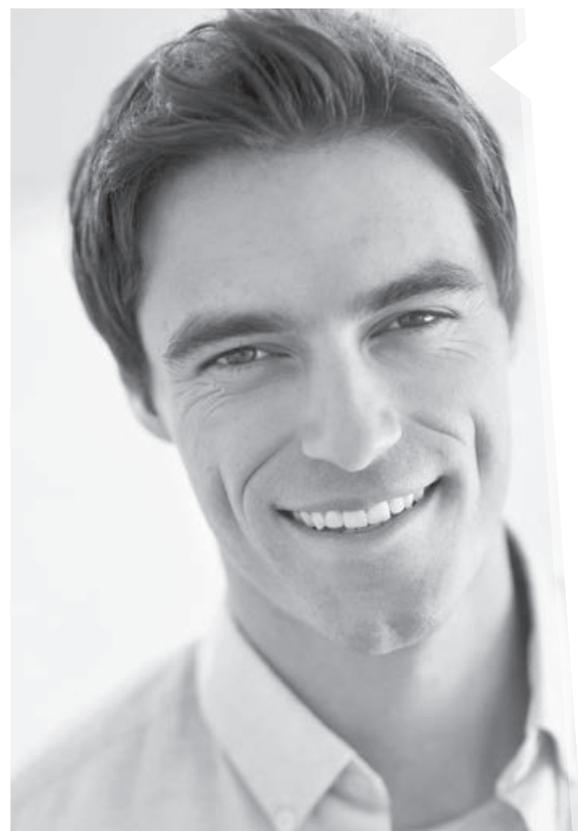
pratique page 17



LOGEMENT : **TROUVEZ RAPIDEMENT UN APPARTEMENT POUR VOS ENFANTS**

Votre enfant part faire ses études dans une autre ville ? Les professionnels du secteur donnent leurs conseils pour vous aider à lui trouver un logement rapidement.

à ne pas manquer pages 10 - 15 - 20
tableau de bord du patrimoine page 21



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



8,2

C'est en millions, le nombre de retraités dont le pouvoir d'achat va s'éroder cette année, après l'annonce du gouvernement de ne pas revaloriser leur pension de base en fonction de l'inflation. Initialement, les pensions de base devaient être revalorisées au 1^{er} octobre, et non plus au 1^{er} avril, comme c'était traditionnellement le cas. Cette année, il n'y aura pas de revalorisation du tout, à part pour les toutes petites retraites (comme l'Aspa) et celles inférieures à 1.200 euros (tous régimes confondus). La prochaine revalorisation des pensions de base est prévue au 1^{er} octobre 2015.

la phrase du mois



« *Nous allons rencontrer l'ensemble des acteurs, l'ensemble des partenaires pour trouver les bons équilibres, pour trouver les bons compromis.* »

C'est l'annonce de Sylvia Pinel, nouvelle ministre du Logement, à propos de la loi Alur, lors d'une interview le 17 avril 2014 sur Itélé. La remplaçante de Cécile Duflot a expliqué que les professionnels du secteur continuaient d'être entendus par le ministère. Elle en a profité pour indiquer que ses services planchaient sur les 200 décrets d'application nécessaires à la mise en œuvre de la dernière loi sur le logement qui prévoit d'encadrer les loyers, de réduire le délai de préavis des locataires dans les zones tendues, d'augmenter les obligations des syndicats de copropriété, etc.

le calendrier fiscal

5 Mai

- ✓ Date limite de dépôt des déclarations pour les associés de sociétés civiles immobilières relevant de l'impôt sur le revenu.

15 Mai

- ✓ Date limite de l'adhésion à la mensualisation et de paiement du deuxième acompte de l'impôt sur le revenu.

20 Mai

- ✓ Date limite d'envoi de la déclaration de revenus au format papier et de paiement du deuxième acompte de l'impôt sur le revenu par Internet.

27 Mai

- ✓ Fin de la déclaration de revenus 2013 en ligne pour les départements 01 (Ain) à 19 (Corrèze).

3

la vidéo du mois



La journaliste spécialiste des finances personnelles Mireille Weinberg vous explique à qui le plan d'épargne en actions, ou PEA, est destiné. Cette experte fait notamment le point sur le fonctionnement et la fiscalité du PEA.

Flashez le code pour voir la vidéo



impôts:
la déclaration
2014

IMPÔTS :
LE GUIDE DE LA
DÉCLARATION 2014

La campagne de la déclaration des revenus de 2013 définitivement lancée, vous ne devez pas perdre de temps pour remplir vos obligations dans les délais impartis. Mais si déclarer vite est essentiel, déclarer bien l'est tout autant. Pour éviter les erreurs et oublis susceptibles de prolonger ces démarches fastidieuses, étudier toutes les subtilités de la déclaration est donc crucial. Nos conseils pour ne rien oublier et ne pas gonfler votre facture fiscale en 2014 de manière superflue.

La plupart des contribuables français ont reçu leur formulaire de déclaration 2014 des revenus de 2013. Si vous êtes dans cette situation, vous avez à disposition l'ensemble des modes de déclaration puisque le service en ligne de l'administration fiscale ainsi que l'application pour smartphone dédiée sont effectifs depuis le 16 avril 2014.

Il ne vous reste donc qu'à vérifier les informations pré-remplies dans votre déclaration de revenus. Une étape souvent moins simple qu'il n'y paraît, tant les cases du formulaire 2042 sont nombreuses. Sans compter celles qu'il convient de remplir si vous êtes assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) sur le formulaire complémentaire (2042 C).

Fidèle à leurs engagements, les services fiscaux accentuent une nouvelle fois leurs efforts cette année pour faciliter la déclaration des revenus. Plus accessible et plus lisible, la déclaration n'en reste pas moins la période de tous les dangers.

20 mai : date limite pour envoyer le formulaire papier

Avant toute chose, vous devez, pour ne pas subir les foudres du fisc, respecter les dates butoirs fixées cette année. Ces échéances sont arrêtées au 20 mai à minuit pour la déclaration des revenus au format papier. Passé ce délai, il vous faudra régler une pénalité égale à 10% du montant de votre impôt. Les formulaires 2042, dont les envois se sont étalés entre le 9 et le 30 avril, sont logiquement arrivés dans votre boîte aux lettres. Toutefois, si vous n'avez toujours pas réceptionné votre déclaration pré-remplie, pas de panique. Le précieux sésame est en ligne et téléchargeable sur le site **www.impots.gouv** dans la rubrique « Recherche de formulaires ». Attention, dans ce cas précis, il s'agit d'un modèle standard non pré-rempli. A votre charge de chercher et renseigner les informations requises.

Si vous faites partie des 13,6 millions de contribuables qui ont sauté le pas et déclaré leurs revenus en ligne l'an passé ou que vous souhaitez vous lancer dans la « télédéclaration », vous bénéficiez d'un délai supplémentaire, porté au 27 mai pour les habitants des départements 01 (Ain) à 19 (Corrèze), au 3 juin pour les départements 20 (Corse-du-Sud) à 49 (Maine-et-Loire) et enfin au 10 juin pour les foyers fiscaux résidant dans les départements 50 (Manche) à 976 (Mayotte).

Les dates limites de souscription pour les Français résidant à l'étranger varient en fonction des pays. Elles sont établies au 16 juin pour les personnes résidant en Europe, en Amérique du Nord et en Afrique notamment tandis que les foyers fiscaux domiciliés en Amérique centrale et du Sud ainsi qu'en Asie doivent agir avant le 30 juin.

Dates limites de souscription des déclarations en ligne	
Zone 1 Départements n° 01 à 19	Mardi 27 mai 2014 à minuit
Zone 2 Départements n° 20 à 49	Mardi 3 juin 2014 à minuit
Zone 3 Départements n° 50 à 974/976	Mardi 10 juin 2014 à minuit
Dates limites de souscription pour les résidents à l'étranger (Déclaration papier ou en ligne)	
Europe, Pays du littoral méditerranéen Amérique du nord Afrique	Lundi 16 juin 2014 à minuit
Amérique centrale et du sud Asie sauf littoral méditerranéen Océanie et autres pays	Lundi 30 juin 2014 à minuit

Le réflexe **impots.gouv.fr**

Le calendrier arrêté ne peut en aucun cas être aménagé. Ainsi, en cas d'imprévu, il peut être intéressant d'opter pour la déclaration en ligne et ses délais spécifiques. Plus flexible, la « télédéclaration » est synonyme de simplicité. En vous rendant sur le site internet **www.impots.gouv.fr**, il vous suffit de vérifier, et le cas échéant de corriger, puis valider ces informations pour en finir avec votre déclaration. Petit plus par rapport au formulaire papier : une estimation de votre impôt à payer cette année vous est fournie une fois la déclaration terminée.

Surtout, l'administration fiscale met l'accent sur la simplification de votre déclaration sur Internet en automatisant l'usage d'un mot de passe unique pour vous connecter à votre espace personnel. Associé à votre numéro fiscal, il vous permet d'accéder à votre déclaration sans avoir à renseigner votre numéro de télédéclarant, votre numéro fiscal ainsi que votre revenu fiscal de référence. C'est tout de même à vous qu'il revient de générer ce code personnel. Une dernière connexion à l'aide de vos trois identifiants est ainsi nécessaire.

Pour les mobinautes habitués à se servir de leurs téléphones portables, l'application « **Impots.gouv** » permet, elle, de valider sa déclaration en seulement quelques clics. Pour bénéficier de ce service lancé en 2012, il vous faut toutefois ne pas avoir à modifier les informations pré-remplies dans votre formulaire dématérialisé. Un cas de figure loin de constituer la règle.

Vérifications en chaîne

Les quatre pages de la déclaration des revenus de base comportent une véritable mine d'informations : état civil, situation personnelle (mariage, divorce, enfants à charge...) et bien entendu vos revenus sont renseignés par l'administration fiscale. Mais gare aux erreurs qui peuvent impacter le montant de vos revenus à déclarer et plus globalement celui de l'impôt à payer.

Parts de quotient familial, dépenses pour l'emploi d'un salarié à domicile ou pour la garde de vos enfants hors de votre foyer, dons à des organismes d'intérêt général... Les cases à remplir, corriger ou valider se comptent par dizaines. Autant de possibilités de rater le coche.

Des erreurs fréquentes et pourtant évitables

L'imprimé pré-rempli, comme le formulaire en ligne dans votre espace personnel ou sur votre smartphone, contient les informations de base de votre déclaration. Quelques gestes simples suffisent à les vérifier : consultez la fiche fiscale qui vous a été transmise par votre employeur cette année pour valider vos revenus salariaux

ou calculez les vous-même, cochez la case ØRA si vous n'utilisez pas de téléviseur pour ne pas avoir à vous acquitter de la contribution à l'audiovisuel public (CAP, l'ex redevance TV), comparez les montants inscrits dans la rubrique 7 de la déclaration en page 4 relatifs à vos réductions et crédits d'impôt (hors crédit d'impôt développement durable)...

Une fois ce travail effectué, penchez-vous sur des cases spécifiques de votre formulaire. Le Diable se cache dans les détails et l'adage vaut tout particulièrement pour la déclaration de vos revenus.

Une famille en or

Le cadre A en page 2 du formulaire 2042 ne vous dit peut-être rien ? Pourtant, il contient potentiellement une mine d'or. C'est en effet dans cette partie précise de votre déclaration que vous devez vous montrer le plus vigilant.

Parents divorcés, séparés, célibataires doivent impérativement scruter les cases cochées par l'administration fiscale. Ces informations sont prépondérantes dans le calcul de l'avantage du quotient familial et par conséquent de l'impôt. Si vous êtes dans cette situation, que vous avez élevé un ou plusieurs enfants pendant au moins 5 années en vivant seul, qu'un de vos enfants est décédé après ses 16 ans ou suite à des faits de guerre et que vous n'avez plus d'enfants à charge, vous pouvez bénéficier d'une demi-part de quotient familial supplémentaire. La réduction d'impôt maximale à la clé atteint 897 euros. Si vous viviez seul au 1^{er} janvier 2013, cochez la case L pour bénéficier de cet avantage fiscal.



Si vous avez des enfants à charge, une demi-part, voire une part entière (à compter du 3^e enfant) de quotient familial vous est allouée, pour un avantage maximum de 1.500 euros par demi-part contre 2.000 euros l'an passé. La réduction d'impôt découlant d'une demi-part de quotient familial peut même atteindre 3.540 euros pour les parents isolés (célibataires, divorcés ou séparés vivant seuls) ayant des enfants à charge (case T du cadre B).

Dans le même registre, vous devez renseigner plusieurs cases consacrées à votre situation familiale et plus exactement l'activité de vos enfants. Si ces derniers sont au collège, au lycée ou poursuivent leurs études dans l'enseignement supérieur, vous avez tout intérêt à marquer les cellules 7EA à 7GG, dans la rubrique « Réductions et crédits d'impôt » en page 4. A la clé, des réductions d'impôt respectives de 61, 153 et 183 euros par enfant.

Enfin, si vous vous êtes mariés en 2013, la question d'une déclaration commune ou séparée doit être étudiée finement. En effet, l'année d'une union, et seulement celle-ci, il est possible de choisir le mode d'imposition. Et contrairement aux idées reçues, il n'est pas toujours préférable de déclarer vos revenus ensemble, surtout lorsque les revenus des deux conjoints sont très proches. Dans ce cas précis, l'effet du quotient conjugal est nul : vous avez donc le choix.

Taux applicables aux revenus 2013 (impôt 2014) Revenu imposable par part	
jusqu'à 6.011 €	0%
de 6.011 € à 11.991 €	5,5%
de 11.991 € à 26.631 €	14%
de 26.631 € à 71.397 €	30%
de 71.397 € à 151.200 €	41%
plus de 151.200 €	45%

Les avantages fiscaux de vos enfants

Etudiant, alternant... Vos enfants, en fonction de leurs études, disposent de certains avantages fiscaux. Sous forme de réduction d'impôt lorsqu'ils sont intégrés à votre foyer fiscal (quotient familial, frais de scolarité, ...), ils peuvent également se matérialiser en un abattement dont le montant varie selon leur activité.

Ainsi, les jeunes en apprentissage bénéficient d'une déduction d'impôt à hauteur de

17.163 euros ou au prorata temporis quand ils ont débuté leur contrat en cours d'année 2013. En dessous de ce montant, un alternant apprenti n'a pas à déclarer de revenus au titre de 2013 et peut indiquer 0 en case 1AJ. C'est à lui qu'il incombe d'opérer la soustraction : « *Votre employeur a déclaré systématiquement le salaire versé sans tenir compte de cet abattement fiscal. Vous devez donc corriger votre déclaration* », rappelle l'administration fiscale. Inversement, les alternants en contrat de professionnalisation ne peuvent appliquer cet abattement. Enfin, les étudiants, lorsqu'ils avaient au maximum 25 ans le 1^{er} janvier 2013, peuvent déduire de leurs revenus à déclarer leurs salaires issus d'une activité saisonnière ou régulière, dans la limite de trois Smic annuels, soit 4.291 euros. Ces abattements profitent également aux parents lorsque leur enfant est rattaché à leur foyer fiscal.

Ces avantages peuvent toutefois se révéler préjudiciables à votre enfant dans certaines situations. Quand la part de ses revenus imposables est comprise entre 3.743 et 17.451 euros, il est ainsi en droit de demander la prime pour l'emploi (PPE). Or, en prenant en compte l'abattement dont peut bénéficier un apprenti, ce revenu peut descendre sous ce niveau plancher de 3.743 euros et votre enfant dire adieu au chèque du fisc. Attention, un abattement fiscal n'est pas réductible puisqu'il revient à votre enfant de l'appliquer lui-même. S'il choisit de ne pas en bénéficier, il pourra toucher la prime pour l'emploi.

Déclarer vos dépenses pour l'emploi d'un salarié

Qu'il s'agisse de l'entretien de votre maison, de la garde de vos enfants à domicile ou encore de dépenses liées à l'assistance d'une personne âgée dans votre foyer, les frais engagés pour l'emploi d'un salarié bénéficient d'un régime fiscal particulier. Ces services à la personne sont éligibles à un crédit d'impôt de 50%, dans la limite de 12.000 euros. Ce plafond de dépenses peut être relevé de 1.500 euros par enfant à charge ou membre du foyer fiscal de plus de 65 ans et au maximum à 15.000 euros, voire 18.000 euros s'il s'agit de la première année au cours de laquelle vous employez un salarié à domicile. Ces sommes doivent être renseignées dans la Rubrique 7, en page 4 de votre déclaration de revenus.

Plusieurs précisions doivent cependant être apportées sur cet avantage fiscal. Il est inclus dans le plafonnement global des niches fiscales,



Les hausses d'impôt effectives en 2013

Cette année, votre facture fiscale devrait être plus salée. Une mauvaise surprise qui n'en est pas vraiment une puisqu'une partie des mesures en vigueur cette année était connue des contribuables l'an passé. C'est notamment le cas de la suppression totale de la défiscalisation des heures supplémentaires, décidée en 2012, ou de l'abaissement du plafond global des niches fiscales de 18.000 euros et 4% du revenu imposable à 10.000 euros pour les dépenses de 2013 et de la suppression du prélèvement libérateur (PFL) pour les intérêts et dividendes, remplacé par l'impôt sur le revenu. En revanche, les foyers fiscaux subissent certaines dispositions récemment votées dans la loi de finances pour 2014. La diminution de l'avantage du quotient familial de 2.000 à 1.500 par demi-part, la fiscalisation de la participation des employeurs à la mutuelle santé obligatoire des salariés et des majorations de retraite pour les parents de famille nombreuse ne seront pas sans effet sur votre impôt.

réduit à 10.000 euros pour les dépenses de 2013. De plus, certaines dépenses sont plafonnées pour être éligibles à l'avantage fiscal : elles ne peuvent dépasser 500 euros par an pour les prestations ne demandant pas de qualifications particulières, dites « *hommes toutes mains* », 3.000 euros pour l'assistance informatique et Internet à domicile et 5.000 euros pour les petits travaux de jardinage. Enfin, les retraités et les personnes sans activité ne recherchant pas activement un emploi ne peuvent prétendre à un crédit, mais à une réduction d'impôt. Une différence de taille, puisque si le montant de la réduction excède celui de l'impôt, le fisc ne leur reversera pas la différence, contrairement au crédit d'impôt qui fait l'objet d'un remboursement.

Outre les services à la personne, les gardes d'enfant de moins de 6 ans effectuées par des professionnels (assistante maternelle, crèche, halte-garderie ou garderie périscolaire) ouvrent droit à un crédit d'impôt de 50% des dépenses dans la limite de 2.300 euros de frais. Ces montants doivent être renseignés dans les cases 7GA à 7GG en page 4 du formulaire 2042, une fois déduits les allocations de la CAF, de la MSA et les chèques emploi service universel (Cesu). Ici encore, l'avantage fiscal est intégré au plafond global des niches fiscales de 10.000 euros.



Préciser vos dépenses déductibles de l'impôt

Si dresser une liste exhaustive des frais ouvrant droit à un avantage fiscal paraît fastidieux, certains d'entre eux doivent être scrutés. Tout comme les frais réels, qui ne sont pas pré-remplis, vous devez impérativement renseigner les différentes dépenses vous permettant de disposer d'un crédit d'impôt, comme les dons à des organismes venant en aide à des personnes en difficulté (case 7UD du formulaire 2042), à des associations d'intérêt public (7UF) ou à des partis politiques (7UH). Les investissements dans des PME doivent ainsi être inscrits dans la rubrique « Réductions et crédits d'impôt », en page 8 de la déclaration complémentaire des revenus (2042 C) pour ouvrir droit à une réduction d'impôt. Investissements dans l'immobilier locatif en loi Duflot (7GH et 7GI) et de restauration immobilière en loi Malraux (7RD à 7SX) doivent également être mentionnés dans ce formulaire. Un document à ne pas négliger, surtout pour les contribuables assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). ■



Déclaration d'ISF : peu de changements en 2014

Les habitudes des contribuables assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ne sont pas bouleversées cette année. Le seuil de déclenchement de l'ISF en 2014 est en effet le même que l'an passé et fixé à 1,3 million d'euros, tout comme le barème, également conservé en l'état. De même, les « petits ISF », dont le patrimoine net taxable au 1er janvier 2014 est compris entre 1,3 et 1,4 million d'euros, bénéficient toujours du mécanisme de la décote avec une réduction d'impôt maximum de 1.250 euros à la clé. Quant aux patrimoines taxables, une seule modification intervient cette année : les contrats d'assurance vie incluant une clause de non-rachat ou d'indisponibilité temporaire sont imposés à l'ISF.

Pour remplir leur déclaration d'ISF, les foyers fiscaux concernés doivent renvoyer le formulaire 2042 C (pour un patrimoine compris entre 1,3 et 2,57 millions d'euros), le 2725 pour les patrimoines supérieurs et l'imprimé 2041 DRBF pour les bénéficiaires d'un reliquat de droit à restitution au titre du bouclier fiscal non imputé sur les ISF des trois années précédentes. La date limite pour déclarer son ISF avec le formulaire 2042 C est fixée au 20 mai, comme pour la déclaration de revenus. Celle pour l'imprimé 2725 est arrêtée au 16 juin. D'ici là, vous pouvez encore réduire votre ISF, via notamment le don (75% de réduction) ou l'investissement dans des PME, en direct ou via des FIP et FCPI.

Les rares nouveautés de 2014 : Vous pouvez désormais corriger en ligne vos déclarations d'ISF sur le site de l'administration fiscale www.impots.gouv et bénéficier du service d'estimation des biens immobiliers PATRIM sur ce même site, dans votre espace personnel.



L'Afer demande plus de stabilité au gouvernement

« Nous avons besoin de règles simples, claires et stables. » En quelques mots, voilà le souhait énoncé une nouvelle fois par Gérard Beckerman, président de l'association française d'épargne et de retraite (Afer) lors des premières Assises de l'Épargne et de la Fiscalité organisées par l'association le 8 avril dernier. Ce n'est pas la première fois que l'Afer prend à partie le gouvernement. En octobre dernier, elle avait lancé une pétition contre l'extension des prélèvements sociaux à 15,5% sur les gains de certains contrats d'assurance vie. L'Afer avait obtenu satisfaction lorsque le Conseil constitutionnel a restreint le champ d'application de la loi en maintenant le bénéfice du dispositif dit des taux historiques pour les gains constatés au cours des huit premières années suivant l'ouverture des contrats d'assurance vie ouverts du 1^{er} janvier 1990 et au 25 septembre 1997.



L'épargne salariale en nette progression

L'épargne salariale a atteint 104,3 milliards d'euros au 31 décembre 2013, soit 10% de plus qu'en 2012 (94,6 milliards récoltés à l'époque), selon les statistiques de l'association française de la gestion financière (AFG) publiées le 23 avril 2014. Cet encours se répartit entre les fonds « d'actionnariat salarié » (41% du montant total) et les fonds « diversifiés » (59%), investis largement en actions. En 2013, les versements ont atteint 11,7 milliards d'euros et les rachats 15,2 milliards, pour une collecte nette négative de 3,5 milliards d'euros. « Les deux principaux cas légaux de déblocage anticipé demeurent la cessation du contrat de travail, avec un montant moyen débloqué de près de 4.851 euros pour près de 310.000 salariés, et l'achat de la résidence principale, qui a concerné près de 141.000 foyers en leur permettant de financer leur projet à hauteur de 11.055 euros en moyenne », indique l'AFG dans un communiqué.

10



Le Bitcoin, toujours au cœur de l'actualité

Le Bitcoin (BTC) n'en finit plus de faire parler de lui. Au début du mois d'avril, Patrick Oualid, directeur du e-commerce de Monoprix, a annoncé dans une interview au *Journal du Net* vouloir accepter les paiements en BTC, lors des achats en ligne mais aussi en magasins. Selon lui, le Bitcoin « ne serait pas un feu de paille ». Une annonce qui intervient après la demande de placement en liquidation judiciaire de MtGox, la célèbre plateforme d'échange de la crypto-devisse, le 16 avril dernier, et la perte de 650.000 BTC due à un bug informatique. Cette mauvaise nouvelle n'empêchera pas la maison du Bitcoin d'ouvrir ses portes au 35 rue du Caire à Paris le 13 mai prochain. Objectif : faire la promotion de la monnaie virtuelle en accueillant des experts du BTC lors de conférences et proposer des espaces de coworking.



Les Français ont moins placé leur argent en 2013

En 2013, les épargnants ont déposé 71 milliards d'euros sur leurs actifs financiers, selon les statistiques de la Banque de France publiées le 25 avril 2014. Un niveau conséquent mais qui demeure largement inférieur aux 87 milliards d'euros de placements financiers de nos concitoyens en 2012. Les petits porteurs ont continué à vendre leurs actions (5,8 milliards d'euros cédés contre 5,7 milliards en 2012). Par ailleurs, le plan épargne logement (PEL) et le compte épargne logement (CEL) ont récolté 7,7 milliards d'euros. De leur côté, les livrets d'épargne n'ont vraiment plus la cote. En 2013, ils n'ont reçu « que » 13,1 milliards d'euros, soit près de quatre fois moins qu'en 2012, où 47,2 milliards d'euros y avaient été déposés. Principale cause du désamour des Français, le taux du livret A et du LDD (ex-Codevi), au plus bas depuis le 1^{er} août 2013 (1,25%).



Investir dès
156 €/mois*
c'est possible!



T2
151 000 €^{TTC}
ZONE A

Carré Fleuri
PEGOMAS (06)

Le bon produit au juste prix !

Exemple de simulation en Loi DUFLOT

VOTRE CLIENT FINANCE

Echéance crédit immobilier	- 871 €
Taxe foncière	- 41 €

VOUS BÉNÉFICIEZ DE

Loyer moyen mensuel (net de charges)	+ 507 €
Réduction d'impôts mensuelle	+ 249 €

Effort d'épargne moyen mensuel = 156 €*

EXEMPLE D'ACQUISITION

Prix TTC de votre appartement	151 000 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	7 530 €
Montant total de l'investissement	143 530 €
Apport personnel	15 000 €

Inciations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévu par l'article 199 novovicies du CGI. (1) Exemple d'acquisition d'un bien immobilier (Carré Fleuri - Pegomas 06) neuf de 38m² de surface utile et d'un montant de 151 000 € TTC (stationnement inclus) en zone A définie en annexe de l'article 199 nonovicies du CGI, dans le cadre fiscal Duflot 2013, soit un montant d'investissement total de 158 530 € après provision sur frais d'acquisition de 7 530 € ; Hypothèse d'apport personnel de 15 000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 871,39 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 3,6% + assurance (Taux moyen constaté par la société de courtage Valority Crédit auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 5 septembre 2013), coût total du crédit de 65 602,90 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 157 € ; Loyer mensuel moyen d'un montant 507 €, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1,5 % par an, net de charges et hors taxe foncière). Gain d'impôt moyen de 249 €/ mois pendant les 9 premières années (Réduction d'impôts Duflot mensuelle de 259 € sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient. (Réduction d'impôts Duflot mensuelle sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient de l'opération + prise en compte d'un déficit ou bénéfice foncier moyen pour une TMI à 30 % soit un coût d'impôt moyen supplémentaire de 10 € sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire en zone A défini par décret du 30 décembre 2012).

ASSURANCES CE QUI CHANGE AVEC LA LOI HAMON

Publiée au Journal Officiel le 18 mars dernier, la loi relative à la consommation, dite loi Hamon, propose une série de mesures visant à protéger les consommateurs et à renforcer leurs droits. Le texte s'attaque aux assurances. Le point sur ce qui va changer après la publication de décrets d'application, attendue d'ici la fin de l'année par les experts du secteur.

«**R**edonner du pouvoir au consommateur », voilà l'objectif de la loi relative à la consommation, portée par Benoît Hamon, alors ministre de la Consommation du gouvernement Ayrault, et publiée le 18 mars 2014 au Journal Officiel. Parmi la multitude de mesures prévues par ce texte, un bon nombre concerne les assurances en tout genre, qui pourront, notamment, être plus facilement résiliées par les consommateurs. La mise en application de ces dispositions est soumise à la publication de décrets, qui, selon les professionnels du secteur, devraient être publiés d'ici la fin de l'année 2014. Le point en fonction du type de contrat signé.

L'assurance emprunteur, résiliable durant un an après la signature de l'offre de prêt

Obligatoirement souscrite par les ménages qui souhaitent obtenir un crédit immobilier, l'assurance emprunteur rembourse le crédit en cas de décès ou d'invalidité prolongée. Enfin, en situation d'incapacité de travail, le paiement des mensualités est pris en charge.

L'article L312-9 de la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010 interdit aux établissements bancaires d'imposer au ménage de souscrire une assurance de groupe ou de refuser une assurance tierce ou encore de modifier l'offre de prêt, « *dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose* ». Sur le papier, les ménages sont donc libres de déléguer leur assurance à un intermédiaire. Dans les faits, « *les contrats de groupe distribués par les banques représentent encore 80% de l'assurance-emprunteur* », indique l'Inspection générale des finances (IGF) dans un rapport sur l'assurance-emprunteur publié en novembre 2013. Les raisons demeurent nombreuses : trop compliqué pour les uns, pression du banquier pour les autres... la délégation d'assurance a encore de grandes parts de marché à gagner.



« L'asymétrie d'information et la capacité du banquier à utiliser la contrainte du temps dans laquelle se trouve l'emprunteur ne facilite pas le jeu de la concurrence », explique l'IGF.

Pour éviter que les banquiers ne jouent la montre, la loi Hamon change la logique. Dorénavant, les emprunteurs peuvent accepter l'assurance groupe, signer leur offre de prêt et résilier leur assurance dans la foulée. Le rapport de l'IGF proposait un délai de trois mois, la loi relative à la consommation a acté un délai d'un an. Au-delà de 12 mois, la faculté de résilier relève des clauses contractuelles.

Très concrètement, « l'assuré peut résilier le contrat d'assurance emprunteur en notifiant à l'assureur ou à son représentant sa demande par lettre recommandée au plus tard quinze jours avant le terme de la première année de l'offre de prêt », précise l'Agence nationale d'information du logement (Anil) dans une note publiée le 11 avril 2014. Selon les professionnels du crédit, il est tout de même préférable de réaliser cette démarche le plus tôt possible pour avoir le temps de réaliser les examens de santé nécessaires et de faire face à un éventuel refus du banquier. D'ailleurs, ce dernier dispose de dix jours ouvrés pour notifier à l'emprunteur sa décision. « En cas d'acceptation du contrat proposé, le prêteur modifie par voie d'avenant le contrat de crédit en y mentionnant, notamment, le nouveau taux effectif global calculé, en se fondant sur les informations transmises par l'assuré délégué », explique l'Anil, en rappelant que « le prêteur ne peut exiger aucun frais supplémentaire pour l'émission de cet avenant ». Le refus du banquier doit être motivé par la présentation d'un contrat d'assurance sans garanties équivalentes.

Les assurances habitation et automobile résiliables à tout moment après un an de contrat

À l'inverse, les assurances habitation et automobiles pourront être résiliées à tout moment, après le premier anniversaire de la signature du contrat. C'est ce que l'on appelle la résiliation « infra-annuelle ». Auparavant, les assurés avaient deux fenêtres de tirs. Ils pouvaient dénoncer leur contrat à l'échéance annuelle en respectant un préavis de deux mois, comme le stipule l'article L113-12 du Code des Assurances. Ou bien profiter de l'envoi de l'avis d'échéance du contrat pour demander par lettre recommandée la non-reconduction du contrat sous 20 jours après la réception de l'échéancier (le cachet de la Poste faisant foi). Les assurés pouvaient aussi résilier leur contrat habitation pour certains motifs (changement de régime matrimonial, de profession, déménagement, etc.).

Avec la loi Hamon, au bout d'un an, les assurés pourront résilier à tout moment. « La résiliation prendra effet un mois après avoir signifié le préavis, indique Arnaud Giraudon, président du courtier en assurance AcommeAssure.com. Qu'il s'agisse de l'assurance habitation ou de l'assurance auto, les ménages n'auront aucun justificatif à donner à leur assureur pour prouver qu'ils sont toujours assurés ailleurs. La compagnie d'assurance n'est pas un gendarme. »

La complémentaire santé plus compréhensible

La loi Hamon ne prévoit pas de faciliter les conditions de résiliation pour les complémentaires santé. Par contre, la loi relative à la consommation prévoit d'améliorer la lecture





14

des remboursements. Aujourd'hui, ils sont calculés sur la base de pourcentages de la « base de remboursement de la sécurité sociale », les fameux BRSS. « Du coup, les gens ont du mal à comparer les mutuelles, signale Arnaud Giraudon. Ce sera bientôt plus simple puisque la loi Hamon prévoit que pour les principales garanties, bientôt fixées par décret, les mutuelles seront obligées d'illustrer le reste à charge concrètement, en donnant des exemples en euro. »

L'assurance affinitaire pratiquement inchangée

L'assurance affinitaire est un contrat de garantie lié à l'achat d'un objet ou d'un service (vacances, téléphone portable, etc.). Vous en avez une mauvaise image ? Vous n'êtes pas le seul. 70% des Français partagent votre avis selon une étude réalisée par l'institut CSA pour la Fédération des garanties et assurances affinitaires (FG2A). Que lui reproche-t-on ? Dans la majorité des cas, d'être trop chère pour le service proposé et pour la multitude d'exclusions de garanties incluses au contrat. Enfin, l'offre est peu lisible. La moitié des sondés dotés d'une assurance affinitaire affirment ne pas savoir ce qu'elle couvre. Et c'est bien là le problème. La plupart des personnes contractent une assurance affinitaire pour se protéger contre le vol, une panne, une annulation ... Or, ces risques sont généralement couverts par l'utilisation de leur carte de crédit, leur multirisque habitation, etc.

La loi Hamon donne une semaine de délai supplémentaire pour se rétracter (14 jours, contre 7 auparavant). Objectif : laisser le temps aux Français de faire le point sur leur couverture afin d'éviter les doublons... ■

3 conseils pour être bien assuré

- Faites attention au montant de la franchise.
- Soyez bien informé des conditions d'exclusion et des délais de franchise.
- Veillez à toujours avertir votre compagnie d'assurance des changements impactant votre situation, qu'ils soient liés à votre situation matrimoniale, votre logement (déménagement, changement d'usage d'une pièce, etc.), votre emploi (perte, changement de statut, etc.), ... Tous ces éléments peuvent entraîner une exclusion de garantie si vous n'en informez pas votre compagnie d'assurance. Ils peuvent aussi faire varier le montant de la prime, à la hausse comme à la baisse.





Les syndicats essaient d'augmenter leurs tarifs

« Les syndicats sont en train - suite à une entente généralisée - de vouloir imposer des augmentations de leurs honoraires de gestion courante de 20% », prévient l'ARC. Selon l'association des responsables de copropriété, les syndicats anticiperaient certaines mesures de la loi Alur qui prévoient d'encadrer les honoraires des syndicats de copropriété et augmentent leurs missions. Pour la FNAIM, l'idée d'entente est « saugrenue ». Dans un communiqué, la fédération tente d'apaiser les tensions et explique que la dernière loi sur le logement « accroît considérablement la charge des syndicats ». Enfin, la FNAIM rappelle « que les contrats de syndic sont des contrats négociés » qui peuvent être mis en concurrence. Cela tombe bien, la Chambre des propriétaires propose « un dossier méthodologique d'appel d'offres de syndicats et une aide pour ces mises en concurrence ».



L'IRL du 1^{er} trimestre 2014 permet d'augmenter les loyers de 0,60%

Vous êtes propriétaire bailleur et vous souhaitez revaloriser le loyer de votre locataire ? Vous devez attendre la publication de l'indice de référence des loyers (IRL). Si vous avez signé votre bail au premier trimestre, sachez qu'il a été publié et qu'il permet d'augmenter les loyers de 0,60%. Cette progression reste inférieure à celle du quatrième trimestre 2013, puisqu'à l'époque l'Insee affichait un IRL de +0,69%. D'ailleurs, les indices ne cessent de baisser depuis le premier trimestre 2012. Rappelons que l'IRL intervient dans le calcul de la revalorisation des loyers en cours de bail mais aussi dans les zones tendues (villes de plus de 50.000 habitants où il existe un déficit entre l'offre et la demande de logements, comme à Paris, Lille, etc.). Enfin, il doit aussi être utilisé par les propriétaires pour réviser les loyers entre deux baux.



Les propriétaires qui louent une partie de leur logement peuvent échapper à l'impôt

Si vous louez une partie de votre logement principal (une chambre par exemple), vous n'avez pas besoin de déclarer ces revenus locatifs s'ils ne dépassent pas 15,25 euros par mois et mètre carré en Ile-de-France et 11,17 euros par mois et mètre carré en Province. Une chambre de 15 mètres carrés pourra donc se louer jusqu'à 228,75 euros en région parisienne et 167,55 euros ailleurs en France sans avoir à déclarer ces revenus. Ces nouveaux seuils ont été publiés dans une note du Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP) mardi 15 avril 2014. Attention, l'exonération fiscale sur les loyers perçus n'est accordée qu'à condition que les pièces louées ou sous-louées fassent partie intégrante du logement du propriétaire et qu'elles représentent la résidence principale du locataire.



Les ménages ont du mal à boucler leurs fins de mois

Les dépenses de logement restent trop élevées pour 51% des locataires, selon le Baromètre Opinion Way pour Sofinco publié le 17 avril 2014. D'ailleurs, 43% d'entre eux affirment avoir des difficultés à payer leur loyer. En moyenne, les locataires déboursent 557 euros par mois, soit un peu moins que les propriétaires (706 euros). Ces derniers ne sont que 26% à juger leurs dépenses de logement trop importantes et 19% à éprouver des difficultés de remboursement de leurs mensualités d'emprunt. Pour faire face à ces difficultés, 63% des locataires vont diminuer leurs dépenses de consommation (contre 39% des propriétaires). Enfin, 18% des locataires pensent déménager pour vivre dans un logement où le loyer sera plus faible et 9% veulent vivre dans une habitation plus petite.



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



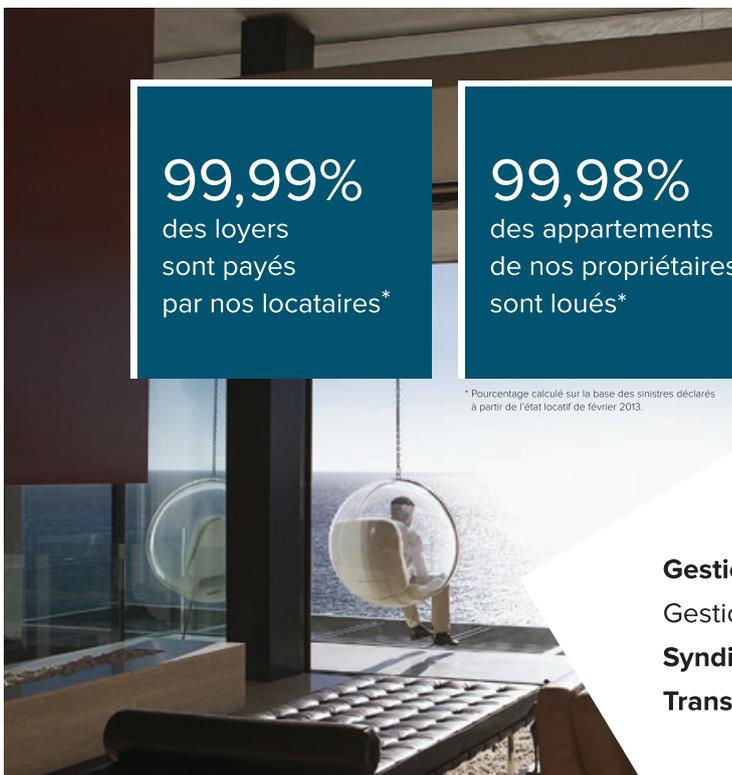
Investissez
en loi **Malraux**
Monuments Historiques
et réduisez vos impôts
jusqu'à **30 000 €/an***

- + 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** immobilière

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

pure
GESTION

LOGEMENT : TROUVEZ RAPIDEMENT UN APPARTEMENT POUR VOS ENFANTS



Votre enfant va partir faire ses études loin de vous en septembre 2014 ? Pour lui trouver un logement adéquat, mieux vaut s'y prendre à l'avance. Car dans les villes étudiantes, le marché locatif est tendu et la concurrence entre les locataires est rude.

Votre enfant va voler de ses propres ailes ? Il part faire ses études dans une autre ville et vous devez lui trouver un nid douillet pour l'année scolaire. Pour trouver le logement adapté à ses besoins, n'hésitez pas à vous y prendre tôt. « Car les petits logements restent très demandés alors qu'ils sont assez rares », rappelle Philippe Guinot, président du réseau d'agences immobilières RE/MAX. Cette situation est d'autant plus prégnante dans les villes étudiantes, où l'offre de logements demeure nettement inférieure à la demande. Une situation qui tend le marché et oblige les candidats à la location à subir une concurrence exacerbée. Les experts du secteur de l'immobilier vous donnent leurs conseils pour faire la différence et trouver un logement dans les meilleurs délais.

Location : préparez votre visite

La clé d'une recherche réussie réside dans la préparation. Chaque ville est différente, alors renseignez-vous sur les arrondissements qui la composent, l'état des réseaux de transports en commun... Ainsi, vous saurez si vous devez cantonner vos recherches aux quartiers jouxtant les facultés, ou si vous pouvez les étendre au centre-ville. Par ailleurs, « il est important de se fixer une enveloppe budgétaire précise comprenant le loyer, les charges, la taxe d'habitation, les éventuels honoraires d'agence et la caution », indique-t-on chez **SeLoger.com**.

Même si votre enfant se sent prêt à rechercher un logement seul, accompagnez-le. « *La venue des parents est indispensable* », assure Philippe Guinot. En plus de se porter caution, les agents immobiliers et les propriétaires bailleurs savent bien que ce sont les parents qui paient le loyer de l'étudiant. « *Et nous préférons parler directement avec le payeur*, témoigne Christophe Celdran, directeur général du réseau de mandataires Maxihome. *Très honnêtement, face à deux dossiers présentant des garanties similaires, je choisirai celui des parents qui ont fait le déplacement pour visiter l'habitation.* » Être présent permet aussi de garder le contrôle sur le choix de l'enfant, dont les critères de sélection peuvent diverger de ceux des parents.



Plus le marché locatif sera tendu, plus vous devrez être réactif. Car les logements ne restent pas très longtemps disponibles à la location. Et si votre enfant part étudier dans une ville très demandée des étudiants (Paris, Lyon, Toulouse, Bordeaux...), vous devrez sûrement prendre quelques jours de congés pour pouvoir vous décider très rapidement. « *Ne croyez pas que vous pourrez prendre des rendez-vous à l'avance et vous déplacer une journée dans le mois*, affirme Philippe Guinot. *En procédant de la sorte, les logements auront trouvé preneur et vous vous serez déplacé pour rien.* »

Lors des visites, votre principal objectif sera de rassurer le propriétaire ou l'agent immobilier. Cela passe par la mise à disposition d'un dossier complet (voir encadré) au format papier ou virtuel (sur une clé USB par exemple) mais aussi par votre comportement et celui de votre enfant. Si le locataire est poli et qu'il pose des questions sur le quartier ou le logement, c'est un signe d'intérêt réel pour le bien qui a tendance à rassurer le propriétaire, surtout lorsqu'il se passe

Le point sur le dossier de location

L'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs établit la liste des documents que le propriétaire bailleur n'a pas le droit de demander à un candidat à la location. Il lui est interdit de vous demander :

- ✓ une photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité,
- ✓ votre carte d'assuré social,
- ✓ une copie de relevé de compte bancaire ou postal,
- ✓ une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal,
- ✓ une attestation d'absence de crédit en cours,
- ✓ une autorisation de prélèvement automatique,
- ✓ un chèque de réservation de logement,
- ✓ un dossier médical personnel,
- ✓ un extrait de casier judiciaire,
- ✓ une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier,
- ✓ une attestation de votre précédent bailleur indiquant que vous êtes à jour de vos loyers et charges, dès lors que vous pouvez présenter d'autres justificatifs (comme vos dernières quittances de loyers par exemple).

En général, les dossiers de location se composent : des trois dernières fiches de paie, d'une photocopie de la carte d'identité, du contrat de travail ou d'une lettre de l'employeur attestant que vous n'êtes pas en procédure de licenciement, de la photocopie de vos deux derniers avis d'imposition...

des services d'un agent immobilier et qu'il doit gérer la relation avec son locataire lui-même. Toutefois, vous devrez apprendre à détecter les signes annonciateurs d'un logement en mauvais état. Si la tapisserie se décolle ou s'il y a une odeur d'humidité, c'est que le bien a essuyé un dégât des eaux. Pour être sûr que l'habitation

est bien entretenue, soyez attentif à l'état des pièces d'eau (cuisine et salle de bain). Dans ces parties, les travaux de rénovation coûtent cher. Si ces deux pièces ont été réhabilitées avec soin, il y a fort à parier que le propriétaire bailleur aura pris soin de l'ensemble du bien.

Colocation : attention aux fausses bonnes idées

La colocation peut être une solution rassurante. Même s'il vit loin de vous, votre enfant ne reste pas seul. En cas de problème, son colocataire pourra vous avertir. Sur le papier, l'idée est bonne. Dans la réalité, c'est un peu plus compliqué. D'abord, il faut fixer des règles de vie, ne pas hésiter à parler des questions qui fâchent avant d'emménager. Qui fera le ménage ? Les colocataires vont-ils partager les frais de leurs courses alimentaires ? Quid de l'assurance logement, de l'abonnement Internet, etc. ?

Ensuite, « *il faut bien connaître les parents des colocataires*, conseille Christophe Celdran. *N'oubliez pas que vous êtes caution solidaire, si le colocataire ne paie pas son loyer et que ses parents rencontrent des difficultés financières, vous devrez prendre le relais* ». En cas de défaut de paiement, le bailleur se tournera d'abord vers les garants les plus solvables.

Pour rassurer les parents, un site internet, www.l-auberge.com, propose des contrats de bail à la chambre. Très clairement, le locataire loue seulement une dizaine de mètres carrés alors qu'il jouit de l'ensemble du logement et donc de ses parties communes. Ainsi, les parents ne se portent pas caution pour l'ensemble des colocataires mais seulement pour leur enfant. La plateforme propose des logements dans les grandes villes de France (www.grand-toulouse-colocation.com, www.paris-colocation.fr, etc.). En attendant le contrat de bail dédié aux colocations promis par la loi Alur, cette alternative peut être intéressante.

Vu sur le web

Créez des alertes ou rendez-vous régulièrement sur les sites internet qui regroupent la plupart des annonces :

- seloger.com
- avendrealouer.fr
- paruvendu.fr
- pap.fr
- vivastreet.com
- logic-immo.com
- explorimmo.com
- fnaim.fr
- immobilier.notaires.fr
- snpi.com
- weroom.com



Des pistes pour le loger autrement

Il est aussi possible de sortir des sentiers battus, pour aller vivre chez l'habitant. Dans les grandes villes, les personnes âgées vivant seules ou les familles avec de nombreux enfants proposent une chambre. Contre un loyer se situant en général en dessous du prix du marché (comptez 500 euros par mois pour une chambre de 15 m²), ces foyers d'accueil demandent souvent en contrepartie des menus services (partager quelques repas par semaine, faire les courses, récupérer les enfants à la sortie de l'école ou s'en occuper le mercredi, etc.). Pour accéder aux offres de logements, vous devez d'abord payer la cotisation annuelle de l'association qui vous mettra en contact avec les familles (une dizaine d'euros). Ensuite, il ne vous reste plus qu'à surfer sur les sites spécialisés (www.ensemble2generations.fr, www.logement-solidaire.org, etc.). ■





Faites-vous aider gratuitement pour remplir votre déclaration

Un coup de main pour remplir votre déclaration de revenus serait le bienvenu ? Cela tombe bien : cette année, vous avez le choix. Un site internet, www.allo-impot.fr, lancé par l'ordre des experts comptables, vous informe de la tenue des consultations gratuites organisées près de chez vous. En Ile-de-France par exemple, une permanence sera ouverte du lundi 12 au samedi 17 mai 2014 de 9h00 à 17h30, dans les locaux du Conseil régional de l'Ordre (50 rue de Londres). Par ailleurs, les experts organisent une nocturne le jeudi jusqu'à 21h. En parallèle, durant la même période, vous pouvez appeler le **0 800 065 432**, un numéro vert (gratuit depuis un poste fixe), pour bénéficier de leur aide. Les lignes seront ouvertes de 9h00 à 17h30 sans interruption. L'an passé, cette opération, lancée seulement en Ile-de-France, avait permis de conseiller près de 14.000 contribuables.

20



Les Monégasques de naissance peuvent échapper à l'impôt

Vous êtes né et vous avez toujours habité à Monaco ? Sachez que vous n'avez pas à payer d'impôt sur le revenu. C'est ce que rappelle le Conseil d'Etat dans une décision datée du 11 avril 2014 qui annule un arrêt émis par la cour administrative d'appel de Marseille daté du 26 juin 2012. La cour avait alors obligé un ressortissant français établi à Monaco depuis sa naissance en 1986 à payer l'impôt sur le revenu, majoré de pénalités de retard pour les années 2006 à 2008. Dans le document, le Conseil d'Etat rappelle que « *les personnes qui ont en France leur domicile fiscal sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de l'ensemble de leurs revenus* ». Or, les personnes qui ont toujours vécu sur le Rocher et qui n'ont jamais été domiciliées dans l'Hexagone ne sont pas soumises à l'impôt en vertu de la convention fiscale franco-monégasque de 1963.



Vers une faible augmentation des impôts locaux en 2014 ?

Votre taxe d'habitation et votre taxe foncière vont augmenter en 2014. Mais de manière mesurée. Dans une note publiée au Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP - Impôts), l'administration fiscale précise la revalorisation des valeurs locatives retenues pour le calcul des impôts locaux à payer en 2014. Et cette année, la base de calcul va augmenter de 0,9%. C'est deux fois moins qu'en 2013 et en 2012, puisqu'à l'époque, l'augmentation atteignait 1,8%. Pourquoi une revalorisation si limitée ? Pour « *tenir compte de l'évolution des loyers en 2013* », indique le fisc. Notons que selon l'observatoire privé Clameur et la franchise Century 21, les loyers ont progressé de 0,6% en moyenne en 2013 (de 1,6% pour LocService.fr, une plateforme de mise en relation entre particuliers).



Bientôt un simulateur d'impôts locaux ?

Si vous faites partie de ceux qui aimeraient bien connaître à l'avance le montant de leur taxe d'habitation et de leur taxe foncière, voici une nouvelle qui va vous ravir. Dans son rapport annuel du 31 mars 2014, le médiateur des ministères économiques et financiers préconise de développer un simulateur qui permettrait aux contribuables de connaître le montant des impôts locaux. Objectif : limiter les demandes de remise ou de modération gracieuse. Premier concernés par cet outil : les nouveaux habitants. Aujourd'hui, lorsqu'ils souhaitent louer ou acheter, ils doivent bien souvent se baser sur les déclarations de leur prédécesseur pour estimer le montant qu'ils devront payer à l'automne. S'il était développé, ce nouvel outil serait disponible sur le site impots.gouv.fr.

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2014)	9,53 €
RSA (Revenu de Solidarité Active) pour une personne seule sans enfant	499,31 €
Inflation Prix à la consommation (INSEE) (hors tabac) sur un an en mars 2014	+0,50%
Chômage (BIT) au 4 ^e trimestre 2013	10,20%

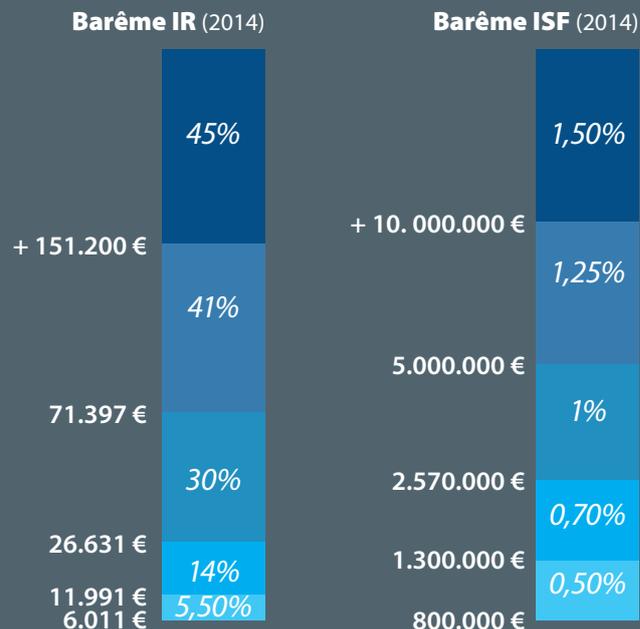
• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} Février 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
1,25%	22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération (brut hors prime épargne)	Plafond
2,50%	150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
Assurance vie (FFSA) Rendement fonds euros (2013)	
2,80%	

• Retraite

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

• Impôts



• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 1 ^{er} trimestre 2014 125,00 points (+0,60%)
Loyer au m ² - France entière (Clameur) 12,70 €/m² (2014)
Prix moyen des logements anciens en 2014 (Century 21)
au mètre carré d'une acquisition 2.568 € 201.320 €
Prix moyen du mètre carré à Paris 8.190 €
Taux d'emprunt sur 20 ans (mai 2014 Empruntis) 3,25%

• Taux

Taux de base bancaire (2014) 6,60%
Intérêt légal 0,04%

• Prêts Immobiliers

Taux moyen fixe 3,89%	Taux moyen variable 3,48%
seuil de l'usure 5,19%	seuil de l'usure 4,64%

• Prêts à la consommation

(seuils de l'usure)
Montant inférieur à 3.000 € 20,27%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € 15,09%
Montant supérieur à 6.000 € 10,21%

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