

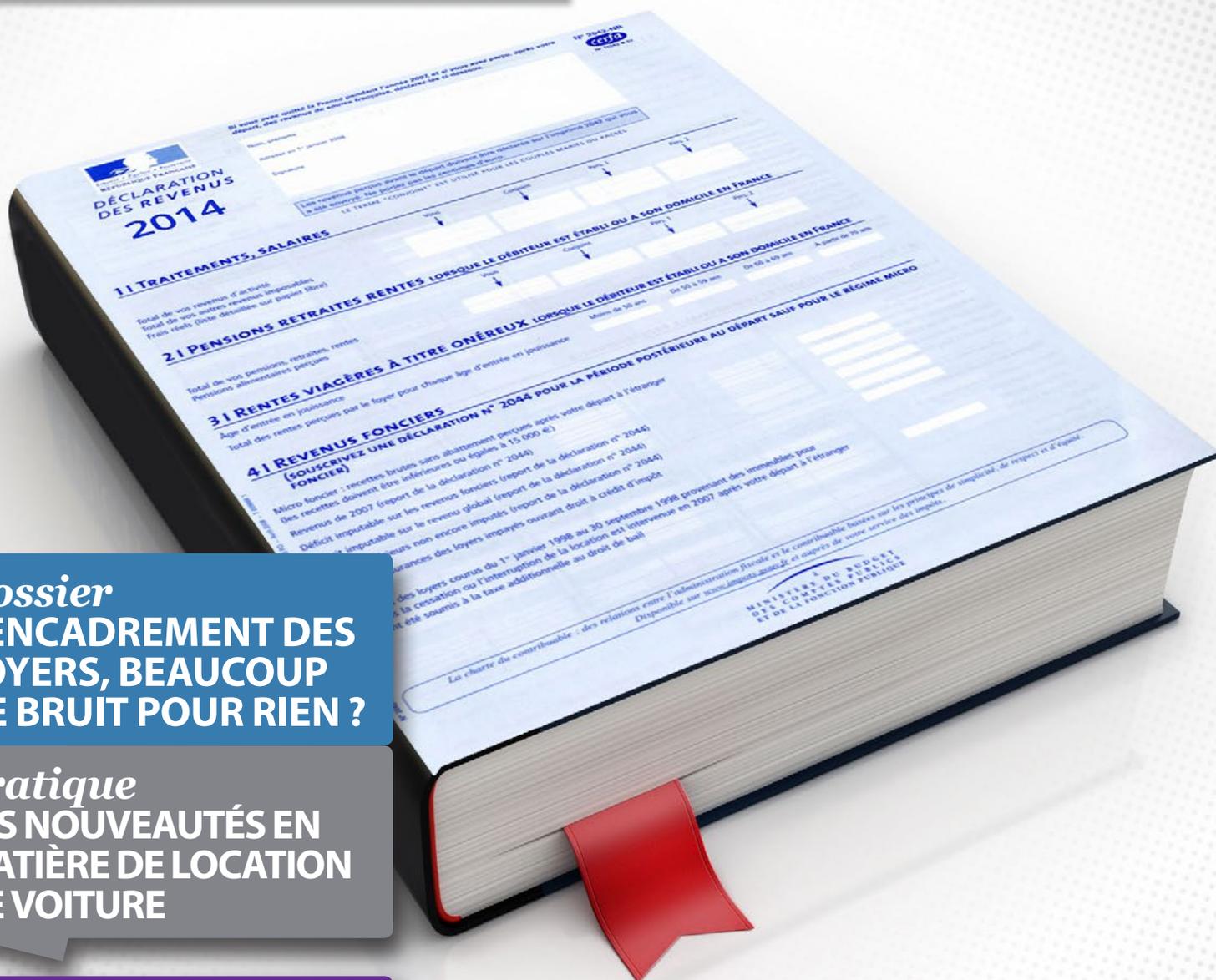
leMag

n°20

VALORITY

INVESTISSEMENT

mai



Dossier
L'ENCADREMENT DES LOYERS, BEAUCOUP DE BRUIT POUR RIEN ?

Pratique
LES NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE LOCATION DE VOITURE

à la une

IMPÔT SUR LE REVENU TOUT SAVOIR SUR LA DÉCLARATION 2015

VALORITY

INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



IMPÔT SUR LE REVENU : TOUT SAVOIR SUR LA DÉCLARATION 2015

Pour baisser leur impôt en 2015, les contribuables peuvent encore activer certains leviers d'ici la date limite de déclaration. Ils doivent également intégrer les nouveautés concernant l'imposition des plus-values mobilières et les différents avantages fiscaux immobiliers.

dossier page 9



IMMOBILIER : L'ENCADREMENT DES LOYERS, BEAUCOUP DE BRUIT POUR RIEN ?

Présenté comme un véritable séisme pour les propriétaires bailleurs, l'encadrement des loyers devrait retomber comme un soufflé. Cette mesure phare de la loi Alur mise en place cet été ne devrait en effet concerner qu'une part infime des logements mis en location.

pratique page 12



LES NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE LOCATION DE VOITURE

Si vous envisagez de louer une voiture cet été, vous pourriez être agréablement surpris. Depuis le 1^{er} avril, les professionnels doivent communiquer leurs tarifs en temps réel et vous proposer un devis gratuit. Un nouveau moyen de comparer en toute connaissance de cause.

Le Mag Valority
un magazine de la rédaction
de **ToutSurMesFinances.com**
Périodicité mensuelle

Éditeur :
Infomedia SAS
26, rue de Châteaudun
75009 Paris

Directeur de la publication :
Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

Rédacteurs :
Hugo Baudino
Olivier Brunet
Solenne Dimofski
Jean-Philippe Dubosc
Thibault Fingonnet
Adeline Lorence
Cassien Masquillier
Julien Moro

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

Crédits photos :
© **iStock**
© **Thinkstock**
© **Infomedia**

2

à ne pas manquer pages 8 - 11 - 14
tableau de bord du patrimoine page 15

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. Coordonnées 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



57,9

C'est le pourcentage de propriétaires de leur logement en France à fin 2013, sur un parc de 28 millions de résidences principales selon l'enquête de l'Insee dédiée au logement et publiée le 28 avril 2015. Sur l'ensemble de la population, ils sont de plus en plus nombreux à ne plus avoir de crédit immobilier à rembourser : de 32% en 1996 ou de 35% en 2001, leur part est passée à 38,4% en 2013. Logiquement, les propriétaires accédants, qui doivent encore rembourser une partie de leur crédit, représentent 19,5% du total des résidences principales, contre 24% au milieu des années 1980. Si le vieillissement de la population explique en partie ce phénomène, la chute du nombre de nouveaux acquéreurs, passé de 652.000 en 2006 à 540.000 en 2013, n'y est pas étrangère.

la phrase du mois



« Je n'avais pas prévu d'augmenter les impôts, je ne voulais pas augmenter les impôts »

Cette phrase a été prononcée par le maire de Toulouse, Jean-Luc Moudenc, après l'annonce d'une hausse de 15% des taux de la taxe d'habitation et de la taxe foncière dans la Ville rose en 2015. Parmi les dix plus grandes agglomérations françaises, Toulouse devance Lille, où les propriétaires vont voir leur taxe foncière grimper de 90 euros en moyenne, à 938 euros. Bordeaux, Lyon et Marseille suivent avec des augmentations moyennes de 5%, devant Strasbourg (+3%). Nice est également touchée, l'abattement général sur la base de ces impôts locaux passant de 15 à 10%. L'ensemble de ces villes ont mis en avant la baisse des dotations de l'Etat pour justifier ce relèvement de la fiscalité. Aucune hausse d'impôt n'est à noter à Paris, Nantes et Montpellier.

le calendrier fiscal

- 5 mai** Date limite de dépôt des déclarations des SCI (formulaires 2071 et 2072).
- 15 mai** Date limite de paiement du 2^e acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Limite d'adhésion à la mensualisation pour le 2^e acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Le premier prélèvement interviendra le 15 juin.

- 19 mai** Date limite de dépôt des déclarations de revenus papier.
- 20 mai** Date limite de paiement du 2^e acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux par Internet ou sur smartphone.
- 26 mai** Date limite de déclaration des revenus en ligne, par Internet ou sur smartphone, pour les départements 01 à 19.

3

ASSURANCE-VIE
AUGMENTEZ VOTRE
SURFACE FINANCIÈRE

VIVALOR

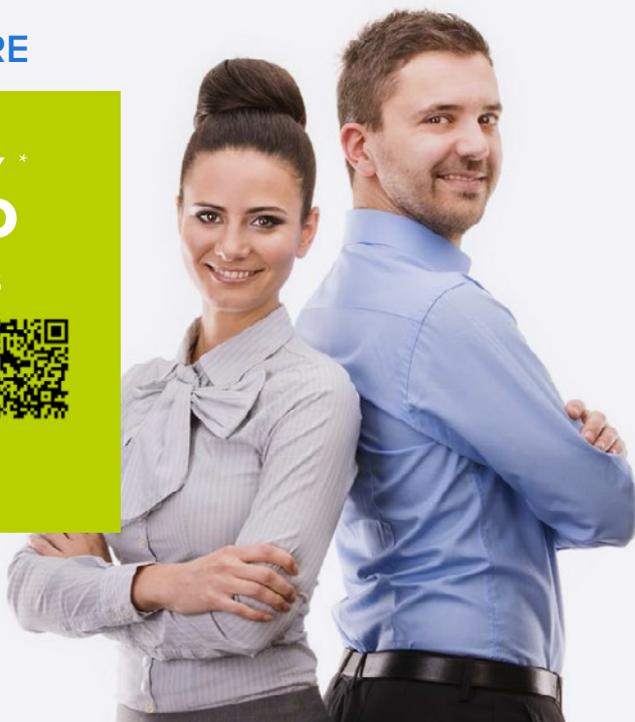
Rendement
+11,34%
annualisé depuis 6 ans

En savoir plus >

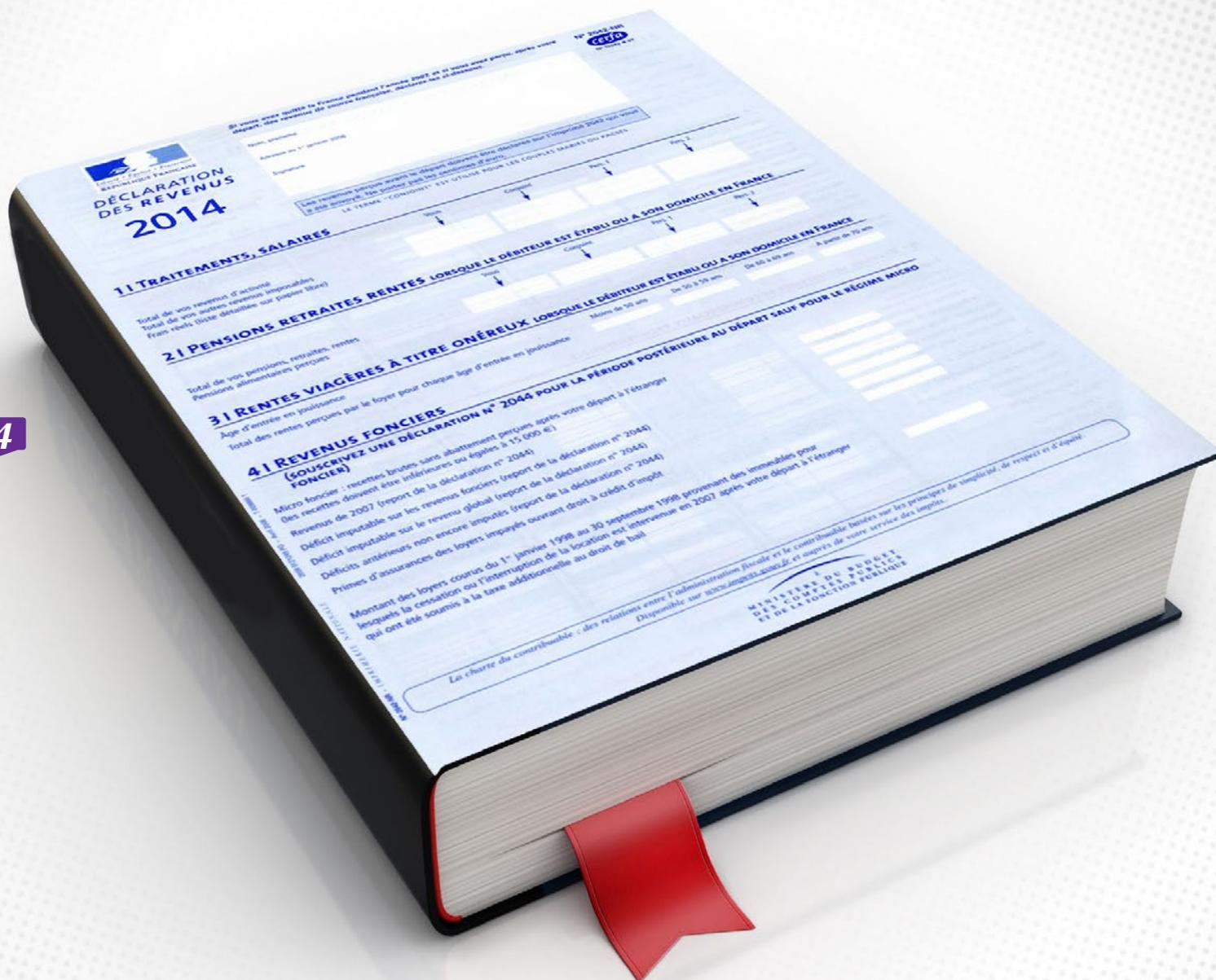


Performance annualisée depuis 6 ans sur contrat d'assurance vie VIVALOR et arrêtée au 30.10.2014 (liste des supports à disposition sur demande)

www.valofi.com



IMPÔT SUR LE REVENU, TOUT SAVOIR SUR LA DÉCLARATION 2015



La date limite de déclaration des revenus perçus en 2014 approche à grands pas et vous n'avez plus que quelques jours pour remplir votre formulaire papier ou le valider directement sur le site de l'administration fiscale, voire par smartphone. Mais avant cela, vous devez penser à vérifier que vous avez activé tous les leviers à votre disposition pour diminuer votre facture fiscale. Tour d'horizon des nouveautés de la déclaration 2015 des revenus et de vos options pour faire baisser l'addition.

La déclaration 2015 des revenus de 2014 a, comme chaque année, apporté son lot de nouveautés. Entre la suppression de la tranche marginale d'imposition à 5,5% pour la part des revenus comprise entre 6.011 et 11.991 euros par part fiscale, la simplification de la déclaration en ligne et son ouverture à de nouveaux contribuables, l'administration a mis les petits plats dans les grands en 2015. Une seule chose ne change pas pour les contribuables : ils n'ont plus aucune possibilité de réduire le montant de leur impôt sur le revenu d'ici la fin de la période de déclaration fixée au 19 mai pour les formulaires papier et au plus tard au 9 juin pour ceux qui effectuent ces démarches sur Internet ou smartphone.

Plus exactement, les foyers fiscaux ne peuvent plus obtenir de réduction ou de crédit d'impôt depuis le 31 décembre dernier. Une subtilité qui a son importance puisque certains leviers restent encore à activer pour faire baisser ses revenus à déclarer et, par conséquent, le montant final de l'impôt.

Préférer la pension alimentaire à la demi-part de quotient

En 2015 comme en 2014, le plafond de l'avantage fiscal de la demi-part de quotient familial accordée par enfant à charge est... au plancher. De 2.000 euros en 2013, la réduction d'impôt maximale est tombée à 1.500 euros en 2014 avant d'être relevée à 1.508 euros en 2015.

Pour ne pas subir de plein fouet le coup de rabot sur cet avantage, il peut être préférable d'opter pour la déduction d'une pension alimentaire. En effet, l'administration fiscale permet en 2015 de réduire son revenu à déclarer de 5.726 euros par enfant. Concrètement, cela se traduit pour un foyer fiscal situé dans la tranche marginale d'imposition supérieure (45%) par une réduction d'impôt de 2.577 euros, soit bien plus que le plafond de l'avantage du quotient familial.

Attention toutefois, « *si vous déduisez une pension alimentaire, vous devez pouvoir prouver l'état de besoin de l'enfant ou de l'ascendant qui la reçoit et la réalité des versements effectués* », précise la notice de déclaration des revenus. De plus, en matière d'impôts comme ailleurs, « *rien ne se perd, tout se transforme* » : si ces revenus sortent de votre déclaration, ils doivent être réintégrés à celle de vos enfants qui ont reçu la pension alimentaire, ces derniers n'étant plus à votre charge. C'est alors à vous de vérifier l'intérêt d'un détachement fiscal. Si vous choisissez cette option, reportez le montant de la pension dans les cases 6GI à 6GU de votre déclaration.

Cette technique est également intéressante lorsque vous avez deux enfants à charge. Au-delà, l'avantage fiscal de la pension devient inférieur au plafond du quotient familial, relevé à 3.000 euros à partir du troisième enfant. Il devient alors inutile d'opter pour le détachement de l'enfant.

Les primo-déclarants peuvent déclarer sur *impots.gouv.fr*

Une des principales nouveautés de la déclaration des revenus 2014 concerne les jeunes. Depuis cette année, lorsqu'ils déclarent leurs revenus pour la première fois seuls, ils ont la possibilité de le faire directement sur Internet avec le site impots.gouv.fr. Un million de primo-déclarants ont ainsi reçu un courrier avec les identifiants qui doivent leur permettre d'accéder à leur espace sécurisé et de valider en quelques clics leurs revenus pré-remplis. Seuls les contribuables âgés de 20 à 25 ans qui étaient auparavant rattachés au foyer fiscal de leurs parents ont reçu le précieux sésame. Les autres, notamment les jeunes de moins de 20 ans, doivent toujours remplir le formulaire 2042 téléchargeable sur le site des impôts.

Étalement ou quotient pour éviter la progressivité de l'impôt

Vous avez perçu des revenus exceptionnels comme des indemnités de retraite ou de pré-retraite ? Vous avez touché des revenus différés comme des arriérés de loyers ? Vous pouvez alors bénéficier d'un traitement fiscal de faveur en optant pour l'étalement ou pour le système du quotient. Ces techniques vous permettent d'annuler la progressivité de l'impôt, comme lorsque le montant d'une prime de départ à la retraite vous fait changer de tranche par exemple.

Première possibilité donc, choisir l'étalement de vos revenus sur quatre années. Cette option, irrévocable, doit faire l'objet d'une demande détaillée par écrit sur papier libre. Son principe est simple : si vous êtes célibataire et avez perçu une indemnité imposable de 20.000 euros en plus de vos revenus habituels de 70.000 euros, vous devrez déclarer un quart de ce revenu exceptionnel au titre de vos revenus de 2014, de 2015, de 2016 et de 2017. Résultat : avec l'étalement des revenus sur quatre ans, votre impôt sur le revenu passe de 13.261 euros à 14.611 euros contre

19.678 euros sans activer ce levier fiscal. Sur votre déclaration de revenus 2014, vous devrez alors ajouter le quart de votre indemnité à vos revenus d'activité (cases à 1AJ à 1DJ) puis un autre quart pour vos trois déclarations suivantes, à la ligne des autres revenus imposables (1AP à 1DP).

Exonérations des indemnités de départ à la retraite

Au même titre que les indemnités de licenciement, les primes de départ à la retraite sont exonérées d'impôt sur le revenu dans certaines limites. Si en cas de départ volontaire à la retraite ou en préretraite, l'indemnité est imposée dès le premier euro, ce n'est pas le cas lorsque la fin du contrat est à l'initiative de l'employeur. La part exonérée atteint alors au choix :

- Le montant légal ou conventionnel de l'indemnité de mise à la retraite, sans limitation ;
- Deux fois la rémunération annuelle brute touchée l'année précédant la rupture du contrat de travail ou la moitié des indemnités perçues. L'exonération est alors plafonnée à 187.740 euros.

6

Autre option, le système du quotient. Ce mécanisme est à peu de choses près le même que celui du quotient familial. Il consiste à ajouter le quart de vos revenus exceptionnels de l'année écoulée à vos traitements et salaires habituels. Le surplus d'impôt est alors multiplié par quatre pour obtenir l'impôt sur le revenu final. Contrairement à l'étalement des revenus, le système du quotient permet de contourner la progressivité de l'impôt sur une seule et unique imposition. En reprenant notre exemple précédent, l'impôt sur le revenu total atteint 18.661 euros, pour une économie d'impôt de 1.017 euros. Sur votre formulaire 2042, vous devez inscrire vos revenus exceptionnels ou différés en page 3, dans la case ØXX ou sur papier libre et ne pas les inclure dans vos autres revenus déclarés.

Pour bénéficier de la qualification de revenus exceptionnels et du système du quotient, il faut que leur montant « dépasse la moyenne des revenus imposables des trois dernières années », spécifie l'administration fiscale. Toutefois, aucun seuil ne prévaut lorsque les revenus en question sont une prime de mobilité pour un changement de lieu de travail. Les revenus différés, quels qu'ils soient (rappels de traitements, salaires ou pensions, arriérés de loyers ou participation aux bénéfices calculée sur plusieurs exercices...), bénéficient de ce mécanisme. ■

Méfiance sur les avantages fiscaux immobiliers

Comme les années précédentes, vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt pour l'amélioration de la qualité environnementale de votre résidence principale et/ou d'une réduction d'impôt pour l'investissement dans l'immobilier locatif neuf. Mais attention, en fonction des dates prises en compte, vous n'avez pas droit aux mêmes avantages fiscaux.

• Crédit d'impôt à la rénovation

Suivant la date de réalisation des dépenses, vous pouvez réduire votre impôt sur le revenu avec le crédit d'impôt au développement durable (CIDD) ou son successeur plus avantageux, le crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE). Le CITE est entré en vigueur au 1^{er} septembre 2014. Voici l'avantage fiscal auquel vous avez droit.

Date de réalisation des dépenses	Avantage fiscal lié
Bouquet de travaux acté avant le 31/08/2014	CIDD de 25%
Bouquet de travaux démarré avant le 31/08/2014 et achevé avant le 31/12/2014	CIDD de 25% pour la première dépense CITE de 30% pour la seconde
Bouquet de travaux démarré avant le 31/08/2014 et achevé après le 31/12/2014	Report du crédit d'impôt sur la déclaration 2016 des revenus de 2015
Bouquet de travaux démarré avant le 31/08/2014 mais jamais achevé	Perte du crédit d'impôt (Taux de 15% si RFR inférieur à 25.000 euros*)
Dépenses réalisées entre le 01/09/2014 et le 31/12/2014	CITE de 30%

**Revenu fiscal de référence de 2012 ou 2013*

• Investissement locatif dans l'immobilier neuf

Depuis le 1^{er} septembre 2014, le dispositif Pinel a pris la suite du Duflot. Le fait générateur de la réduction d'impôt est la signature de l'acte authentique d'achat du logement mis en location. Si le logement a été acquis ancien et remis à l'état de neuf avant d'être mis en location, c'est la date d'achèvement des travaux qui doit être retenue.



Entretien avec...

Dorothee Traverse, avocate associée du cabinet MBA - Moisand, Boutin et Associés

Comment les plus-values de valeurs mobilières sont-elles taxées ?

Le régime d'imposition a été complètement refondu. Ont été instaurés des abattements proportionnels qui dépendent de la durée de détention des titres. Il existe un abattement de droit commun égal à 50% de la plus-value nette si les titres sont détenus au moins 2 ans, abattement qui passe à 65% à partir de huit ans à compter de la date d'acquisition ou de souscription.

Y a-t-il des exceptions ?

Il existe un dispositif dérogatoire dans trois cas : si vous avez souscrit ou acheté des titres d'une PME, au sens communautaire du terme*, de moins de 10 ans au moment de votre prise de participation, dans le cas d'une cession intrafamiliale et pour les titres cédés par des dirigeants qui prennent leur retraite. L'abattement pour durée de détention est renforcé : 50% entre un an et moins de quatre ans, 65% entre quatre ans et moins de huit ans et 85% à partir de huit ans.



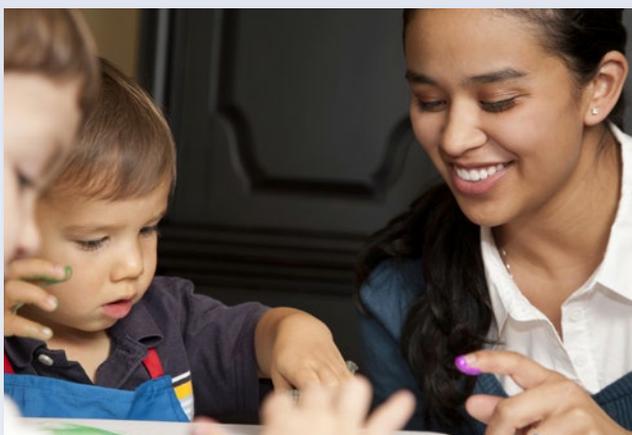
Il existe des particularités pour les dirigeants qui partent en retraite...

L'entreprise cédée doit être une PME au moment de la vente, pas nécessairement lors de l'acquisition des titres. Un abattement fixe supplémentaire de 500.000 euros s'applique sur le gain net, avant l'abattement renforcé pour durée de détention.

Quid des prélèvements sociaux ?

Les abattements sont applicables pour le seul besoin du calcul de l'impôt sur le revenu mais les prélèvements sociaux (15,5%) sont dus au taux plein quoi qu'il se passe. Cependant, le taux d'imposition global reste raisonnable : au-delà de huit ans, une plus-value imposable à la tranche marginale d'imposition maximale (45%) sera taxée au taux de 22,25%, prélèvements sociaux inclus.

** Entreprise qui emploie moins de 250 salariés et réalise soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros, soit un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros.*



Coup de pouce fiscal pour la garde d'enfants

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les parents peuvent profiter d'une fiscalité plus avantageuse. Pour faire garder leurs enfants âgés de 6 à 13 ans, ils bénéficient en effet d'une déduction de 1,50 euro par heure déclarée sur leurs cotisations patronales. Cet avantage s'applique dans la limite de 40 heures par mois et par salarié employé à domicile, comme le précise un décret publié au Journal Officiel du 19 avril 2015. Elargie à l'ensemble des particuliers employeurs lors de l'examen au Sénat du Budget de la Sécurité sociale pour 2015, cette déduction est octroyée exclusivement « pour la garde d'enfants de six ans à treize ans révolus ». Il s'agit d'un doublement de l'abattement fiscal, auparavant fixé à 0,75 euros. C'est ce montant qui reste d'ailleurs en vigueur pour les autres services à la personne.

8



Réduction d'impôt pour l'investissement dans la presse

L'amendement « Charb » introduit un nouvel avantage fiscal. Il entre en vigueur avec la publication de la loi pour la modernisation de la presse au Journal Officiel, le 18 avril 2015. Désormais, les particuliers qui investissent au capital d'entreprises de presse peuvent obtenir une réduction d'impôt de 30 à 50% du montant investi, plafonnée à 1.000 euros pour un célibataire et 2.000 euros pour un couple. De même, les dons en faveur « d'associations d'intérêt général exerçant des actions concrètes en faveur du pluralisme de la presse, par la prise de participations minoritaires, l'octroi de subventions ou encore de prêts bonifiés à des entreprises de presse » donnent droit à une réduction d'impôt de 66%. Les libéralités prises en compte ne peuvent pas excéder 20% du revenu imposable du donateur.



Restitutions des prélèvements sociaux pour les non-résidents

La Sécurité sociale va reverser de l'argent aux Français résidant hors du territoire. Le 26 février 2015, la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a en effet estimé contraires aux règles communautaires les prélèvements sociaux (CSG-CRDS) sur les revenus du patrimoine acquittés par les propriétaires immobiliers résidant hors de France. Pour le remboursement, Bercy a prévu une enveloppe répartie sur deux ans : 100 millions d'euros en 2015 et 400 millions d'euros en 2016. Pour le moment, le paiement n'a pas commencé. La décision prise par la CJUE n'étant pas directement transposable dans le droit français, le Conseil d'Etat doit d'abord rendre un arrêt. Les contribuables doivent attendre cette décision pour introduire une réclamation contentieuse auprès du service des impôts des non-résidents (SIP NR) et se faire rembourser.



Quelles villes augmentent les impôts locaux en 2015 ?

La fiscalité locale va grimper en 2015. Peu de villes échapperont à cette tendance. La plupart des grandes agglomérations françaises ont annoncé une augmentation des impôts locaux en 2015. Parmi les 10 plus grandes, la plus forte hausse est à mettre à l'actif de Toulouse (+ 15% des taux de la taxe d'habitation et de la taxe foncière). Suit Lille, où la taxe foncière moyenne va grimper de 10,5% alors que la taxe d'habitation reste stable. Des hausses moins conséquentes ont été décidées à Bordeaux (+ 5%), Marseille (+4,9%) et Strasbourg (+ 3%). De son côté, Lyon a opté pour deux augmentations différentes, de 4% pour la taxe d'habitation et de 6,17% pour la taxe foncière. Quelques grandes villes ont cependant décidé de ne pas augmenter leur fiscalité. C'est le cas de Nantes, de Montpellier et de Paris.

IMMOBILIER L'ENCADREMENT DES LOYERS, BEAUCOUP DE BRUIT POUR RIEN ?

Annoncé durant la campagne électorale de François Hollande, l'encadrement des loyers fait peur aux propriétaires bailleurs. La mesure votée dans le cadre de la loi Alur de Cécile Duflot en mars 2014 a beaucoup fait parler, notamment chez les professionnels de l'immobilier. À tel point que les discours des uns et des autres n'ont plus grand rapport avec la réalité... Car l'encadrement des loyers ne concerne finalement que la portion congrue du marché locatif français. Explications.

Depuis le temps, vous avez sûrement entendu parler du fameux encadrement des loyers... Mesure nécessaire pour freiner la hausse des loyers pour les uns, hérésie réglementaire pour les autres, cette stricte limitation de l'évolution des loyers a fait couler beaucoup d'encre depuis 2012. C'est en effet durant la dernière campagne présidentielle que le concept a pris toute sa place dans le débat public sur le logement : le candidat victorieux François Hollande soutenait cette idée en évoquant son succès en Allemagne, son rival malheureux Nicolas Sarkozy s'étant dit pour sa part contre, puis pour, puis contre à l'approche du scrutin... Depuis, François Hollande et sa ministre du Logement de l'époque, Cécile Duflot, ont fait voter l'encadrement des loyers dans la loi Alur en mars 2014. Voilà pour la théorie. Car en pratique, ce système de bornage des prix à la location n'a pas encore d'existence réelle.

Une « expérimentation » à Paris uniquement...

D'abord, la mesure a été circonscrite à Paris : la banlieue de la capitale et les autres grandes agglomérations du pays ne sont absolument pas impactées. Manuel Valls l'a annoncé fin août 2014 et le ministère du Logement a confirmé que l'encadrement des loyers devrait être instauré à partir de l'été 2015. Aucune date précise n'a été donnée et pour cause : les indications précédemment fournies – la mesure était initialement annoncée pour l'automne 2014 puis le début d'année 2015 – ne se sont jamais concrétisées.

Mais dans tous les cas, si votre bien mis en location ne se situe pas dans un des vingt arrondissements de la capitale, l'encadrement des loyers ne vous concerne pas. En dehors de Paris, seule la maire de Lille Martine Aubry a mis en œuvre les démarches techniques nécessaires à l'observation et au bornage des prix à la location. Aucune autre agglomération n'en a fait autant.

... réservée aux nouveaux contrats

Et ce n'est pas tout. Ne croyez pas que votre locataire parisien pourra réclamer l'application de l'encadrement des loyers dès sa date d'entrée en vigueur. En effet, les contrats de location en cours sont clairement exclus du champ d'application de la mesure. Mieux encore, il en va de même pour les contrats reconduits tacitement : ainsi, un bail de trois ans renouvelés pour trois ans supplémentaires après l'instauration officielle du dispositif ne sera pas soumis au bornage des prix à la location.

Ainsi, seules les nouvelles locations, qui nécessitent l'écriture ex-nihilo d'un contrat ou le renouvellement explicite d'un bail, sont concernées. Une aubaine pour les propriétaires, puisque le parc locatif parisien présente une très faible rotation. D'après les données de l'observatoire privé Clameur, le taux de mobilité résidentielle dans la capitale, soit la proportion de logements remis sur le marché pour trouver un nouveau locataire, se situe à 16,7% début 2015. De plus, environ un locataire parisien sur deux occupe le même logement qu'il y a six ans selon Clameur. Autrement dit, à moins de se lancer dans l'immobilier locatif ou d'avoir la malchance de devoir trouver un nouvel occupant une fois la mesure déjà en place, vous n'aurez pas à vous soucier de l'encadrement des loyers avant un bon moment...

Le cas particulier des locations meublées

Reste un cas particulier, celui des locations meublées. Celles-ci n'échappent pas à la mesure mais il faut bien saisir là encore l'écart entre la théorie et la pratique. « *L'encadrement des loyers ne concerne que les locations meublées à titre de résidence principale, c'est-à-dire avec un contrat d'un an ou de neuf mois pour les étudiants. Les locations de plus courte durée ne sont pas concernées par l'encadrement des loyers* », explique ainsi Maud Velter, directrice associée de la plateforme spécialisée Lodgis.

De plus, les locations meublées doivent faire l'objet de références spécifiques, différentes de celles retenues pour les locations vides. En effet, les meublés se louent plus chers que les logements nus et la loi Alur prévoit de majorer les loyers de référence pour ce type de location. « *Cette majoration va être déterminée en tenant compte des écarts constatés par l'Olap, l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, entre les locations vides et les locations meublées*, détaille Maud Velter. *Pour le moment, l'Olap a très peu de références pour les locations meublées.* » De quoi ralentir encore un peu plus la mise en place du dispositif. ■

L'encadrement des loyers, comment ça marche ?

Des loyers de référence doivent être établis pour chacun des 80 quartiers administratifs de Paris. Ces références correspondent au loyer médian par mètre carré et non pas à une moyenne. Les loyers peuvent excéder cette médiane dans la limite de 20% : au-delà, ils doivent baisser. Lorsqu'il respecte cette limite, le loyer peut être augmenté seulement au rythme de l'indice de référence des loyers (IRL) de l'Insee. En revanche, si le loyer se situe 30% en-dessous de la médiane ou si le logement fait l'objet de travaux, il peut être réévalué plus fortement.



Les taux des crédits baissent dans toutes les régions

La tendance reste la même au mois d'avril. Les taux d'intérêt des crédits immobiliers continuent de baisser. Sur un an, le recul a atteint environ 100 points de base, ou 1%. Toute la France en profite, selon le baromètre régional publié le 20 avril par Empruntis.com. « Comme le mois dernier, chaque région voit ses taux d'emprunt moyens et minimum reculer », informe le courtier spécialisé. Et les baisses, de l'ordre de 0,05 à 0,10 point sur un mois, sont « généralisées et systématiques ». L'Île-de-France, l'Ouest et le Sud-Ouest affichent les offres les plus attractives, souligne Empruntis. Ces trois régions ont enregistré des diminutions de taux sur toutes les durées de prêts. Les taux de crédit au plus bas pourraient participer au retour des candidats à l'accession à la propriété, en net retrait en 2012 et 2013.



Les prix de l'immobilier ne seraient plus surévalués

Le marché immobilier reviendrait à la normale. C'est en tout cas ce que suggère une étude du Crédit Agricole, publiée le 16 avril 2015, qui fonde son approche sur la capacité d'achat des ménages et leur solvabilité. « Les prix sont, fin 2014 début 2015, très peu surévalués (entre 0 et 5%) », selon la banque verte. À l'inverse, elle estimait les prix surcotés de 15% environ début 2014. Le magazine *The Economist* parlait d'un écart de 30% il y a deux ans. La fin de la surévaluation s'explique par la baisse des taux d'intérêt immobiliers, au plus bas, ce qui contribue à accroître la capacité d'achat des ménages. L'étude indique aussi que « la phase de correction du marché a réellement commencé fin 2011-début 2012 » et que « la baisse des prix cumulée depuis lors est actuellement de 7% ».



Le crédit d'impôt pour la transition énergétique prolongé en 2016

Une petite rallonge pour le crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cité). Mis en place le 1^{er} septembre 2014, il devait initialement prendre fin au 31 décembre 2015. Mais Manuel Valls a annoncé mercredi 8 avril 2015 que le remplaçant du crédit d'impôt développement durable (CIDD) serait prolongé en 2016. Les particuliers qui envisagent de faire des travaux pour réduire les dépenses d'énergie de leur logement en 2016 (isolation, changements de fenêtres...) pourront donc toujours profiter d'un crédit d'impôt. Mais ses conditions d'octroi restent encore à définir. La question est notamment de savoir si les mêmes travaux seront toujours éligibles et si le taux unique de 30% de crédit d'impôt restera en vigueur. Réponse sûrement à l'automne prochain lors du débat pour la loi de finances 2016.



Une étude de l'Insee qui déménage

Quelles sont les habitudes des Français en matière de déménagement ? L'Insee a publié le 31 mars 2015 une étude sur les mouvements de populations observés entre 2001 et 2006. Il en ressort que les Français changent peu de région. Seulement 6% de la population a déménagé d'une région à une autre pendant cette période. Toutefois, ils sont deux fois plus nombreux à déménager pour rester dans la même commune (11%) ou dans le même département (12%). Cette étude montre aussi certaines disparités entre les régions. Alors que l'Île-de-France attire les jeunes, elle perd des habitants de 30 ans et plus. Ceux qui quittent la capitale ont deux régions de prédilection : le Sud et l'Ouest. On apprend aussi qu'en moyenne trois nouveaux arrivants sur dix reviennent vivre dans une région qu'ils connaissent déjà.

LES NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE LOCATION DE VOITURE



12

Les vacances approchent et vous envisagez d'utiliser une voiture de location. Depuis le 1^{er} avril 2015, les règles ont changé. Désormais, les loueurs ont pour obligation de vous communiquer leurs prix en temps réel et de vous proposer gratuitement un devis.

Votre voiture est trop petite pour partir en vacances et vous avez décidé d'en louer une. Vous faites le trajet jusqu'à votre lieu de villégiature en train, mais à l'arrivée vous avez besoin d'une voiture. Quelles que soient vos raisons, pour cet été vous passez par la case loueur de voitures. Pour faciliter la comparaison entre les différentes offres, depuis le 1^{er} avril 2015, les professionnels doivent vous fournir plus d'informations sur les tarifs et les prestations proposées. Une nouvelle mesure qui fait partie de la loi sur la Consommation du 17 mars 2014, la fameuse « loi Hamon ». Un coup de jeune pour ce secteur qui jusqu'à présent se référait à un décret datant de 1991 qui fixait l'obligation d'afficher dans les

agences les cinq tarifs les plus fréquemment proposés. Un texte obsolète à l'heure où les prix changent pratiquement toutes les heures sur Internet. « *L'affichage papier des tarifs, c'était un peu le Moyen Âge*, juge André Gallin, président de la branche loueur du Conseil national des professions de l'automobile (CNPA). *Les loueurs de voitures rentrent dans l'ère moderne et s'alignent sur ce qui existe déjà dans le secteur du train ou de l'aérien* », complète-t-il. Concrètement, sur le site internet des loueurs, ces informations doivent être accessibles en un clic. Vous devez aussi avoir la possibilité de consulter ces tarifs directement en agence, via un écran d'ordinateur, une tablette...

Demander des devis

Préparer son séjour en comparant les prix des locations et les options proposées devient aussi plus facile. Si vous le demandez, les loueurs vous fournissent maintenant un devis gratuitement. Vous y trouverez la catégorie de voiture, les options choisies ainsi que l'assurance proposée. Ce devis doit pouvoir être accessible en ligne. « C'est déjà le cas pour tous les réseaux nationaux, précise André Gallin. La difficulté est pour les agences qui ne sont pas sur le web. Mais elles ont toujours la possibilité de faire un devis sur place ou par téléphone. »

Une meilleure lisibilité

Enfin, les loueurs doivent vous présenter les modalités de calcul du prix de la prestation et de facturation du carburant, vous donner les conditions de restitution du dépôt de garantie. Il est également nécessaire qu'ils précisent que l'assurance responsabilité civile est incluse dans le prix de base de votre location. Vous êtes donc automatiquement couvert en cas de dommages corporels ou matériels que vous pouvez causer à un tiers. Pour les autres situations, les professionnels peuvent vous proposer des assurances complémentaires. Soyez particulièrement attentif à la franchise des risques couverts, c'est-à-dire la somme forfaitaire qui restera à votre charge en cas de sinistre. Vérifiez si vous n'êtes pas déjà couvert par ailleurs. En effet, si vous avez réglé votre location avec une carte de crédit haut de gamme (Visa Premier, Gold MasterCard, American Express...), l'assurance de votre carte prend en charge, dans la plupart des cas, le rachat de la franchise.

Cette évolution vers plus de transparence réjouit les associations d'automobilistes. « Nous avons régulièrement des retours de nos membres qui s'interrogent sur les frais auxquels ils s'exposent lorsqu'ils louent un véhicule, témoigne Céline Kastner, directrice juridique de l'Automobile club association. Ils craignent souvent qu'il y ait des frais cachés ce qui est dû au fait que les contrats des loueurs ne sont pas toujours évidents à décrypter. L'objectif premier de ces nouvelles obligations est donc le renforcement de l'information du consommateur. Difficile à ce stade de connaître l'impact sur les prix, mais cela pourrait peser sur les politiques commerciales et tarifaires des professionnels. »

De possibles sanctions

Si les loueurs ne respectent pas ces obligations, ils risquent des sanctions. « Ils s'exposent à une amende administrative pouvant aller jusqu'à

15.000 euros, précise Céline Kastner. La mise à disposition de l'ensemble de ces informations est aussi une façon de savoir si l'on a quelqu'un de sérieux en face. » En dehors des avantages pour les clients, le respect de ces nouvelles règles peut être un atout à mettre en avant pour le loueur afin de conquérir et fidéliser une clientèle dans un marché très concurrentiel. ■

Les documents à vérifier

La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) alerte sur les points importants à vérifier lorsque vous louez une voiture :

Le contrat : il doit être rédigé en deux exemplaires pour que chaque partie en garde un. Le loueur ne peut pas vous refuser de l'emporter avec vous pour l'examiner avec plus d'attention.

La fiche d'état du véhicule : elle peut être intégrée au contrat ou faire l'objet d'un document à part. Signée par les deux parties, elle permet d'établir l'état du véhicule au début et à la fin de la location.



Le dépôt de garantie : il couvre les dommages qui peuvent survenir lors de la location. Son montant est en général égal à celui de la franchise non rachetable.

L'avance sur location : elle n'est pas systématique. À la place, le loueur peut vous demander simplement de présenter votre carte bancaire en demandant une autorisation de paiement pour un montant précis.



Le médiateur de l'AMF de plus en plus sollicité

Les demandes ne cessent d'augmenter. En 2014, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers (AMF), Marielle Cohen-Branche, en a reçu 10% de plus qu'en 2013, soit 1.001 au total. « *Nous avons une meilleure visibilité* », s'est-elle réjouie, soulignant l'importance de l'obligation faite aux professionnels, depuis le 1^{er} septembre 2012, de préciser aux particuliers la possibilité de contacter le médiateur de l'AMF en cas de litige. Marielle Cohen-Branche a toutefois pointé le nombre croissant de demandes pour lesquelles l'AMF n'est pas compétente. Elles représentent 45% de l'ensemble des demandes adressées au gendarme de la Bourse, contre 20% en 2012. Souvent sollicités pour des cas concernant le médiateur bancaire, les services de l'AMF ont ainsi réorienté 463 des 969 dossiers traités l'an passé.



Le PEL bientôt disponible pour acheter des meubles ?

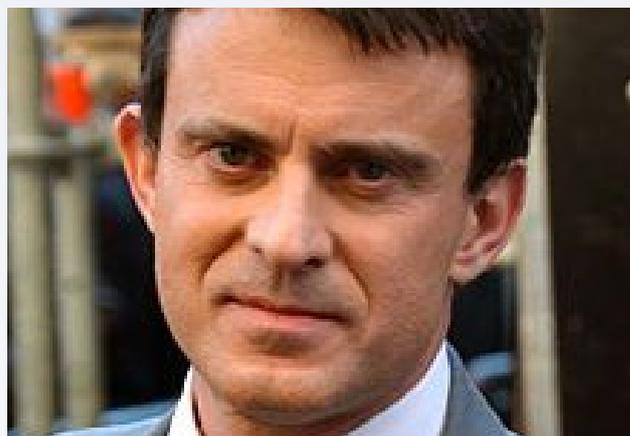
Les parlementaires ont préféré écouter les professionnels de l'ameublement plutôt qu'Emmanuel Macron. En effet, malgré l'opposition du ministre de l'Économie, les sénateurs ont adopté un amendement au projet de loi Macron visant à relancer le marché du meuble, en pleine crise. Il permet aux titulaires d'un plan épargne logement (PEL) d'« *affecter une fraction de cette épargne exclusivement à l'acquisition de meubles meublants à usage non professionnel* », indique la mesure votée au Palais du Luxembourg. Ce déblocage exceptionnel du PEL, s'il est confirmé à l'Assemblée nationale, doit prendre fin le 31 décembre 2017. Un décret du Conseil d'État viendra fixer le montant des sommes concernées ainsi que les modalités exactes de l'opération pour les titulaires de ce produit d'épargne.

14



Assurance vie : les placements à risques séduisent de nouveau

Les détenteurs d'assurances vie retrouvent le goût du risque. Les supports sans garantie du capital renouent avec des niveaux de collecte qu'ils n'avaient pas connus depuis l'éclatement de la crise financière en 2008. Au mois de mars 2015, les dépôts des détenteurs de contrats d'assurance vie et de capitalisation sur les supports en unité de compte (UC) comme les Sicav ou les SCPI ont grimpé à 2,9 milliards d'euros selon l'Afa (association française de l'assurance). Sur les trois premiers mois de l'année, les versements atteignent un total de 7,2 milliards d'euros, soit 38% de plus qu'à la même période en 2014. Un chiffre qui peut s'expliquer par la baisse continue des rendements des fonds euros mais aussi par les bons résultats du CAC 40 qui a pris plus de 20% depuis le début de l'année.



Manuel Valls veut doper la commercialisation de l'Euro-Croissance

Un second souffle pour l'Euro-Croissance ? Ce contrat qui a vu le jour à l'automne 2014 est une nouvelle catégorie de fonds d'assurance vie à mi-chemin entre fonds euros et supports en unités de compte (Sicav, trackers...). Le 8 avril 2015, le Premier ministre, Manuel Valls, a annoncé, dans le cadre de la présentation de son plan de stimulation de l'investissement productif en France, vouloir encourager la commercialisation de ces nouveaux contrats. Ces mesures, actuellement à l'étude, doivent faire l'objet d'une concertation avec les professionnels concernés. L'Euro-Croissance permet aux assureurs d'investir l'épargne qui leur est confiée notamment en actions, grâce à une garantie du capital à terme et non à tout moment comme pour le support en euros. L'objectif du gouvernement est d'accroître la réorientation de l'épargne des Français vers les entreprises.

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2015)	9,61 €
RSA (Revenu de Solidarité Active) pour une personne seule sans enfant	513,88 €
Inflation Prix à la consommation (INSEE) (hors tabac) sur un an en mars 2015	-0,1%
Emploi Taux de chômage (BIT) au 4 ^e trimestre 2014	10,4%

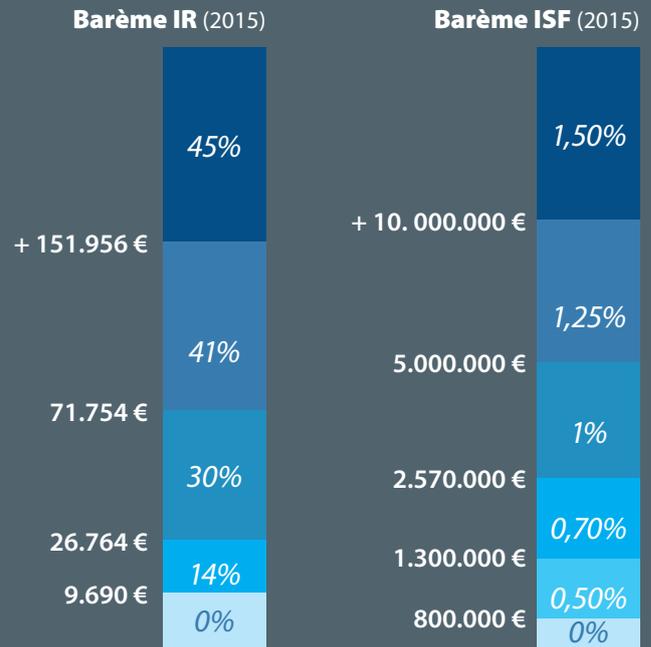
• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
1%	22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération	Plafond
2% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} février 2015	150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
Assurance vie (FFSA) Rendement fonds euros (2014)	
2,50%	

• Retraite

Âge légal (ouverture du droit à pension)
Né(e) en 1954
61 ans et 7 mois
Point retraite (1 ^{er} avril 2015)
AGIRC : 0,4352 € ARRCO : 1,2513 €
Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} avril 2015)
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 2015	125,19 points (+0,15%)
Loyer au m ² - France entière (Clameur)	12,6 €/m² (mars 2015)
Prix moyen des logements anciens 1 ^{er} semestre 2015 (Century 21)	
au mètre carré	d'une acquisition
2.496 €	200.443 €
Prix moyen du mètre carré à Paris	
8.230 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans (mai 2015 Empruntis)	
2,35%	

• Taux

Taux de base bancaire (2015)	6,60%
Intérêt légal	0,93%

• Crédits

Prêts immobiliers	
Taux moyen fixe	Taux moyen variable
3,37%	3,07%
seuil de l'usure 4,49%	seuil de l'usure 4,09%
Prêts à la consommation (seuils de l'usure)	
Montant inférieur à 3.000 €	
20,23%	
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	
14,15%	
Montant supérieur à 6.000 €	
9,04%	

LE UP

APPARTEMENTS ÉTUDIANTS MEUBLÉS

STATUT FISCAL
LOUEUR MEUBLÉ BOUVARD CENSI

Rentabilité **4,30%***

11% de réduction d'impôts⁽¹⁾

Economie reportable pendant 6 ans⁽²⁾

Loyers versés par bail commercial⁽³⁾

Récupération de la TVA⁽⁴⁾

À PARTIR DE
125€ /MOIS**

**INVESTISSEMENT LOCATIF
EN MIEUX!**

**APPARTEMENTS MEUBLÉS
DANS RÉSIDENCE NEUVE
AVEC SERVICES**

LYON 7

MÉTRO JEAN JAURÈS

EN COURS DE COMMERCIALISATION

* Rentabilité hors taxes, sur le prix de vente hors taxes hors mobilier, indicative basée sur le loyer annuel hors taxes initial prévu dans le bail commercial. (1) Pour l'acquisition d'un bien immobilier neuf, jusqu'au 31.12.2016, destiné à la location pendant 9 ans, en résidence pour étudiants (2) En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes. (3) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (4) Dans les conditions définies par l'article 261D du CGI (Code Général des Impôts).

**Exemple d'acquisition du lot 2 (programme « Le UP » à Lyon, sous réserve de disponibilité) d'un montant de 110 760 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 97 800 € après provision sur frais d'acquisition de 5 500 € et sur la base d'un achat HT de 92 300 € ; Hypothèse d'apport personnel de 5 500 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 530,36 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,9 % (Taux moyen constaté par la société de courtage Valory Crédit auprès de 5 banques nationales et organismes de crédit au 15 octobre 2014) + assurance décès invalidité de 0,30% (Taux moyen constaté en 2014 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 34 986,50€ (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 125 € sur les 9 premières années ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 818 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 328 € sur les 9 premières années ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière) ; Réduction d'impôts Bouvard-Censi 2014 de 11% sur le prix de revient de l'opération (10 153 € répartis sur 9 ans), soit en moyenne 94 €/mois de réduction d'impôts sur les 9 premières années. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Fiscalité Bouvard-Censi applicable pour l'acquisition au plus tard le 31.12.2016 d'un bien immobilier éligible audit dispositif (résidence services étudiante VEFA, ...). Réduction d'impôts répartie sur 9 ans, calculée sur un montant d'acquisition maximum de 300 000 € HT/an, et soumise au plafonnement global des avantages fiscaux. En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes. Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévus par l'article 199 sexvicies du CGI. Le non-respect de ces conditions entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

VALORITY
INVESTISSEMENT

Développer votre patrimoine

N°Cristal 0 969 320 686

www.valority.com

APPEL NON SURTAXE



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