

leMag

n°6

VALORITY
INVESTISSEMENT

mars

à la une

**BUDGET 2014 CE QUI CHANGE
POUR VOS IMPÔTS**

dossier IMMOBILIER
**BIEN PRÉPARER SA
SUCCESSION IMMOBILIÈRE**

pratique AUTO
**COMMENT FAIRE BAISSER
SA PRIME D'ASSURANCE ?**

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



BUDGET 2014

CE QUI CHANGE POUR VOS IMPÔTS

Le Budget pour 2014 prévoit de nombreuses augmentations d'impôt pour les particuliers. Les familles, actifs et retraités vont voir leur facture fiscale grimper. Le point sur les nouvelles mesures en vigueur cette année.

dossier page 12



IMMOBILIER

BIEN PRÉPARER SA SUCCESSION IMMOBILIÈRE

Anticiper la transmission de son patrimoine n'est pas une mince affaire, surtout lorsqu'il s'agit d'immobilier. Tour d'horizon des démarches pour organiser au mieux sa succession immobilière et éviter les complications.

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

Editeur :
Infomedia SAS
26, rue de Châteaudun
75009 Paris

Directeur de la publication :
Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

Rédacteurs :
Barbara Kiraly
Thibault Fingonnet

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

Crédits photos :
© **Thinkstock** - © **Infomedia**

pratique page 22



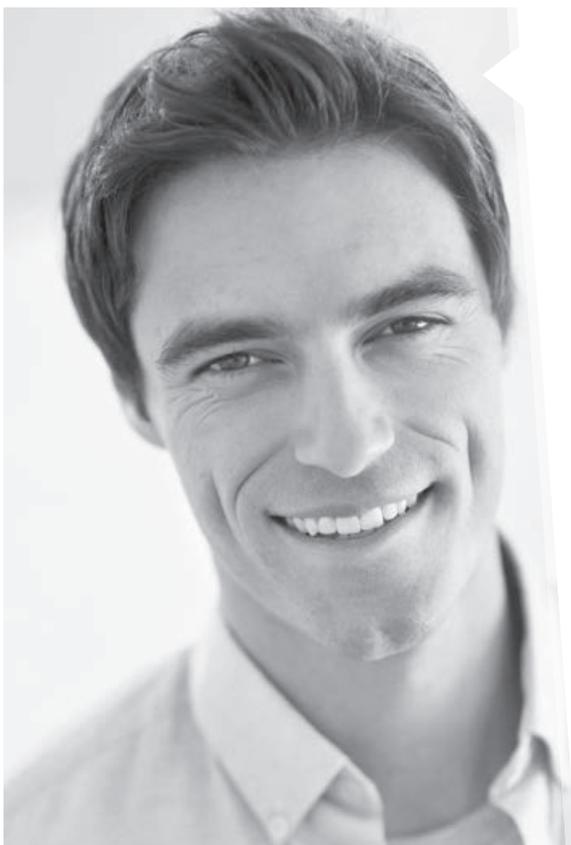
AUTO

COMMENT FAIRE BAISSER SA PRIME D'ASSURANCE ?

Si vous estimez payer trop chère votre assurance automobile, sachez qu'il est possible de la négocier à la baisse. Encore faut-il connaître les leviers d'action dont vous disposez. Nos conseils pour faire baisser la note.

à ne pas manquer pages 11 - 17 - 26
tableau de bord du patrimoine page 27

2



VOS CRÉDITS SONT UNE PRÉOCCUPATION ?

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

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

VALORITY CRÉDIT, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 483 471 157, au capital de 150 000,00 €, dont le siège est à LYON (69006), 94 quai Charles de Gaulle et dont le numéro de téléphone du standard est 04 72 69 81 12 La société VALORITY CRÉDIT est immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie des COURTIERS D'ASSURANCE et des COURTIERS EN BANQUE ET SERVICE DE PAIEMENT sous le n° ORIAS 07033695. 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

78

C'est en millions d'euros le montant récolté en 2013 par les plateformes de financement participatif.

Sur une année, les avoirs collectés par les trois familles du crowdfunding (littéralement le financement par la foule) ont ainsi triplé. Les investisseurs particuliers ont déposé plus de 10,3 millions d'euros sur les plateformes d'Equity Crowdfunding ou crowdequity via des prises de participation au capital de petites et moyennes entreprises. Les Français ont également su se montrer généreux en octroyant plus de 20 millions d'euros de dons gratuits à des projets ou moyennant une contrepartie en nature ou en argent. Mais c'est surtout le prêt entre particuliers qui a porté l'activité du financement participatif en 2013, avec 47,9 millions d'euros réunis. Parmi les acteurs du monde du crowdfunding, le site Prêt d'Union, qui permet à un particulier de financer les crédits à la consommation d'autres particuliers, a vu son activité s'envoler, avec 43 millions d'euros collectés en 2013. Les annonces de la ministre des PME, de l'Innovation et de l'Economie numérique Fleur Pellerin, le 14 février dernier, et qui devraient être effectives le 1er juillet prochain, permettront de lever certaines contraintes pesant sur le secteur.

Notre numéro d'avril prochain vous apportera les éclairages nécessaires pour comprendre ce véritable phénomène de société.

la phrase du mois

« L'immobilier doit être un placement de long terme avec une rentabilité limitée mais sûre. »

La ministre du Logement Cécile Duflot est très critique à l'encontre du secteur de l'immobilier. Invitée de l'European American Press Club le 6 février dernier, l'ex-secrétaire nationale d'Europe Ecologie-Les Verts a rappelé que « sur les vingt dernières années, l'immobilier a été le placement le plus rentable. Plus rentable que tout, sans exception. Et c'est anormal ». Pour Cécile Duflot, l'habitat ne doit pas être un placement comme les autres : « Je considère qu'on ne peut pas habiter dans une action, en revanche dans un logement, oui », a-t-elle avancé. Une manière de justifier l'encadrement des loyers, inclus dans la loi Alur votée définitivement par le Parlement le 19 février suivant, qui provoque l'ire des professionnels de l'immobilier et de l'opposition. L'UMP a ainsi saisi le Conseil constitutionnel sur ce dispositif, estimant qu'il s'agit d'une « atteinte manifeste au droit de propriété ».

le calendrier fiscal

17 Mars

Troisième prélèvement mensuel pour tous les impôts mensualisés.

la vidéo du mois

3



Mireille Weinberg, journaliste spécialiste des finances personnelles, vous présente les principales caractéristiques des fonds euros dynamiques d'assurance vie. Si certains contrats ont largement surperformé le marché en 2013, la rémunération n'est pas toujours au rendez-vous.



Flashez le code pour voir la vidéo

BUDGET 2014 CE QUI CHANGE POUR VOS IMPÔTS

4



Familles, retraités, actifs... Une grande partie des Français va devoir supporter les hausses d'impôt prévues dans la loi de finances 2014. Un alourdissement de la fiscalité sur les ménages effectif dès l'imposition des revenus 2013 puisque plusieurs mesures impactent de manière rétroactive le montant de la facture fiscale des contribuables. Toutefois, le tableau n'est pas si noir, le Conseil Constitutionnel ayant invalidé plusieurs dispositions inscrites au Budget 2014. Retour sur les changements qui vont affecter les Français cette année.

Comme chaque année, plusieurs dizaines de millions de contribuables seront appelés à remplir leur déclaration de revenus au printemps 2014. Si ce passage obligé n'est jamais un plaisir, il pourrait se révéler plus douloureux que d'habitude pour bon nombre de foyers fiscaux. En cause, les mesures votées dans la loi de finances pour 2014, qui prennent effet dès l'imposition des revenus de 2013. Ces dispositions prévoient notamment de supprimer ou raboter certains avantages accordés jusqu'ici aux familles, aux retraités ainsi qu'aux actifs.

Majorations de pension fiscalisées

Les retraités, notamment, sont impactés par l'article 5 de la loi de finances pour 2014, qui prévoit la suppression de l'exonération d'impôt sur le revenu des majorations de retraite ou de pension pour charges de famille. Les retraités ayant eu ou élevé trois enfants ou plus bénéficient en effet d'une majoration de pension à ce titre. Celle-ci se monte à 10% pour les salariés du privé affiliés au régime général (Cnav), les salariés agricoles (MSA salariés), les artisans et commerçants (RSI), les agriculteurs exploitants (MSA exploitants) ou encore pour les régimes AVS (avantage social vieillesse) ou complémentaires de certaines professions libérales, quel que soit le nombre d'enfants élevés. Les majorations familiales atteignent entre 5 et 10% dans le régime de retraite complémentaire des salariés (Arrco) et de 8% (trois enfants) à 24% (sept enfants et plus) dans le régime de retraite complémentaire des cadres (Agirc).

Les majorations familiales dont bénéficient les retraités ayant toujours des enfants à leur charge, de 5% par enfant à l'Agirc comme à l'Arrco, entrent également dans les revenus imposables.

En 2012, 263.000 allocataires bénéficiaient d'une telle majoration à l'Arrco et environ 10.000 à l'Agirc. Le faible nombre de retraités cadres percevant cette prestation s'explique simplement par le fait qu'elle ne gratifie que les retraites liquidées depuis le 1er janvier 2012. Les cadres sont ainsi doublement pénalisés puisqu'ils auront en tout et pour tout bénéficié d'une majoration défiscalisée

pendant... une année, la mesure s'appliquant dès les revenus perçus en 2013.

Enfin, les bonifications versées par les régimes de la fonction publique et les régimes spéciaux, de 10% pour trois enfants et de 5% par enfant supplémentaire, sont également concernées par la mesure.

Double sanction pour certains contribuables

Au total, pas moins de 9 milliards d'euros de revenus vont ainsi être intégrés aux revenus imposables de 3,8 millions de contribuables. L'Etat comptant récupérer quelque 1,2 milliard d'euros d'impôts grâce à cette disposition, les foyers fiscaux visés verront en moyenne leur facture fiscale grimper de 316 euros. Les effets de l'augmentation des revenus imposables de ces millions de retraités ne vont malheureusement pas se limiter à ce montant. Pour certains d'entre eux, l'impact de la fiscalisation des majorations de pension sera encore plus pervers : les allègements de taxe d'habitation, l'exonération de contribution sociale généralisée (CSG) ou l'octroi d'un taux réduit de 3,8% au lieu de 6,6% étant directement liés aux revenus imposables de leurs bénéficiaires, plusieurs milliers de contribuables sont condamnés à perdre tout ou partie de ces avantages. Les parents de famille nombreuse à la retraite, aisés comme plus modestes, figurent ainsi parmi les perdants du Budget.

Niches fiscales, heures sup' : avantages tronqués

Le Budget 2014 n'est pas le seul responsable des hausses d'impôts subies par les Français cette année. Les heures supplémentaires sont par exemple à nouveau fiscalisées depuis le 1^{er} août 2012. Alors que cette « refiscalisation » des heures sup' n'était que partielle en 2012, car ne portant que sur les cinq derniers mois de l'année, elle va tourner à plein régime en 2014 puisque l'intégralité des heures supplémentaires travaillées en 2013 seront imposées.

Une autre disposition va pénaliser certains contribuables en 2014 : la diminution du plafonnement global des niches fiscales, abaissé à 10.000 euros en 2013 contre 18.000 euros



et 4% du revenu imposable pour les opérations réalisées en 2012. La somme des réductions d'impôt obtenues dans le cadre d'un investissement en immobilier locatif Duflot, l'emploi d'un salarié à domicile ou pour la garde d'enfants de moins de 6 ans notamment ne peut donc excéder ce montant. Résultat : de nombreux foyers voient leurs avantages fiscaux tronqués en 2014.

Fin d'exonération de la part patronale des mutuelles santé

Les retraités ne sont pas les seules victimes des hausses d'impôts, loin de là. Les actifs sont ainsi particulièrement touchés par plusieurs mesures incluses au Budget pour 2014, qui visent à réintégrer dans le revenu imposable certains revenus auparavant sortis de l'assiette de l'impôt.

Parmi les mesures les plus rémunératrices pour l'Etat et les plus coûteuses pour les contribuables, l'imposition de la part patronale des complémentaires santé arrive en bonne position. Jusqu'ici exonérée d'impôt sur le revenu, la participation de l'employeur dans les contrats collectifs à adhésion obligatoire de leurs salariés est intégrée aux revenus imposables. Effective dès 2014, cette disposition frappe les revenus de 2013 de 10,5 millions de salariés. Ces foyers fiscaux devront s'acquitter de 960 millions d'euros d'impôts supplémentaires, soit un peu plus de 90 euros par contribuable selon les prévisions du gouvernement et entre 90 et 150 euros selon les estimations du Centre technique des institutions de prévoyance (CTIP).

Les contrats à adhésion facultative, qui ne bénéficient pas d'une exonération d'impôt sur le revenu, ne sont pas visés par l'article 5 du Budget pour 2014. De même, la réforme ne revient pas sur la possibilité pour les salariés de déduire de leurs revenus bruts la quote-part des cotisations salariales qu'ils versent chaque mois et qui représente selon l'Institut de recherche et documentation en économie de la santé (Irdes) 40% en moyenne des cotisations au contrats collectifs de santé.

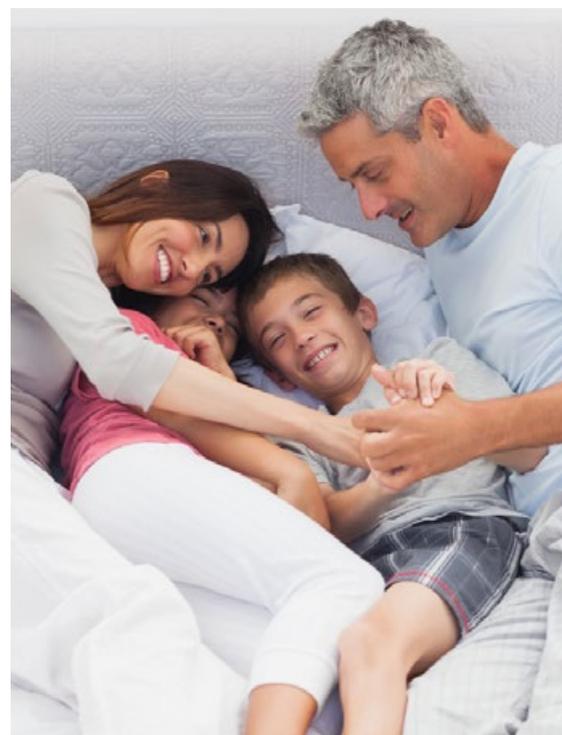
Avantage du quotient familial raboté

Les familles, considérées comme les grandes perdantes du Budget 2014, vont pâtir d'un coup de rabot sur l'avantage du quotient familial. Le gain maximal pouvant être retiré de ce mécanisme est ainsi diminué de 500 euros par demi-part fiscale

accordée au titre des enfants à charge, à 1.500 euros contre 2.000 euros pour l'imposition des revenus de 2012. Dès 70.248 euros de revenu annuel imposable, une famille avec deux enfants, comptant donc trois parts fiscales, va subir les effets du nouveau plafond. Ce seuil passe à 81.781 euros pour un couple avec trois enfants, disposant de quatre parts fiscales. La perte maximale pourra ainsi atteindre 500 euros par demi-part fiscale, soit l'avantage accordé pour chacun des deux premiers enfants, voire 1.000 euros par enfant à compter du troisième. Par exemple, un couple marié ayant deux enfants à charge et percevant plus 70.248 euros de revenus verra sa facture fiscale croître de 1.000 euros. Un couple ayant quatre enfants à charge et disposant de plus de 93.315 euros de revenus imposables subira pour sa part une hausse d'impôt de 3.000 euros.

Plus de 780 euros de hausse d'impôt par foyer fiscal concerné !

Dans le même temps, l'avantage perçu par les parents seuls, qu'ils soient divorcés, célibataires ou imposés distinctement, prenant à leur charge leur enfant est également réduit de 500 euros, passant de 4.040 euros pour les revenus de 2012 à 3.540 euros pour ceux de 2013.



Conséquence du coup de rabot sur l'avantage du quotient familial, près de 1,3 million de ménages devraient verser 1,03 milliard d'euros d'impôt à l'Etat, dont « près d'un milliard d'euros au titre des demi-parts de droit commun et 46 millions d'euros pour la part des « parents isolés », selon les prévisions du gouvernement. Soit plus de 780 euros de hausse d'impôt par foyer fiscal concerné !

Le resserrement de l'étau fiscal aurait pu être plus douloureux pour les familles avec la suppression de la réduction d'impôt pour frais de scolarité écartée en fin de compte lors des débats au Parlement. Les parents de collégien, lycéen et étudiant conservent ainsi cet avantage fiscal qui se monte respectivement à 61, 153 et 183 euros par enfant. Au total, près de 2,4 millions de foyers fiscaux auraient subi une hausse d'impôt moyenne de 185 euros si cette disposition avait été adoptée.

Coup de pouce pour les bas salaires

Le Budget 2014 va donc aboutir à des hausses d'impôts conséquentes pour de nombreux foyers fiscaux. Des mesures particulièrement défavorables aux foyers dits aisés, puisque près de 95% des familles touchées par l'abaissement du plafond de l'avantage du quotient familial appartiennent aux 20% des ménages les plus riches selon l'exécutif. Cette disposition, comme la fiscalisation de la part patronale des complémentaires santé ou des majorations de pensions de retraite, touchera plus fortement les contribuables aisés. A l'inverse, les foyers modestes vont bénéficier de coups de pouce.

Annoncé par le Premier ministre dès l'été 2013, le dégel du barème de l'impôt sur le revenu est effectif sur les revenus perçus l'an passé. Ce déblocage des tranches marginales d'imposition, réindexées sur l'augmentation des prix à la consommation hors tabac, prévu dans la loi de finances pour 2014, se traduit par une hausse de ces limites de 0,8%. Traduction : la première tranche d'imposition à 0% s'applique désormais à la fraction du revenu imposable comprise entre 0 et 6.011 euros (5.963 euros pour les revenus de 2012), la dernière, d'un taux de 45%, frappe la part des revenus supérieure à 151.200 euros (150.000 euros pour les revenus de 2012).

La revalorisation des tranches du barème progressif de l'impôt sur le revenu va produire de nombreux effets : elle permettra d'une part à certains foyers modestes de ne pas devenir impo-

sables. La suppression du gel du barème, effectif depuis 2012, fera également économiser entre quelques euros pour les petits contribuables et jusqu'à 540 euros pour les foyers fiscaux disposant d'un revenu imposable supérieur à 151.200 euros par part de quotient familial.

Parallèlement, le montant de la décote à l'entrée du barème de l'impôt sur le revenu, est revalorisé de 5,8% à 508 euros, contre 480 euros en 2013. Accordé aux contribuables dont l'impôt sur le revenu n'excède pas 1.016 euros, ce coup de pouce va, avec le relèvement des tranches marginales d'imposition, limiter la fiscalité pesant sur les Français les plus modestes.

Enfin, toujours dans l'optique de soutenir les « petits » contribuables, le Budget pour 2014 inclut une revalorisation exceptionnelle de 4% des plafonds de revenus prévus pour être exonéré d'impôts locaux comme la taxe d'habitation et la taxe foncière ainsi que ceux établis pour bénéficier de dégrèvements.

La parade de la pension alimentaire

La plupart des foyers fiscaux dans le viseur de Bercy n'échapperont pas à l'alourdissement de la fiscalité induit par le coup de rabot sur l'avantage maximal du quotient familial. Pour autant, certains contribuables peuvent éviter d'être frappés de plein fouet par cette mesure. Comment ? En renonçant au dispositif du quotient familial pour verser une pension alimentaire à leurs enfants détachés du foyer fiscal. Le plafond de déductibilité de cette aide étant fixé à 5.698 euros, un contribuable pourra donner ce montant à ses enfants et le déduire de ses revenus imposables.

Une technique particulièrement intéressante pour les foyers imposés dans les tranches supérieures du barème de l'impôt sur le revenu. L'avantage maximal en impôt atteint à 1.709 euros dans la tranche à 30% (5.698 euros x 30%), et grimpe à 2.236 euros dans la tranche à 41% et jusqu'à 2.564 euros dans la tranche à 45%. Cet avantage vaut cependant pour les familles comptant deux enfants à charge. En effet, en détachant un enfant d'un foyer fiscal composé d'au moins trois enfants, un contribuable perd non pas une demi-part mais une part fiscale entière, soit potentiellement 3.000 euros d'avantage de quotient familial. Cette technique doit donc être utilisée exclusivement par les foyers composés d'un ou deux enfants majeurs.

Taxation des plus-values d'actions allégée

Dans le collimateur du gouvernement depuis l'élection de François Hollande au printemps 2012, la fiscalité des plus-values mobilières (actions et droits sociaux) est allégée en 2014. Les actionnaires individuels comme les chefs d'entreprise bénéficient de la mise en place d'un régime d'imposition dégressif. La plus-value générée sur une cession profite d'un abattement de 50% entre 2 et 8 ans de détention et de 65% au-delà : elle n'est ainsi taxée que sur 50% de son montant, voire 35% lorsque le titre cédé était détenu depuis plus de 8 ans. Outre ce régime de droit commun, un régime dit « incitatif » entre en application dès 2014. Réservé aux dirigeants de jeunes entreprises innovantes (JEI), de petites et moyennes entreprises (PME) de moins de 10 ans, aux cessions familiales et aux entrepreneurs partant à la retraite, il confère un abattement de 50% entre 1 et 4 ans de détention, de 65% entre 4 ans et 8 ans et 85% à partir de 8 ans. Les patrons de petites entreprises partant à la retraite ne seront taxés qu'au-delà de 500.000 euros de gains réalisés.

Cet allègement de l'imposition des plus-values mobilières s'accompagne d'une autre bonne nouvelle pour les investisseurs. Lors de la présentation de ses vœux aux acteurs de l'économie le 21 janvier dernier, le président de la République a en effet déclaré avoir « décidé que seront maintenues jusqu'à la fin du quinquennat toutes les mesures qui incitent à l'investissement, [notamment] le régime fiscal des plus-values mobilières ». Une garantie qui vaut également pour les épargnants titulaires d'un contrat d'assurance vie ou d'un plan d'épargne en action (PEA) ou souhaitant ouvrir un PEA PME. Les actionnaires bénéficient donc d'une visibilité sur la fiscalité à venir, un élément assez rare pour être souligné dans cette période d'instabilité fiscale.

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 %

Source : impots.gouv.fr

Le durcissement du plafonnement de l'ISF censuré par le Conseil constitutionnel

Les Sages de la rue de Montpensier, s'ils ont validé la majeure partie des mesures du Budget 2014, n'en ont pas fait de même avec le plafonnement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Le gouvernement comptait inclure les gains des fonds et contrats d'assurance vie en euros dans la liste des revenus pris en compte pour le calcul du plafonnement de l'impôt de solidarité sur la fortune à 75% des revenus nets de frais professionnels de l'année précédente. Mais le Conseil constitutionnel a estimé que ces gains « ne correspondent pas à des bénéfices ou revenus que le contribuable a réalisés ou dont il a disposé » et ne peuvent pas être intégrés dans l'assiette du plafonnement. Conséquence, les contribuables assujettis à l'ISF pourront de nouveau largement diminuer le montant de leur impôt en 2014.



Plus-values immobilières : régime favorable mais complexifié

Si la fiscalité des plus-values mobilières semble acquise jusqu'en 2017, celle s'attachant aux gains réalisés sur les cessions immobilières n'offre aucune garantie quant à sa stabilité. La loi de finances pour 2014 introduit en effet la mise en œuvre d'abattements différenciés sur le montant soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% et celui assujéti aux prélèvements sociaux de 15,5% lors de la vente d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif. Désormais, l'exonération d'impôt sur le revenu intervient après 22 ans, la franchise de prélèvements sociaux (CSG, CRDS, ...) n'intervenant qu'après 30 ans. Cette nouvelle fiscalité produit ses effets sur les cessions définitivement conclues après le 1er septembre 2013.

De plus, les transactions opérées entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014 se voient appliquer un abattement exceptionnel de 25% sur la plus-value nette imposable, visant à soutenir le marché immobilier. Toutefois, les gains supérieurs à 50.000 euros continuent d'être soumis à une surtaxe comprise entre 2 et 6% de leur montant.

Les plus-values réalisées sur les cessions de terrains à bâtir en 2013 continuent pour leur part



d'être imposées à un taux global de 34,5% avec une exonération totale au bout de 30 ans de détention. Le Conseil constitutionnel a en effet censuré la suppression des abattements pour durée de détention, initialement incluse dans le Budget pour 2014. « L'abattement annuel applicable est fixé à 2% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, puis 4% pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième et enfin 8% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième, conduisant à l'exonération totale des plus-values à l'issue d'un délai de détention de trente ans », confirme ainsi le Bulletin officiel des finances publiques (BoFiP-Impôts) du 9 janvier 2014.

9

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 22 22

pure
GESTION

**Régime d'abattements fiscaux
sur les plus-values immobilières au 1^{er} septembre 2013**

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

**Calculez dès aujourd'hui
votre impôt sur le revenu avec
le simulateur du fisc**

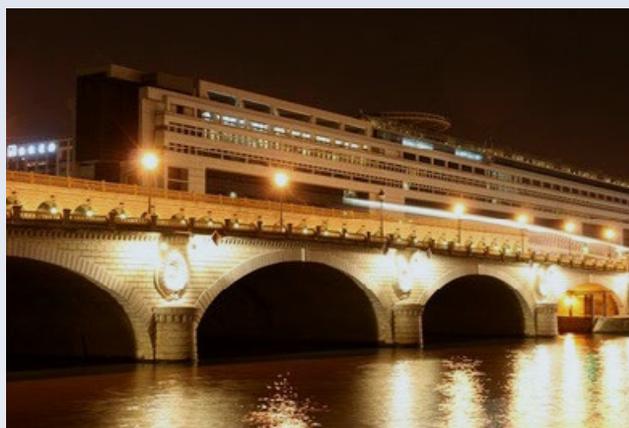
Pour évaluer l'impact de l'évolution de la fiscalité sur le montant de votre impôt sur le revenu, vous pouvez d'ores et déjà vous rendre sur le site impots.gouv.fr. L'administration fiscale met à disposition des contribuables son simulateur d'impôt depuis le 5 février 2014. Si le niveau de votre impôt reste bien entendu indicatif, il vous permettra de vous rendre compte des effets du Budget 2014 sur votre facture fiscale en quelques clics.





Le fisc précise les taux de TVA pour les services à la personne

L'administration fiscale a rappelé dans une note publiée au BoFIP-impôts le 19 février les niveaux de la taxe sur la valeur ajoutée applicables aux services à la personne. Les particuliers employeurs doivent s'acquitter d'un taux de TVA de 5,5% pour les prestations liées aux gestes essentiels de la vie quotidienne des personnes âgées ou dépendantes, notamment l'aide à la mobilité et au transport et à l'assistance aux personnes handicapées. Le taux intermédiaire de TVA relevé de 7 à 10% le 1er janvier s'applique aux gardes d'enfants de moins de 3 ans à domicile et aux activités s'inscrivant dans une « offre de services incluant un ensemble d'activités à domicile ». Enfin, le taux normal de 20% concerne cinq services parmi lesquels les petits travaux de jardinage et les cours à domicile hors soutien scolaire.



Les demandes de régularisation fiscale au sommet en 2014

Les demandes de régularisation fiscale sont toujours à la mode en 2014. Selon le ministre délégué au Budget, Bernard Cazeneuve, pas moins de 15.813 requêtes avaient été déposées par « des contribuables qui ont décidé de revenir dans la légalité et de rapatrier leurs avoirs » au 19 février 2014. Entendu à l'Assemblée nationale, le locataire de Bercy s'est félicité des effets de la circulaire du 21 juin 2013, établissant un barème de pénalités en fonction du profil des fraudeurs fiscaux. Les 2.621 dossiers complets déposés par des contribuables repentis auraient déjà rapporté 230 millions d'euros de recettes fiscales hors pénalités et amendes selon Bernard Cazeneuve. « L'objectif des montants encaissés d'un milliard d'euros fixé dans le projet de loi de finances 2013 sera atteint et même dépassé », a-t-il prédit.



La fiscalité des handicapés « sans cohérence » pour la Cour des comptes

Complexité, inefficacité, inégalités... Le constat de la Cour des comptes sur la fiscalité liée au handicap est sans appel. Dans leur rapport annuel rendu public le 11 février, les Sages de la rue Cambon critiquent « un empilement de mesures sans cohérence », visant les 64 dispositifs bénéficiant aux 4,7 millions de Français en situation de handicap. L'aspect inégalitaire de ces mécanismes est également pointé du doigt. Pour la Cour, l'octroi d'une demi-part fiscale supplémentaire à un foyer dont un des membres possède une carte d'invalidité, d'une réduction d'impôt complémentaire de 997 euros et l'exonération de droits de mutation profitent plus spécifiquement aux foyers fiscaux aisés. Un bilan plus que mitigé alors que le coût de ces aides se chiffre entre 3,7 et 4 milliards d'euros par an...



Impôts : pas de télédéclaration forcée en 2018

La dématérialisation de la déclaration des revenus ne deviendra pas obligatoire. C'est ce qu'a affirmé le ministère du Budget dans une réponse publiée au Journal Officiel le 11 février 2014 à l'interrogation de la députée UMP de Moselle Marie-Jo Zimmermann. Cette dernière se faisait l'écho de rumeurs sur une éventuelle « réforme prévue pour 2018 qui obligerait les contribuables à déclarer les éléments de leurs revenus par Internet ». Bercy a réfuté l'éventualité d'une telle mesure, rappelant plus généralement que « le développement de la dématérialisation des échanges entre les administrations et leurs usagers permettant de simplifier les procédures pour ces derniers tout en réduisant les coûts de gestion de l'administration est souhaitable ». Les personnes réfractaires à l'usage d'Internet peuvent donc être rassurées.

IMMOBILIER

BIEN PRÉPARER SA SUCCESSION IMMOBILIÈRE



12

Le décès d'un parent ou d'un ascendant pose nécessairement la question de sa succession. Dans ce processus, le patrimoine du descendant peut être considérablement enrichi par l'héritage d'un ou plusieurs logements. Mais une succession immobilière apporte son lot de complications qu'il convient d'anticiper. Il est d'ailleurs possible, et même souhaitable, d'engager des démarches avant qu'il ne soit trop tard surtout, qu'il existe de multiples solutions pour ordonner un héritage immobilier de son vivant.

Tour d'horizon de ce qu'il faut savoir afin d'organiser au mieux sa succession immobilière.



Bien gérer une succession est loin d'être une chose aisée, en particulier lorsqu'il est question de léguer un patrimoine immobilier à son ou ses descendants. Évaluer la valeur du ou des logements, partager l'héritage, connaître la fiscalité applicable... autant de paramètres indispensables (et difficiles) à prendre en compte. D'autant qu'il existe plusieurs manières de préparer la transmission de son patrimoine avant qu'il ne soit trop tard.

Dans tous les cas, les héritiers ne pourront pas se soustraire à un passage chez le notaire. Le règlement d'une succession composée d'actifs immobiliers doit obligatoirement être acté par une attestation de propriété immobilière. Il s'agit d'un acte notarié constatant la transmission des biens immobiliers : une fois publié au service de la publicité foncière, il constitue le titre de propriété des bénéficiaires sur le patrimoine immobilier de la succession. Autrement dit, ce document permet d'ordonner et de légaliser le partage de la succession.

Trois formes de testament

Un moyen simple, et connu de tous, d'ordonner sa succession consiste à remplir un testament-partage, afin de désigner les bénéficiaires d'un ou plusieurs biens immobiliers. Il peut être effectué sous trois formes : testament olographe, mystique ou authentique.

Le testament olographe est le plus usité mais également le moins solide juridiquement. Le testateur doit simplement rédiger intégralement de sa main un document signé et daté dans lequel il partage son héritage. Il peut être remis

ou non au notaire, qui n'aura pas connaissance de son contenu. Le cas échéant, l'adjudicateur le conserve au Fichier central des dispositions des dernières volontés (FCDDV). Pour éviter de possibles contestations lors du partage de la transmission, il est vivement conseillé d'être assisté par un professionnel lors de la rédaction du document. Le testament mystique se rapproche de l'olographe : il est obligatoirement remis à un notaire, qui n'en connaît pas le contenu, en présence de deux témoins. Il peut en revanche être dactylographié. Ces deux formes testamentaires présentent cependant des risques de vices de forme, comme l'absence de date précise (jour, mois, année) ou de signature par exemple. Le testament authentique, dicté à un notaire en présence de deux témoins, est dès lors plus sécurisé : ce dernier connaît son contenu, permet de minimiser le risque de vice de forme et peut témoigner de la capacité mentale du testateur lors de la rédaction.

Des réserves héréditaires à respecter

Au-delà des questions de formes, plusieurs règles s'appliquent pour décider qui reçoit quoi : les héritiers réservataires (descendants, conjoint survivant non divorcé en l'absence de descendance) ne peuvent ainsi pas être exclus de la succession. À l'inverse, en l'absence d'héritiers réservataires, une personne seule peut décider librement du partage de la transmission. Les héritiers réservataires ont le droit à une réserve héréditaire sur la succession, la quotité disponible pouvant être répartie sans entrave. Un enfant unique aura ainsi droit au minimum à la moitié de la valeur des biens, deux enfants au

deux tiers, trois enfants aux trois quarts. Si seul le conjoint survivant bénéficie de la succession, celui-ci doit obligatoirement recevoir au moins un quart de l'héritage.

En présence d'un ou plusieurs biens immobiliers, ces seuils entraînent donc des cas de propriété en indivision pour les héritiers, situation dans laquelle l'accord de chacun est nécessaire pour vendre le patrimoine. En cas de vente au profit d'un des héritiers – un frère vend à sa sœur sa part du logement – le vendeur ne sera pas imposé : les « *partages qui portent sur des biens meubles ou immeubles dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale et qui interviennent uniquement entre les membres originaires de l'indivision* » ne sont pas considérés comme des transferts de propriété générant une plus-value taxable, selon le code général des impôts (article 150 U-IV).

Si le défunt laisse son conjoint et ses enfants derrière lui, la répartition est variable. L'époux (se) survivant(e) peut bénéficier, selon son choix, de la quotité disponible, soit la part non reçue par les enfants. Il peut aussi hériter de l'intégralité de l'usufruit du logement : il pourra continuer de vivre sur place mais le titre de propriété appartiendra aux enfants. Enfin, il peut récupérer un quart de la succession en pleine propriété et le reste en usufruit.

En respectant ces règles, deux types de legs sont envisageables pour traiter une succession immobilière. Le legs universel désigne la transmission de l'intégralité du patrimoine, dont

les biens immobiliers, à une ou plusieurs personnes, qui se partagent alors l'héritage à parts égales. Mais afin de laisser derrière lui la propriété d'un ou plusieurs logements à une seule personne, le défunt peut opter pour le legs à titre universel, qui permet de transmettre une partie de l'actif successoral ou une catégorie spécifique de biens, dont les biens immobiliers.

La donation-partage avec réserve d'usufruit, à envisager au plus tôt

Autre solution pour répartir son héritage immobilier, la donation-partage, avec réserve d'usufruit. Le principe est simple : il s'agit de donner la nue-propriété du bien aux descendants, l'usufruit continuant de bénéficier au donateur. Autrement dit, il s'agit de transmettre le patrimoine tout en conservant la jouissance de celui-ci. Ainsi le ou les biens immobiliers sont transmis aux enfants mais les parents continuent de l'habiter ou de le louer s'ils le souhaitent. D'autre part, la division du patrimoine immobilier est ainsi ordonnée à l'avance. En revanche, le ou les cédants de la nue-propriété ne peuvent plus vendre l'actif immobilier comme bon leur semble et devront obtenir l'accord des donataires.

La manœuvre présente un avantage indéniable sur le plan de la fiscalité. Les droits de donation sont calculés uniquement sur la valeur de la nue-propriété. Or, cette valeur est décotée par rapport au prix réel de l'immobilier. La décote



Abattements applicables sur une donation en 2014

Lien de parenté	Montant de l'abattement personnel (par part)
Personne handicapée*	159.325 euros
Ligne directe (parent-enfant)	100.000 euros
Conjoint - partenaire de Pacs	80.724 euros
Grand-parent - Petit-enfant	31.865 euros
Frères-soeurs	15.932 euros
Neveux-nièces	7.967 euros
Arrière petits-enfants	5.310 euros
Tiers (concubins)	0 euros (aucun abattement)

* quel que soit le lien de parenté

varie selon l'âge du donateur, selon un barème progressif : un don effectué à l'âge de 25 ans permet de profiter d'une décote de 80%. A l'inverse, une transmission effectuée après 90 ans entraîne une décote limitée à 10%. Dès lors, les droits de donation à payer sont nécessairement moins élevés que dans le cadre d'une transmission classique, en sachant que cet avantage est d'autant plus conséquent que la libéralité est effectuée tôt. Dans certains cas, l'abattement de 100.000 euros par enfant permet ainsi de transmettre le patrimoine immobilier sans avoir à payer aucun droit. Le tableau suivant résume cette idée de décote dégressive en fonction de l'âge du donateur.

Attention cependant, si l'un des enfants bénéficiaires refuse de prendre part à la donation-partage, il peut bloquer l'opération. Le cas échéant, il est possible de procéder à une donation-partage transgénérationnelle : l'enfant récalcitrant peut ainsi permettre à sa propre descendance de bénéficier du don. Néanmoins, son accord, ainsi que celui des autres donataires, est requis. En cas de blocage persistant, il est alors plus simple d'opter pour un testament-partage dans le cadre d'une succession immobilière, une autre alternative possible, mais peu pertinente dans ce cas, étant d'effectuer une donation simple.

Enfin, il faut savoir qu'un donateur peut prendre des dispositions particulières visant à prévenir la disparition d'un des donataires. Il est possible d'inclure une clause de droit de retour dans l'acte notarié de donation-partage : en cas de décès d'un descendant bénéficiaire qui n'a pas d'enfants, le bien donné revient dans le patrimoine du donateur, qui sera alors

libre de procéder à une nouvelle donation au profit de ses enfants ou petits-enfants. Autre option envisageable, il est possible d'inscrire une clause de donation résiduelle. Cette disposition consiste à faire en sorte qu'au jour du décès du bénéficiaire, le bien concerné soit transféré à une autre personne (descendants, frères et sœurs...), désignée par avance, et qui en deviendra alors le propriétaire. Là encore, l'accord de l'ensemble des donataires est exigé pour procéder de la sorte.

La société civile immobilière, une solution progressive...

Pour les patrimoines immobiliers conséquents – un ou plusieurs immeubles par exemple – opter pour la création d'une société civile immobilière (SCI) familiale est une solution à envisager. Un couple peut ainsi apporter son propre patrimoine immobilier au sein d'une SCI fondée par ses soins. Les enfants sont ensuite associés à la société. Elle permet notamment de faciliter le partage du patrimoine en échappant à l'écueil de l'indivision, situation dans laquelle les décisions doivent être prises à l'unanimité ou à la majorité absolue. De plus, la SCI permet de diviser l'actif immobilier en parts de la société, permettant ainsi de délimiter avec plus de précision la répartition du ou des biens.

En constituant une SCI, il est possible de conserver le contrôle de la gestion du bien si elle ne comporte que les parents ou enfants (SCI familiale). Dans le cas contraire, un gérant est désigné avec un mandat précis pour traiter des affaires courantes, en sachant que les décisions les plus importantes sont prises en assemblée par les



porteurs de parts, selon les règles de majorité fixées dans les statuts de la SCI. D'où l'importance de soigner la rédaction desdits statuts afin de faciliter les prises de décisions.

Autre avantage de la société civile immobilière, elle permet d'intégrer plus progressivement l'héritage immobilier de son vivant dans le patrimoine des descendants. Ces derniers peuvent bénéficier de l'octroi de parts supplémentaires de la SCI à un rythme mesuré.

... et fiscalement avantageuse

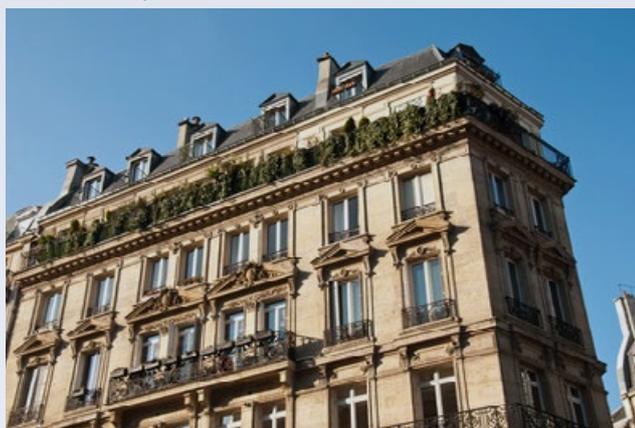
Outre l'atout d'une plus grande simplicité pour la répartition des actifs immobiliers, le recours à une SCI présente un attrait fiscal indéniable. En effet, les parts de la société subissent une décote, de l'ordre de 10%, par rapport à la valeur réelle de l'actif immobilier. L'administration fiscale admet cette décote car les parts de SCI ne sont pas soumises à un quelconque marché et sont

généralement vendues à un associé de la SCI, compte tenu de la difficulté accrue à vendre une ou plusieurs parts à une personne extérieure.

Dès lors, la transmission du capital immobilier à des descendants est facilitée : il est possible de donner des parts de la société à chaque descendant en totale franchise d'impôt, dans une limite de 100.000 euros par enfant. Au-delà de ce seuil, des droits de succession sont prélevés selon un barème progressif (voir encadré). En sachant que cet abattement est renouvelé tous les quinze ans, il est possible de transmettre progressivement le capital de la SCI aux enfants, par exemple via un don de 33.333 euros renouvelés tous les cinq ans et cela sans devoir s'acquitter d'une quelconque fiscalité. A l'inverse, vouloir faire une donation de logement ou d'immeuble recèle très peu d'intérêt en comparaison, puisque le ou les biens immobiliers ont de bonnes chances d'excéder une valorisation de 100.000 euros... ■

Rappelons en conclusion qu'il est particulièrement conseillé de faire appel à un professionnel avant de s'engager dans le règlement d'une succession immobilière. Selon le cas de figure présenté, il sera le plus à même d'apporter les bons conseils afin de gérer au mieux une telle décision.





Baisse des prix limitée dans l'immobilier ancien en 2013

Les prix des logements anciens ont bien reculé en 2013, mais dans des proportions limitées. Selon l'indice Insee - Notaires, la baisse des prix s'est bornée à 1,4% en 2013, pour les appartements comme pour les maisons. En province, le repli est de 1% pour les logements collectifs et 1,5% pour les maisons, en dépit d'un redressement des prix de 0,4% pour les premiers et 0,7% pour les seconds sur le quatrième trimestre. Les prix des appartements anciens reculent de 1,9% en Ile-de-France et 1,5% dans Paris intra-muros sur l'ensemble de l'année. Ceux des maisons fléchissent quant à eux de 1,2% en région francilienne. Parallèlement à cette diminution des prix, le nombre de transactions immobilières a progressé de 2,7% par rapport à 2012, à 723.000 ventes sur l'ensemble du territoire.



Les maisons neuves peinent à trouver preneur

Les Français achètent de moins en moins de maisons de constructeurs. D'après l'Union des maisons françaises (UMF), 108.000 maisons individuelles ont été vendues en 2013, soit 14% de moins qu'en 2012 (126.600 maisons). Le syndicat s'inquiète du fort recul des primo-accédants : sur le segment des accédants âgés de 30 à 39 ans, le nombre de permis délivrés pour la construction d'une maison neuve est passé de 45.228 en 2010 à seulement 23.320 en 2013. Or cette catégorie de population représentait 35% du marché de la maison neuve en 2010, une proportion tombée à 23% en 2013. Les perspectives pour 2014 ne sont guère plus réjouissantes puisque l'UMF anticipe un nouveau tassement des ventes, d'environ 5%, estimant que si la crise a déjà fait son effet, une embellie n'est pas pour autant à l'ordre du jour.



9 800 euros par an pour se loger en France

La dépense moyenne annuelle des Français en matière de logement s'élève à 9.800 euros, selon les statistiques publiées par l'Insee dans ses tableaux de l'économie française pour 2011. Cette moyenne de 816 euros par mois ne reflète cependant pas les différences entre propriétaires occupants et locataires. Un propriétaire débourse ainsi 11.400 euros sur une année pour se loger tandis qu'un locataire du parc privé paie 7.200 euros par an et un locataire du parc de logements sociaux 3.000 euros. Le loyer pèse cependant fortement sur le budget des ménages concernés, puisqu'il représente 22,1% de leur revenu disponible brut contre 17,9% en 1985. L'étude de l'Insee pointe également que parmi les propriétaires et locataires du parc privé, un sur cinq consacre plus de 40% de ses ressources à son logement.



Le Conseil constitutionnel va se prononcer sur la loi Alur

Les Sages sont appelés à juger la loi Alur sur le logement et l'urbanisme. Les groupes UMP de l'Assemblée nationale et du Sénat ont chacun déposé une saisine du Conseil constitutionnel, visant plusieurs dispositions du texte porté par la ministre du Logement Cécile Duflot. En particulier, les sénateurs de l'opposition estiment que le futur encadrement des loyers entrave l'exercice du droit de propriété car un bailleur « ne sera pas libre d'établir le loyer qui lui convient le mieux ou qu'il estime nécessaire à la pérennisation de sa situation financière ». Les députés UMP ont quant à eux ciblé la garantie universelle des loyers (GUL), jugeant le débat parlementaire à ce sujet caractérisé par « une absence de clarté et de sincérité ». La décision des Sages est attendue pour la mi-mars.

REFORME DES RETRAITES OÙ EN EST-ON ?

Comme promis, le gouvernement Ayrault a apporté des modifications en vue de résorber le déficit du régime général des retraites des salariés du privé. Certaines mesures entrent même en vigueur dès cette année. À condition que les décrets d'application soient publiés...

Certains pourraient en douter tant l'événement est passé quasi inaperçu. Pourtant, une nouvelle réforme des retraites a bel et bien été adoptée en ce début d'année. Il est vrai que, pour l'instant, très peu de décrets d'application sont parus au Journal Officiel. Un comble sachant qu'une partie des nouvelles dispositions doit entrer en vigueur dès 2014.

La ministre des Affaires sociales et de la Santé Marisol Touraine s'est montrée rassurante en déclarant dans le compte-rendu du conseil des ministres du 26 février dernier que des décrets étaient actuellement sur le point d'être signés. Surtout, la numéro six du gouvernement Ayrault, en charge du dossier des retraites, a assuré que le « trou » du régime général des salariés serait comblé d'ici 2020 comme prévu par la réforme des retraites.

En revanche, pas un mot sur les retraites complémentaires et les retraites publiques. Et pour cause : ces régimes, pourtant largement déficitaires, ne sont pas abordés par la réforme au motif qu'ils relèvent pour les premiers de la gestion des partenaires sociaux et pour les seconds du budget de l'Etat.

Ce qui est acté

Les mesures de financement sur le court terme ont été adoptées. C'est le cas de la fiscalisation des majorations familiales de retraite instaurée par la loi de finances pour 2014. Désormais, les bonus octroyés aux retraités ayant élevé au moins trois enfants et jusqu'ici exonérés d'impôt devront être intégrés aux revenus à déclarer (voir Budget 2014 : ce qui change en 2014, en page 4). La disposition entre en application dès la déclaration 2014 portant sur les revenus 2013. Elle va rapporter à elle-seule 1,2 milliard d'euros en 2014.

Le gouvernement a également utilisé le levier classique du niveau de cotisation. Depuis le 1er janvier 2014, les cotisations vieillesse ont augmenté de 0,30 point. Cette hausse est supportée à 50% par les entreprises et à 50% par les salariés. L'augmentation est limitée à 0,20 point pour les indépendants alors que ces derniers sont soumis à la fois aux cotisations patronales et salariales. L'exécutif a accordé ce « rabais » de 0,10 point aux artisans et commerçants pour compenser la hausse au 1er janvier de la TVA qui

risque de peser sur leur activité et la création par la loi de financement de la Sécurité sociale (LFSS) pour 2014 d'une nouvelle cotisation vieillesse déplafonnée (assise sur l'ensemble des revenus professionnels).

Les fonctionnaires ont également bénéficié d'un traitement de faveur. La hausse des cotisations depuis le 1er janvier ne s'est pas élevée à 0,15 point comme pour les salariés mais à seulement 0,06 point pour les agents publics. Le gouvernement n'a pas voulu braquer cette population alors qu'elle subit déjà une augmentation des cotisations vieillesse de 0,27 point par an pour rattraper le niveau de prélèvement du privé et un gel du point indiciaire de la fonction publique qui rogne son pouvoir d'achat. Si la réforme des retraites prévoit une augmentation des cotisations de 2014 à 2017, le niveau des relèvements pour les autres années ne sont pas actés puisqu'ils doivent s'inscrire dans le Budget de la Sécu, voté tous les ans.

1 trimestre de cotisation supplémentaire tous les 3 ans à compter de 2020 jusqu'en 2035.

Une circulaire de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) datée du 27 février 2014 officialise la mesure phare de la réforme des retraites : l'allongement de la durée de cotisation. A compter de 2020, le nombre de trimestres de cotisations demandé pour bénéficier d'une pension à taux plein (c'est-à-dire sans décote) va augmenter au rythme d'un trimestre tous les trois ans jusqu'en 2035. En revanche, l'âge légal de départ à la retraite porté à 62 ans d'ici 2017 ne bouge pas. Concrètement, cela signifie que les actifs nés en 1958, 1959 et 1960 devront justifier de 167 trimestres, contre 166 trimestres pour ceux nés en 1957 pour partir avec une retraite au taux plein. Les assurés nés en 1961, 1962 et 1963 devront, eux, disposer de 168 trimestres. Et ainsi de suite jusqu'aux actifs nés à partir de 1973 qui devront avoir cotisé 172 trimestres.

Par ailleurs, un décret est paru le 16 février 2014 portant le plafond du minimum contributif, c'est-à-dire le seuil de revenus en deçà duquel est versée la retraite minimum de 687,32 euros par mois, à 1.120 euros par mois.

Ce qui est prévu en 2014

La réforme des retraites prévoit l'entrée en vigueur, à partir du 1er février 2014, d'une série de mesures en faveur des petites retraites agricoles. On y trouve notamment la suppression de la condition d'assurance pour percevoir la pension agricole minimale ainsi que l'octroi de points gratuits aux conjoints collaborateurs et aux aidants familiaux au régime de retraite complémentaire obligatoire (RCO) sur le modèle de ce qui a été attribué aux chefs d'exploitation lors de l'instauration de la RCO en 2002. Au moment où nous écrivons ces lignes, le décret d'application n'a pas encore été publié au JO.

Idem pour les dispositions en faveur, cette fois-ci, des personnes handicapées. Depuis le 1er février, il suffit théoriquement de justifier d'une incapacité permanente (IP) d'au moins 50% et non d'une IP d'au moins 80% ou de la reconnaissance de travailleur handicapé comme actuellement pour pouvoir partir à la retraite dès 55 ans. Une IP d'au moins 50% donne désormais la possibilité de quitter la vie active à taux plein (sans décote) à 62 ans au lieu de 65 ans aujourd'hui.

À partir de cette année, il est possible de bénéficier de la retraite progressive dès 60 ans et non à 62 ans. En revanche, pour avoir accès à ce dispositif instauré par la loi Fillon de 2003, il faut toujours justifier d'au moins 150 trimestres de

cotisation, accepter de travailler à temps partiel et obtenir l'accord de son employeur. Là encore, le décret d'application se fait attendre.

Le décret sur le report de la revalorisation annuelle des retraites de base ne devrait pas, lui, paraître avant les élections municipales. La mesure, il est vrai, a de quoi être impopulaire puisqu'elle entraîne une perte de pouvoir d'achat chez les retraités. La réforme des retraites prévoit en effet que la revalorisation des retraites de base par rapport à l'inflation ne se fera plus désormais les 1er avril mais les 1er octobre de chaque année. La mesure étant appliquée dès 2014, elle va provoquer cette année un gel des pensions de base durant six mois. Les retraites de base versées hors de l'Union européenne, les retraites complémentaires, les pensions d'invalidité et l'allocation de solidarité des personnes âgées (Aspa) qui remplace le minimum vieillesse depuis 2006 continueront d'être revalorisées les 1er avril. A noter : l'Aspa bénéficiera exceptionnellement d'une seconde augmentation au 1er octobre cette année.

Mais de tous les décrets, celui qui est le plus attendu est celui ayant trait au nouveau calcul de cotisation pour les bas salaires. Depuis le 1er janvier, les salariés, indépendants et salariés agricoles dont la rémunération n'excède pas 1,5 fois le Smic (2.168,07 euros bruts par mois en 2014) peuvent valider un trimestre de cotisation sur la base de 150 heures Smic au lieu de 200 heures Smic actuellement. De cette façon, un salarié payé au Smic et travaillant à temps partiel peut plus facilement valider 4 trimestres dans l'année, soit une annuité complète. Mieux : il a dorénavant la possibilité de transférer sur l'année suivante un trimestre cotisé non utilisé. ■



60 ans :
***l'âge à partir duquel il est possible désormais
de demander une retraite progressive
au lieu de 62 ans jusqu'ici.***



COMMENT FAIRE BAISSER SA PRIME D'ASSURANCE AUTO ?

*Les Français paient en moyenne 488 euros de prime d'assurance automobile.
Si vous êtes au-dessus de cette tendance, il est possible de négocier en suivant
les conseils des experts du secteur.*

Vous estimez payer votre prime d'assurance auto trop chère ? Le projet de loi sur la Consommation, adopté le 13 février 2014 mais qui n'a pas encore été promulgué dans l'attente de la décision du Conseil constitutionnel, permettra, aux consommateurs, a priori à compter de juin 2014, de résilier leur contrat d'assurance auto à tout moment au bout d'un an sans subir de pénalités financières. Résilier deviendra donc plus facile pour ceux qui estiment payer trop cher. Mais avant de passer à la concurrence, veillez d'abord à ce que votre assurance actuelle soit réellement adaptée à vos besoins et que vous ne payez pas trop cher pour rien.

Baissez le kilométrage : jusqu'à 15% de réduction par an

Economisez jusqu'à 15% du montant de la prime d'assurance en vous assurant au kilomètre parcouru. « Cette formule convient parfaitement aux petits rouleurs, les autres ne doivent surtout pas se laisser tenter en se disant qu'ils feront des efforts, car ils risquent de dépasser le forfait », prévient Pierre Chasseray, de l'association 40 millions d'automobilistes. Or, en cas de dépassement, la note peut être salée.



Réduisez la garantie : entre 150 et 200 euros en moins

Votre voiture, vous y tenez comme à la prune de vos yeux. Mais si elle a plus de dix ans, ce n'est plus la peine de l'assurer tous risques. « Votre assurance ne vous remboursera qu'en fonction des prix de l'Argus et pas de sa valeur d'achat », indique Hamid Benamara, directeur général du comparateur LesFurets.com. Opter pour une couverture au tiers, ou au tiers plus vol et incendie peut vous permettre de réaliser entre 150 et 200 euros d'économie par an.

Résiliez l'assurance véhicule de remplacement : 50 euros économisés

En cas de vol, de panne ou d'accident, votre assureur peut vous prêter un véhicule de remplacement le temps des réparations si vous avez souscrit une option (quelques dizaines d'euros par an). « Cette option est-elle vraiment utile lorsque votre ménage dispose d'un second véhicule ? », questionne Hamid Benamara.

L'article L211-1 du Code des Assurances

oblige tout conducteur à assurer son véhicule au minimum avec une assurance dite aux tiers. Rouler sans assurance est un délit.

Vous risquez :

- La confiscation du véhicule,
- Jusqu'à 3.750 euros d'amende,
- Une suspension ou une invalidation du permis de conduire (avec interdiction de le repasser durant 3 ans),
- L'interdiction de conduire certains véhicules, même s'ils ne nécessitent pas le permis de conduire.





Tout sur le bonus-malus

Ce coefficient oscille entre 0,5 à 3,50 et fait varier le prix de votre assurance automobile. Tout nouveau conducteur dispose d'un coefficient égal à 1, ce qui correspond à un malus (ou un bonus) de 0%.

Chaque année sans sinistre vous fait acquérir 0,05 de bonus, votre coefficient attendra alors 0,95 après un an. Par contre, un accident à tort se paye cher. Le coefficient est automatiquement majoré de 0,25 (le coefficient sera alors égal à 1,25) et de 0,125 si les torts sont partagés (coefficient de 1,125).

Sachez que le bonus est transférable d'un assureur à l'autre à condition que le conducteur désigné au contrat reste le même.

Supprimez la garantie assistance : une cinquantaine d'euros économisés

« Si vous circulez seulement à proximité de votre domicile et que vous n'utilisez jamais votre voiture à l'étranger, résiliez votre garantie assistance », conseille Stanislas Di Vittorio, fondateur du comparateur *Assurland.com*. Car cette option, dont le prix varie très fortement selon les assureurs (de 50 à 100 euros en moyenne), est très souvent liée à une franchise kilométrique qui prévoit la non-couverture de votre véhicule lorsque vous êtes près de chez vous. Par exemple, le remorquage et le dépannage ne sont pris en charge qu'à partir de 60 kilomètres de distance de votre domicile.





Essayez les prestataires en ligne : 15 à 30 % d'économies

Vous pouvez obtenir des devis gratuitement à l'aide des comparateurs en ligne. Toutefois, sachez, qu'ils référencent uniquement les offres des assureurs avec qui ils ont signé un partenariat. Ils ne proposent donc pas une vision exhaustive du marché. « *C'est tout de même une bonne base qui peut vous permettre de négocier votre contrat* », estime Pierre Chasseray. Si votre assureur ne veut rien entendre, poussez la porte d'un concurrent ou optez pour un prestataire 100% Internet. « *Leur tarifs sont entre 15% et 30% moins chers* », estime Stanislas Di Vittorio. Toutefois, avant de vous engager, jetez un œil aux conditions générales du contrat car si les assureurs en ligne réussissent à tirer les prix vers le bas, c'est notamment parce qu'ils élargissent souvent les exclusions de garanties (conditions qui limitent la couverture). Et mieux vaut être à l'aise avec les relations dématérialisées en cas de situation stressante.

Augmenter la franchise pour faire baisser le prix ? Mauvaise idée.

On serait vite tenté d'augmenter le prix de la franchise (la somme restant à la charge de l'assuré lorsqu'il y a un dommage) en contrepartie d'une réduction du montant de la prime d'assurance. « *L'objectif d'une assurance consiste à être le mieux couvert possible* », rappelle Pierre Chasseray. Alors posez-vous la question : êtes-vous prêt à déboursier 1.000 euros de franchise en contrepartie d'une dizaine d'euros économisés par an ?





La recherche des bénéficiaires de contrats non réclamés à la charge des assureurs vie

Les assureurs vie n'ont pas à facturer leurs frais de recherche des bénéficiaires d'un contrat non réclamé à ces derniers. L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) a rappelé que cette pratique consistant à prélever la totalité ou une partie de ces frais sur le capital d'un contrat est contraire aux dispositions du code des assurances ainsi que celles des codes de la mutualité et de la sécurité sociale. L'ACPR a par ailleurs relevé que certains généalogistes ou agents de recherche privés employés par les assureurs vie vont jusqu'à demander 40% du capital restant sur le contrat comme compensation financière. L'autorité conseille donc aux bénéficiaires de refuser tout prélèvement sur le capital ou paiement d'honoraires à ces professionnels.

26



Collecte positive pour l'assurance vie et le Livret A en janvier

Les Français démarrent l'année en épargnant. Ils ont ainsi placé 2,19 milliards d'euros sur leurs Livrets A et Livrets de développement durable (LDD) en janvier 2014 selon la Caisse des dépôts et consignations (CDC), dont 1,60 milliard sur le seul Livret A. Le début de l'année est ainsi caractérisé par un retour des épargnants vers l'épargne réglementée, après un second semestre 2013 marqué par une décollecte sur les deux livrets. Dans le même temps, la Fédération française des sociétés d'assurances fait état d'une collecte positive de 1,4 milliard d'euros au cours du premier mois de l'année. Une performance qui fait suite à une décollecte de 1,6 milliard d'euros en décembre 2013. Pour rappel, l'année dernière fut tout de même un bon cru pour l'assurance vie avec une collecte nette de 10,7 milliards d'euros.



Le Bitcoin dans la tourmente

Le Bitcoin, la monnaie numérique star de l'année 2013, est en danger. Après la faillite de MtGox, une de ses principales plateformes d'échange, le 28 février dernier, le cours de la crypto-deviser a dévissé pour tomber sous la barre des 500 euros sur la plupart des sites de transactions de Bitcoins. Pire, le bug de sécurité sur le site MtGox aurait causé la perte de 850.000 Bitcoins, pour un montant estimé à plus de 350 millions d'euros. Alors que la plateforme japonaise s'est placée sous la protection de la loi sur les faillites au Japon, ses utilisateurs n'ont toutefois que très peu de chances de récupérer leur mise, la devise n'étant soumise à aucune régulation. Le Bitcoin, dont le cours avait dépassé celui de l'once d'or à 1.250 dollars le 29 novembre dernier, survivra-t-il à cet épisode ?



Plus d'un Français sur cinq va puiser dans son épargne en 2014

Épargner ou piocher dans ses bas de laine ? La question se pose plus que jamais pour les Français en 2014. Selon l'enquête annuelle « *Les Français, l'épargne et la retraite* » réalisée par le CSA pour le Cercle des épargnants et dévoilée le 11 février, 35% des sondés songent à épargner plus cette année. Inversement, 22% des personnes interrogées comptent puiser dans leur épargne sur cette période. Au total, 57% des Français entendent « jouer » avec leur épargne en 2014, soit 20 points de plus qu'en 2010. Et surprise, ce sont les jeunes qui mettent le plus de côté puisque 57% des 18-24 ans veulent épargner, contre 30% des 65 ans et plus. L'assurance vie (21% des réponses) et le Livret A (20%) conservent les faveurs des personnes interrogées, devant l'épargne logement (17%) et l'épargne salariale (11%).

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 janvier 2014	+0,5%
Chômage (BIT) au 3 ^e trimestre 2013	10,9%

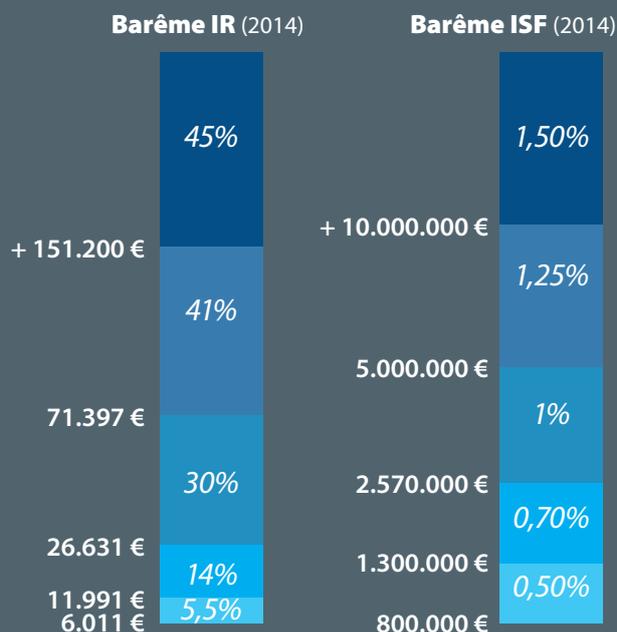
• Épargne

Livret A et Livret Bleu (1 ^{er} Février 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
1,25%	22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération (brut hors prime épargne)	Plafond
2,5%	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 2013)	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €
Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} avril 2013)	
Minimum contributif	
7.547,96 €	
Minimum contributif majoré	
8.247,86 €	
Conditions de ressources du minimum contributif	
1.018,07 €	
Majoration tierce personne	
13.158,05 €	
Seuil du versement forfaitaire unique	
156,09 €	
Majoration forfaitaire par enfant	
96,21 €	

• Impôts



• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 4 ^e trimestre 2013	124,83 points (+0,69%)
Loyer au m ² - France entière (Clameur)	12,7 €/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 (fév. 2014 Empruntis)	
3,45%	

• Taux

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

• Prêts Immobiliers

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

• Prêts à la consommation

(seuils de l'usure)

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

Opportunités du moment sélectionnées pour vous

Nantes • Villa Longchamp



DU 17/02/14 AU 31/03/14

- 1 000 €/pièce
+

**Frais
d'acte
Offerts***

Marseille • Colline Harmonie

DU 7/02/14 AU 15/03/14

2 pièces : - 3 000 €

3 pièces : - 5 000 €

4 pièces : - 7 000 €
+

**Frais
de Notaire
Offerts****



Lille / Fâches Thumesnil • Essen'Ciel

DU 17/03/14 AU 15/03/14

**Frais
de Notaire
Offerts****

**REMISE
de
5000 €
SUR T3**



Programmes immobiliers en vente en l'état futur d'achèvement. * Frais d'acte offerts. ** Frais de Notaire offerts, hors frais d'hypothèque et de garantie 02.2014 - valority france - SAS au capital de 1 049 400 € située 94, quai Charles de Gaulle - 69463 LYON CEDEX 06 - RCS LYON 332 641 372 - Carte N°921953 Rhône - Garantie Financière CEGI - Perspectives selon interprétation de l'artiste

0 820 333 888

N° Indigo (0,118€/min)

valority.com



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