

leMag

VALORITY
INVESTISSEMENT

n°18

mars

Dossier
**PRÊTER SON ARGENT
AUX ENTREPRISES EN
LIMITANT LES RISQUES**



Pratique
**DÉFISCALISATION, COMMENT
DIMINUER SON ISF 2015**



à la une

LES ENJEUX DE LA NÉGOCIATION SUR LES RETRAITES AGIRC-ARRCO

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



LES ENJEUX DE LA NÉGOCIATION SUR LES RETRAITES AGIRC-ARCCO

Un nouveau cycle de négociations s'est ouvert entre les partenaires sociaux. L'enjeu ? Purement et simplement l'avenir des régimes de retraite complémentaire, qui n'ont jamais été autant en danger. Pour éviter leur faillite, patronat et syndicats vont devoir s'entendre. Explications.

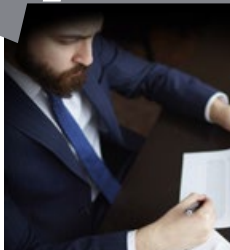
dossier page 8



PRÊTER SON ARGENT AUX ENTREPRISES EN LIMITANT LES RISQUES

Le prêt aux entreprises, ou crowdlending, attire de plus en plus d'épargnants. Si vous souhaitez faire fructifier votre argent en soutenant un projet entrepreneurial, vous avez intérêt à respecter quelques règles pour ne pas subir de déconvenues. Nos conseils pour limiter les risques.

pratique page 12



DÉFISCALISATION, COMMENT DIMINUER SON ISF EN 2015

Vous êtes assujéti à l'ISF et pensez qu'il n'est plus possible de faire baisser la note ? Il n'est pas trop tard. En investissant au capital de PME d'ici le dépôt de votre déclaration de patrimoine, vous pouvez encore réduire sensiblement le montant de votre impôt sur la fortune.

à ne pas manquer pages 7-11-14 tableau de bord du patrimoine page 15

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

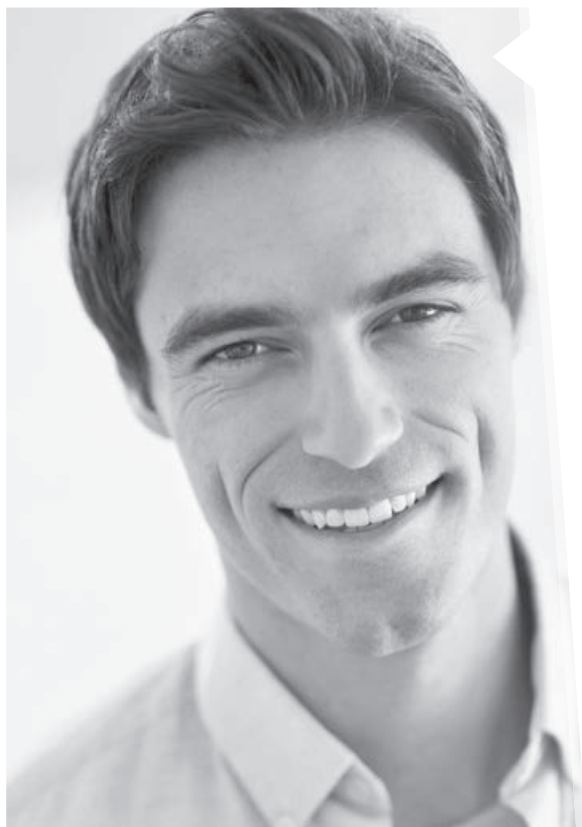
Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

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



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

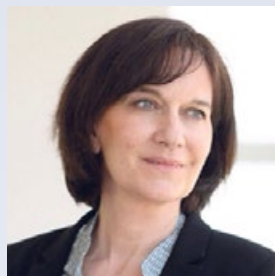
le chiffre du mois



19%

C'est le taux unique d'imposition des plus-values immobilières des non-résidents français depuis le 1^{er} janvier 2015. Dans une note publiée au Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP-Impôts) du 23 février 2015, l'administration fiscale a confirmé que le taux de 19% s'appliquait désormais aux gains de cessions réalisées par tous les Français. Jusqu'alors, la taxation forfaitaire atteignait 33,3% pour les contribuables résidant hors de l'Union européenne, du Liechtenstein, de l'Islande et de la Norvège. Cette différence de traitement avait été dénoncée par le député UMP Frédéric Lefebvre et supprimée par la loi de finances rectificative pour 2014. Dans le même sens, l'imposition à 75% des plus-values réalisées par des Français installés dans un paradis fiscal a été censurée par le Conseil constitutionnel.

la phrase du mois



« Début mai, nous allons mettre en place un comparateur de toutes les offres des maisons de retraite. »

C'est ce qu'a annoncé Laurence Rossignol dans une interview accordée au quotidien *Le Parisien* et datée du 28 février. Selon la secrétaire d'Etat à la Famille, à l'Autonomie et aux Personnes âgées, « un nouveau portail, dénommé **Pourlespersonnesagees.gouv.fr** » va être mis en place d'ici deux mois pour aider les retraités et leurs enfants à comparer les prestations et les prix des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). « *La transparence peut contribuer à réduire les prix* », estime Laurence Rossignol. Il est vrai que les écarts de prix d'une région à l'autre sont saisissants : d'après les chiffres publiés par *Le Parisien*, le coût d'un hébergement en Ehpad s'élève en moyenne à 3.294 euros par mois à Paris, contre « seulement » 1.342 euros par mois dans la Meuse ou en Vendée.

3

ASSURANCE-VIE
AUGMENTEZ VOTRE
SURFACE FINANCIÈRE

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)

VIVALOR

www.valofi.com





LES ENJEUX DE LA NÉGOCIATION SUR LES RETRAITES AGIRC-ARCCO

4

Patronat et syndicats ont entamé le 17 février 2015 des pourparlers en vue de restaurer l'équilibre financier des retraites complémentaires du privé. Il s'agit ni plus ni moins de sauver ces régimes qui représentent une partie importante de la retraite des salariés. Pourquoi les caisses de retraite complémentaire se retrouvent-elles dans cette situation ? Quels sont les leviers d'action possibles pour les partenaires sociaux ? Explications des enjeux des négociations sur les régimes Agirc et Arrco.

C'est reparti pour un tour. Moins de deux ans après la conclusion de l'accord du 13 mars 2013, les partenaires sociaux, gestionnaires de l'Arrco (le régime de retraite complémentaire de l'ensemble des salariés) et de l'Agirc (le régime de retraite complémentaire des seuls cadres), se retrouvent à nouveau autour de la table. Les discussions entre les représentants du patronat (Medef, CGPME, UPA) et des cinq syndicats représentatifs des salariés (CGT, CFDT, FO, CFTC, CFE-CGC) ont démarré le 17 février 2015. Trois autres réunions sont programmées et la possibilité d'un quatrième rendez-vous est d'ores et déjà évoquée.

L'objectif de ce nouveau cycle de négociations est d'arriver à la signature d'un accord en juin prochain. Le temps, il est vrai, est compté : si rien n'est fait, les réserves de l'Arrco, qui servent en partie à payer les retraites, seront épuisées en 2027 et celles de l'Agirc seront taries dès 2018 ! Dans trois ans, les pensions complémentaires versées par l'Agirc aux 2,7 millions de cadres retraités pourraient ainsi baisser de 11%.

Chocs démographique et économique

Une catastrophe sachant que les retraites complémentaires représentent 60% de la pension totale d'un col blanc et jusqu'à 75% de celle d'un cadre supérieur ou dirigeant. Et pour cause : contrairement aux pensions de base servies par le régime général de la Sécurité sociale, le montant des pensions complémentaires n'est quasiment pas plafonné. C'est d'ailleurs justement pour « compléter » les retraites de base peu élevées que l'Agirc, créée en 1947, et l'Arrco, née en 1961, sont devenues des régimes de retraite complémentaire obligatoires en 1978.

Comme le régime général, il s'agit de deux régimes de retraite par répartition. C'est-à-dire que les actifs financent, grâce à leurs cotisations,

les pensions des retraités. Or, à l'image des autres régimes par répartition, l'Agirc et l'Arrco voient le nombre de leurs pensionnés progresser depuis 20 ans sous l'effet de l'augmentation de l'espérance de vie (au rythme d'environ un trimestre supplémentaire gagné tous les trois ans). Le « *papy-boom* » a aggravé ce phénomène. Depuis 2011 et jusqu'en 2035, les régimes de retraite subissent les départs massifs à la retraite des « *baby-boomers* », cette génération née entre les années 1950 et 1970 un tiers plus nombreuse que les autres classes d'âge.

Le problème, c'est que le nombre de cotisants a, dans le même temps, tendance à baisser à cause du recul du taux de natalité, de l'entrée plus tardive des jeunes sur le marché du travail et surtout, de la crise économique. Jusqu'en 2008, date du début de la crise financière, les régimes Arrco et Agirc étaient d'ailleurs bénéficiaires. Ils ont profité de ces années fastes pour se constituer 60 milliards d'euros de réserves. La baisse d'activité, qui a instauré un chômage de masse élevé en France, réduit le nombre d'actifs et donc de cotisants pour les régimes de retraite, dont l'Arrco et l'Agirc.

Les leviers classiques en panne

Seul hic : contrairement au régime général qui peut s'endetter via la Caisse d'amortissement de la dette sociale (Cades), les statuts de l'Agirc et de l'Arrco ne leur permettent pas de faire appel aux marchés financiers. Ils sont donc contraints d'équilibrer leurs finances. Avec plus de dépenses et moins de recettes, l'exercice relève de la mission impossible. De plus, les deux régimes ne peuvent plus s'appuyer sur leurs réserves qui fondent à vue d'œil. Au rythme actuel, leur déficit cumulé devrait atteindre 7 milliards d'euros en 2020.

Bref, patronat et syndicats sont condamnés à trouver des solutions pour restaurer un équilibre financier. Problème : les recettes tradition-



nelles ne peuvent plus être utilisées. Le levier des hausses de cotisation, largement exploité, atteint ses limites. Le Medef a rappelé que les charges patronales représentent 13% du produit intérieur brut (PIB) en France, contre 11% en Allemagne. Les augmenter davantage réduirait encore un peu plus les marges des entreprises hexagonales et affecterait leur compétitivité à l'export. Pour la CFDT, une hausse des cotisations salariales non compensée par une augmentation des rémunérations entraînerait une baisse du pouvoir d'achat des salariés.

Des solutions nouvelles

Les partenaires sociaux pourraient être tentés de jouer encore une fois sur le rendement des cotisations. Déjà, sur une base de 125 cotisée, seuls 100 génèrent aujourd'hui des points retraite (l'Agirc et l'Arrco sont des régimes en points et non en annuités comme le régime général). Grâce à cet artifice, le rendement de l'Agirc-Arrco est passé de 8,87% en 1993 à 6,56% en 2014, selon un rapport de la Cour des comptes sur les retraites complémentaires rendu public le 18 décembre dernier. Là encore, patronat et syndicats estiment qu'ils peuvent difficilement aller plus loin.

Autre solution : baisser le niveau des prestations. L'accord du 13 mars 2013 prévoit une sous-indexation par rapport à l'inflation des pensions complémentaires en 2013, 2014 et 2015. Reste qu'en période de faible hausse des prix à la consommation comme actuellement, la mesure rapporte peu. D'autant qu'une clause plancher introduite dans l'accord de 2013 interdit une revalorisation négative (en deçà de 0%).

Pour le patronat, seule une mesure d'âge peut générer réellement des économies. Conscient que les syndicats s'opposeront au recul de l'âge légal de départ (62 ans) ou de l'âge de retraite à taux plein (67 ans), le Medef propose d'instaurer un abattement dégressif de 62 à 67 ans pour inciter les Français à travailler, et donc à cotiser, plus longtemps. Les actifs pourraient toujours partir à la retraite à 62 ans mais verraient le montant de leur pension complémentaire minoré.

Comme l'effort pourrait ne pas être suffisant, l'organisation patronale préconise d'abaisser le taux de la pension de réversion versée aux conjoints survivants. Il passerait de 60 à 40% de la pension complémentaire perçue par le défunt. Les actifs auraient la possibilité, de leur vivant, d'accepter une minoration du montant de leurs pensions en contrepartie du maintien d'un taux de réversion à 60%. Pour éviter de demander trop de sacrifices aux cotisants et aux retraités, un panachage de ces différentes mesures pourrait être décidé en juin. ■



Résidences secondaires : surtaxe d'habitation à Paris (et ailleurs)

Certains paieront plus que d'autres. 1.151 communes situées en zones tendues, où la demande de logement excède fortement l'offre, ont la possibilité d'appliquer dès cette année une surtaxe d'habitation de 20% aux résidences secondaires de leurs territoires. De nombreux maires n'ont pas hésité longtemps. Ainsi, plusieurs villes touristiques comme Antibes, Hendaye ou encore Annecy ont opté pour la surtaxe, de même que Toulouse. Surtout, les quelque 92.000 résidences secondaires situées à Paris vont également être soumises à cette surtaxe. À noter toutefois que la loi prévoit des exceptions, notamment pour les personnes âgées placées en établissement spécialisé ou les actifs devant se loger hors de leur résidence principale pour des raisons professionnelles.



La résidence principale des indépendants protégée

Les travailleurs indépendants vont bientôt bénéficier d'une protection par défaut de leur résidence principale. Une disposition inscrite dans le projet de loi Macron voté par l'Assemblée nationale jeudi 19 février prévoit d'instaurer une protection par défaut de l'habitation principale face aux créanciers professionnels. Actuellement, les indépendants doivent remplir une déclaration d'insaisissabilité devant notaire pour empêcher un créancier de saisir le logement pour épouser des dettes professionnelles impayées. La mesure n'entrave toutefois pas la capacité d'un indépendant à utiliser sa résidence principale comme collatéral, pour un financement bancaire notamment. Cette nouvelle donne vaudra pour les dettes et créances générées après la publication de la loi Macron au Journal Officiel.



Les prix devraient baisser en 2015

Experts et professionnels de l'immobilier sont d'accord : les prix devraient de nouveau baisser en France en 2015. Selon le cabinet d'études sectorielles Xerfi, ils devraient reculer de 2,7% en moyenne cette année, avant une diminution plus modeste en 2016 (-1,1%). Pour sa part, Standard & Poor's évoque une baisse des prix de l'ordre de 3% en 2015. Selon l'agence de notation, la variation devrait être encore plus importante. Mais la faiblesse de la construction et la chute des taux de crédit immobilier limitent la portée de la baisse des prix. L'évolution des prix et le maintien de taux d'intérêt attractifs devraient également accompagner une légère reprise des ventes dans l'immobilier ancien, Xerfi tablant sur 740.000 transactions cette année, contre environ 705.000 en 2014.



Les loyers ont fléchi en 2014

Les locataires ont connu pire. D'après le réseau d'agences immobilières Century 21, les loyers du marché privé ont cédé 1,1% sur un an à fin janvier 2015. Dans le détail, aucune région ou presque n'échappe à cette tendance de fond. Mais les variations ont été différentes en fonction des types de biens. Ainsi, les loyers des studios et deux pièces accusent des baisses de 1,1 et 1,4% respectivement. À l'inverse, le marché des grands appartements de cinq pièces et plus est haussier (+1,9%) alors qu'il s'agit de biens moins recherchés que les petites surfaces. Reste que la baisse des prix à la location ne fait pas tout. Si les bailleurs ont accepté de diminuer leurs loyers, ils ont revu à la hausse leurs exigences comme le montre l'envolée du revenu moyen des nouveaux entrants (+8,3%).

PRÊTER SON ARGENT AUX ENTREPRISES EN LIMITANT LES RISQUES

8

Les plateformes de crowdfunding spécialisées dans le prêt aux PME fleurissent sur Internet depuis plusieurs mois. Alors que les taux d'intérêt servis aux épargnants ne cessent de baisser d'année en année, céder à l'appel du rendement sur ces sites internet n'est pas dénué de sens. Attention toutefois, car si les rémunérations annuelles dépassent parfois 10%, vous ne bénéficiez d'aucune garantie sur votre capital investi. Pour limiter le risque au maximum, certaines règles de prudence s'imposent.

Le financement participatif a le vent en poupe. En 2014, les sommes versées sur les différentes plateformes de crowdfunding ont presque doublé en un an pour atteindre 152 millions d'euros. Parmi les grandes familles du financement participatif, le prêt est celle qui a le plus attiré les Français, avec une collecte de 88,4 millions d'euros, en hausse de 84% par rapport à 2013.

Ce mode de financement présente il est vrai de nombreux atouts, au premier rang desquels le rendement. La plupart des sites internet spécialisés sur le prêt rémunéré offrent en effet des taux d'intérêt très alléchants, compris entre 3 et 12%. Comparé à la rémunération servie par le Livret A, limitée à 1%, ou celle des fonds en euros des contrats d'assurance vie, de 2,50% en moyenne selon les estimations de l'Association française de l'assurance (AFA), le « *crowdlending* » présente donc un net avantage comparatif. Pour autant, se baser uniquement sur ce critère pour évaluer l'attractivité du prêt participatif serait une erreur.

Déterminer le rendement réel

Comme pour tout placement, un épargnant doit chercher à maximiser le couple rendement/risque. La première démarche consiste donc à déterminer le taux d'intérêt réel que vous pouvez obtenir sur une plateforme de crowdlending. Il est donc indispensable de prendre en compte la fiscalité attachée à ce placement. Une démarche qui n'a rien d'anodin puisque, contrairement aux intérêts des livrets d'épargne réglementée comme le Livret A ou le Livret de développement durable (LDD), les intérêts ne sont pas exonérés de prélèvements fiscaux et sociaux. De même, contrairement à l'assurance vie, les gains réalisés ne bénéficient pas d'une fiscalité avantageuse dégressive avec le temps. Les intérêts versés par un site de crowdlending sont taxés au barème de l'impôt sur le revenu et soumis aux prélèvements sociaux de 15,5%. Pour un contribuable situé dans la tranche marginale d'imposition de 41 ou 45%, la taxation globale est donc supérieure à 50% et le rendement réel du placement est divisé par plus de deux.

Pour assouplir la réglementation fiscale et favoriser le développement du secteur, l'association Financement participatif France (FPF) a remis au cabinet du ministre de l'Economie Emmanuel Macron une série de propositions en décembre 2014. Parmi les mesures évoquées par la FPF, « *introduire un abattement d'imposition sur les intérêts perçus afin d'encourager la prise de risque des épargnants* » et « *rendre possible la défiscalisation des pertes constatées sur les prêts réalisés* ».

Se renseigner sur la plateforme

Contrairement aux produits d'épargne plus classiques tels que le Livret A, l'assurance vie en fonds euros ou les livrets bancaires, le prêt aux entreprises présente un risque de perte en capital. Certes, la nouvelle réglementation mise en place depuis le 1^{er} octobre 2014 oblige les plateformes à communiquer un certain nombre d'informations aux prêteurs. « *Malgré tout, il y a un risque et l'épargnant doit être très attentif par rapport à l'intermédiaire auquel il s'adresse et aux projets financés* », avertit Mark Beguery, adjoint au directeur du contrôle des pratiques commerciales de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). L'épargnant doit ainsi se renseigner sur la plateforme par laquelle il souhaite passer pour financer le projet d'une entreprise. « *La première chose à faire est de vérifier que l'intermédiaire est bien immatriculé à l'Orias [Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance, NDLR], explique Mark Beguery. Cette immatriculation est obligatoire et garantit du respect de conditions de compétences professionnelles, d'honorabilité et de règles de bonne conduite par les dirigeants de l'intermédiaire. Cela constitue ainsi un premier gage d'information.* »

« *Le point de vigilance est la clarté de l'information donnée par la plateforme* », confirme Natalie Lemaire, directrice des relations avec les épargnants à l'Autorité des marchés financiers (AMF). Le mode de rémunération de l'intermédiaire, les responsabilités respectives du prêteur, de l'emprunteur et de la plateforme en cas de défaillance du porteur de projet doivent également être clairement indiqués. « *Le prêteur doit examiner en particulier le projet et les caractéristiques du prêt et entre autres points, vérifier s'il existe un droit à rétractation et quelles sont les modalités de remboursement si le projet n'aboutit pas* », poursuit Mark Beguery.

99%

C'est le taux de succès des projets de prêt aux TPE-PME en 2014 selon le Baromètre 2014 du crowdfunding. Ce pourcentage chute à 54% pour l'equity crowdfunding, c'est-à-dire l'investissement au capital d'entreprises.

Évaluer le risque du prêt

Ces vérifications de base vous permettront de sélectionner une plateforme en toute confiance. Pour autant, ces démarches ne constituent pas un gage de réussite pour votre placement. « *Le risque zéro n'existe pas* », rappelle Mark Beguery. « *Le risque de défaut de l'emprunteur est toujours présent et il est non négligeable* », abonde Natalie Lemaire. En atteste l'exemple de la société Smok-it, qui avait levé 75.000 euros sur la plateforme Unilend en septembre 2014. En échange de ce prêt d'une durée de trois ans, les épargnants comptaient toucher une rémunération annuelle de 9,6%. Malheureusement, suite à sa mise en redressement judiciaire le 27 novembre, l'entreprise n'a pu honorer la troisième échéance du prêt en décembre dernier. « *En choisissant de prêter à une entreprise plutôt qu'à une autre et de fixer le taux eux-mêmes, les prêteurs assument la prise de risque, en connaissance de cause, avançait alors le président d'Unilend Nicolas Lesur. Sur chacune des pages de notre site, nous rappelons le risque de non-remboursement associé au prêt et la nécessité de répartir ses prêts sur plusieurs projets.* »

Certes, selon le baromètre 2014 du crowdfunding, le taux d'échec s'est limité à 1% pour le prêt aux TPE-PME sur les plateformes françaises, mais la promesse de rendement ne doit donc pas être prise pour argent comptant. « *Ces investissements ont des niveaux de risque extrêmement élevés, ce qui en soit n'est pas un défaut à partir du moment où l'épargnant a bien compris la nature des risques et qu'il est prêt à s'y exposer car il pense que l'espérance de rétribution en face sera au niveau des risques pris* », relève Natalie Lemaire. Pour se prémunir de toute déconvenue, il est donc nécessaire d'appliquer les règles classiques de diversification et ne pas tout miser sur la même entreprise. La plateforme de prêt aux TPE-PME Bolden, qui doit être lancée dans les prochains jours, prévoit ainsi de proposer aux prêteurs des « packs financeurs », leur permettant d'investir dans une sélection de projets. « *Les prêteurs diversifient ainsi leurs investissements et donc, comme chacun sait, limitent leur risque* », avance le fondateur du site Tristan Grué. La diversification s'entend également en termes de placement : « *Il faut veiller à ne pas surinvestir par rapport à son épargne* », met en garde Mark Beguery. ■

Penser à la liquidité

Contrairement aux livrets d'épargne ou l'assurance vie, le prêt à une entreprise ne permet pas de récupérer sa mise à tout moment. Dans le cadre d'une opération de crowdlending, vous vous engagez à prêter votre argent pendant une période donnée. « *Il faut anticiper les éventuels projets qui pourraient nécessiter la mobilisation d'un patrimoine liquide* », avertit Natalie Lemaire. Si vous envisagez un achat important dans les prochains mois, optez plutôt pour un prêt sur une durée courte ou choisissez un autre placement.



Fiscalité en baisse pour l'épargne salariale

La loi Macron adoptée à l'Assemblée nationale le 19 février 2015 ne sera pas sans conséquence sur l'épargne salariale. Le texte porté par le ministre de l'Economie prévoit d'abaisser de 20 à 16% le forfait social pour les abondements de l'employeur sur les plans d'épargne pour la retraite collectifs (Perco). Ce prélèvement passerait à 8% -son niveau en vigueur jusqu'au 1^{er} août 2012- pour les entreprises de moins de 50 salariés qui concluent un accord de participation ou d'intéressement pour la première fois. Plusieurs mesures adoptées dans l'Hémicycle visent à rendre les attributions gratuites d'actions (AGA) plus attractives, en réduisant le taux des cotisations patronales de 30 à 20% et en alignant la taxation des gains d'acquisition des salariés sur le régime des plus-values mobilières.



Épargne : le PEL, produit de l'année 2014

Le plan épargne logement (PEL) a connu une année faste en 2014. Selon les statistiques publiées par la Banque de France en février 2015, l'encours du PEL a grimpé de 18,2 milliards d'euros sur l'exercice écoulé. Ce montant comprend à la fois les versements nets des épargnants et les intérêts capitalisés. Le plan épargne logement a largement supplanté le Livret A dans le cœur des Français puisque dans le même temps, l'encours de l'ex-livret préféré des épargnants a chuté de 2,68 milliards d'euros. Le Livret de développement durable (LDD), qui a cédé 1,13 milliard d'euros, ainsi que les livrets bancaires, qui ont abandonné plus de 3 milliards d'euros, ne soutiennent pas non plus la comparaison avec le PEL. Ce en dépit de la diminution de sa rémunération à 2% brut de CSG-CRDS le 1^{er} février 2015.



L'assurance vie toujours au top en 2015

Tous les voyants sont au vert pour l'assurance vie. En janvier 2015, les Français ont déposé 2,3 milliards d'euros de plus qu'ils ont retiré sur ces contrats. Après une collecte de 21 milliards d'euros en 2014, l'assurance vie confirme son statut de placement préféré des épargnants, loin devant le Livret A. L'ex-chouchou des Français a essuyé un neuvième mois de décollecte consécutif en janvier selon la Caisse des dépôts et consignations. Alors que le Livret A présente un taux d'intérêt net limité à 1%, l'assurance vie offre une rémunération brute de prélèvements sociaux de 2,50% en moyenne sur les fonds en euros. Forte de sa fiscalité avantageuse qui sera préservée au moins jusqu'en 2017, l'assurance vie devrait connaître une nouvelle fois un franc succès auprès des Français en 2015.



Le crowdfunding a trouvé sa place

L'explosion du financement participatif se confirme en France. Selon le Baromètre 2014 du *crowdfunding* réalisé par le cabinet Compinnov pour l'association Financement participatif France, les diverses plateformes internet du secteur ont collecté 152 millions d'euros l'an passé, soit près du double de l'activité recensée en 2013. Le don et le prêt, rémunéré ou non, ont connu une croissance exponentielle, respectivement de 97 et 84% à 38,2 et 88,4 millions d'euros. Mais c'est surtout *l'equity crowdfunding*, l'investissement au capital d'une entreprise, qui a décollé en 2014. En hausse de 146% sur un an, les fonds levés atteignent 25,4 millions d'euros. Depuis le lancement des premières plateformes en 2008, le financement participatif a déjà attiré plus de 1,3 million de contributeurs.

DÉFISCALISATION, COMMENT DIMINUER SON ISF EN 2015

Les contribuables assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune peuvent encore faire baisser leur facture fiscale pour l'ISF à payer en 2015. Leurs marges de manœuvre, quoique réduites, existent encore en investissant dans des PME. Passage en revue des quelques opportunités dont ils disposent d'ici la date limite de déclaration d'ISF au printemps prochain.

Votre patrimoine net taxable était supérieur à 1,3 million d'euros le 1^{er} janvier 2015 et vous n'avez pas pensé à défiscaliser votre ISF ? Pas de panique : il n'est pas encore trop tard pour réduire le montant de votre impôt de solidarité sur la fortune 2015. Pour autant, vous devez agir vite, c'est-à-dire avant de dépôt de votre déclaration d'ISF, au printemps prochain.

Les solutions à activer ne sont pas légion et seuls quelques dispositifs vous permettront d'abaisser le montant de votre facture fiscale cette année. Plus exactement, un seul type de placement donne la possibilité d'obtenir une réduction d'ISF immédiate : l'investissement au capital de petites et moyennes entreprises (PME).

L'investissement en direct risqué

Première solution, vous pouvez investir directement au capital d'une PME. En échange de votre prise de risque et de l'obligation de conserver les titres au minimum 5 ans, vous bénéficierez d'une réduction d'ISF de 50% des sommes placées dans un plafond de 45.000 euros par an. Cet avantage a toutefois une contrepartie puisque l'investissement au capital d'une entreprise nécessite une certaine expertise, notamment une analyse particulièrement pointue de son business plan. Certaines opérations bénéficient, il est vrai, d'un cadre réglementaire rassurant pour l'investisseur. Les augmentations de capital sont ainsi visées par l'Autorité des marchés financiers (AMF), comme les introductions en Bourse sur le marché Alternext par exemple.

Un accès facilité grâce au crowdfunding

Toutefois, si vous n'êtes pas sûr de vos connaissances, vous pouvez faire appel à un intermédiaire pour limiter le risque. Si vous souhaitez profiter des mêmes avantages fiscaux que l'investissement en direct dans une PME sans en supporter les risques seul, utiliser les services d'une plateforme de crowdfunding n'est pas dénué de sens. En effet, ces sites internet sélectionnent les projets présentés au public après avoir finement étudié les plans d'investissement des TPE-PME sélectionnées. Surtout, le financement participatif présente une véritable plus-value pour un investisseur qui n'a pas la compétence ou le temps de trouver une entreprise dans laquelle investir. L'investissement peut s'effectuer en direct ou via une holding, qui ouvre depuis le début de l'année 2015 aux mêmes avantages fiscaux sans condition particulière. Parmi la douzaine d'intermédiaires sur le marché en France, la plupart signalent très clairement l'éligibilité d'une société au dispositif ISF-PME.

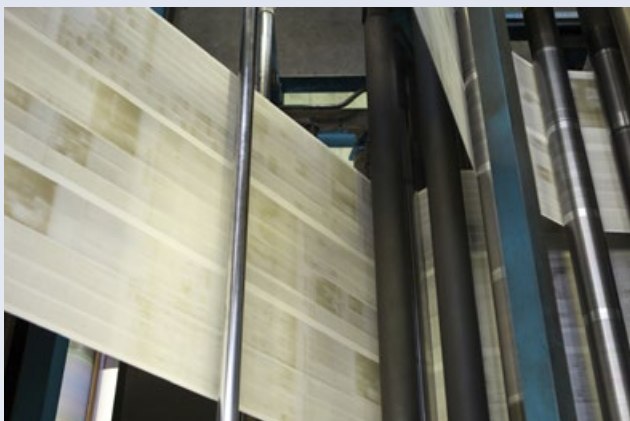


Diversifier le risque avec les FIP-FCPI

Si l'investissement en direct dans une entreprise vous semble trop chronophage, les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou les fonds d'investissement de proximité (FIP) sont peut-être faits pour vous. Inutile ici de choisir vous-même la cible de votre investissement, vous souscrivez des parts de ces fonds et déléguez intégralement à un professionnel la mission de placer votre argent. Cet expert se charge également de diversifier votre investissement dans un portefeuille contenant au minimum une dizaine de PME. Attention toutefois, les FCPI visent des sociétés jeunes et ces dernières présentent un risque plus élevé que les PME sélectionnées par les FIP. De plus, les frais sont importants et les rendements parfois décevants. ■

18.000 euros

C'est le plafond spécifique de réduction d'ISF associé à la souscription de parts de FIP et FCPI. Il est inclus dans le plafond global de l'ISF-PME de 45.000 euros par an.



Une réduction d'impôt pour investir dans la presse

Les contribuables fortement imposés auront bientôt une nouvelle réduction d'impôt à exploiter. L'Assemblée nationale et le Sénat sont tombés d'accord sur la proposition de loi sur la modernisation de la presse mercredi 18 février. Le texte instaure une nouvelle réduction d'impôt, accordée pour les investissements au capital d'entreprise de presse. L'avantage fiscal s'élève à 30% du montant investi, sachant qu'il est calculé dans la limite de 1.000 euros pour une personne seule et 2.000 euros pour un couple. La réduction d'impôt est même portée à 50% de l'investissement pour l'acquisition de parts d'une entreprise solidaire de presse, un nouveau statut créé également par la proposition de loi. L'avantage fiscal sera disponible dès la publication de la loi au Journal Officiel et pourra réduire l'impôt sur le revenu payé en 2016.



Le fisc doit informer le contribuable redressé

Un contribuable redressé doit être un contribuable bien informé. Un arrêt du Conseil d'État rendu le 2 février rappelle que l'administration fiscale est dans l'obligation de fournir aux particuliers concernés les pièces du dossier constitué pour leur contrôle fiscal. Dans l'affaire jugée, le fisc avait procédé au redressement d'un couple suite à un montage financier complexe établi afin d'échapper à la taxation de plus-values sur cessions de titres au barème de l'impôt sur le revenu. Mais l'administration n'avait pas répondu à la demande des contribuables, qui avaient sollicité les éléments du dossier avant d'être mis en recouvrement de l'impôt. « Il incombe à l'administration d'informer le contribuable (...) de l'origine et de la teneur des renseignements obtenus auprès de tiers », rappelle le Conseil d'État.

14



Passeport : le timbre fiscal peut s'acheter sur Internet

Les démarches à effectuer pour obtenir son passeport se simplifient un peu. Le portail timbres.impots.gouv.fr lancé le 2 mars 2015 permet aux particuliers d'acheter le timbre fiscal nécessaire à l'établissement ou au renouvellement du passeport sur Internet. « Le droit de timbre exigible sur les passeports et pièces assimilées [...] peut être payé soit par l'apposition de timbres mobiles, soit par la voie électronique au moyen d'un timbre dématérialisé », précise le décret d'application. À terme, le gouvernement entend proposer une offre dématérialisée pour tous les timbres fiscaux. Il reste toutefois possible d'acheter les timbres fiscaux requis pour l'établissement du passeport de manière traditionnelle, dans un bureau de tabac ou un centre des impôts.



ISF : Monaco ne suffit pas

Résider à Monaco ne permet pas d'échapper à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Un arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) rendu le 15 janvier dernier a confirmé la légalité de l'assujettissement à l'ISF des résidents français vivant à Monaco. La CEDH confirme ainsi la jurisprudence des tribunaux français en la matière. Les Français habitant la principauté sont ainsi soumis à l'ISF, en vertu de la convention fiscale franco-monégasque de 2002, dès lors qu'ils n'y étaient pas installés avant le 1^{er} janvier 1989, date du rétablissement de l'ISF. Les personnes arrivées après cette date sont donc redevables de l'ISF « à compter du 1^{er} janvier 2002 dans les mêmes conditions que si elles avaient leur domicile ou leur résidence en France ».

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2015)
9,61 €
RSA (Revenu de Solidarité Active)
513,88 €
pour une personne seule sans enfant
Inflation Prix à la consommation (INSEE)
- 0,4%
(hors tabac) sur un an en janvier 2015
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%	150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
(brut hors prime épargne) depuis le 1 ^{er} février 2015	
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 2014)	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €
Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} avril 2014)	
Minimum contributif	
7.547,96 €	
Minimum contributif majoré	
8.247,86 €	
Conditions de ressources du minimum contributif	
1.120 €	
Majoration tierce personne	
13.236,98 €	
Seuil du versement forfaitaire unique	
156,09 €	
Majoration forfaitaire par enfant	
96,21 €	

• Impôts

Barème IR (2015)	Barème ISF (2015)
+ 151.956 €	+ 10.000.000 €
45%	1,50%
41%	1,25%
71.754 €	5.000.000 €
30%	1%
26.764 €	2.570.000 €
14%	0,70%
9.690 €	1.300.000 €
0%	0,50%
	800.000 €
	0%

• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 4 ^e trimestre 2014	
125,29 points (+0,37%)	
Loyer au m ² - France entière (Clameur)	
12,8 €/m² (novembre 2014)	
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 (février 2015 Empruntis)	
2,50%	

• Taux

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

• Crédits

Prêts immobiliers	
Taux moyen fixe	Taux moyen variable
3,43%	3,11%
seuil de l'usure 4,57%	seuil de l'usure 4,15%
Prêts à la consommation	
(seuils de l'usure)	
Montant inférieur à 3.000 €	
20,25%	
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	
14,37%	
Montant supérieur à 6.000 €	
9,21%	

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