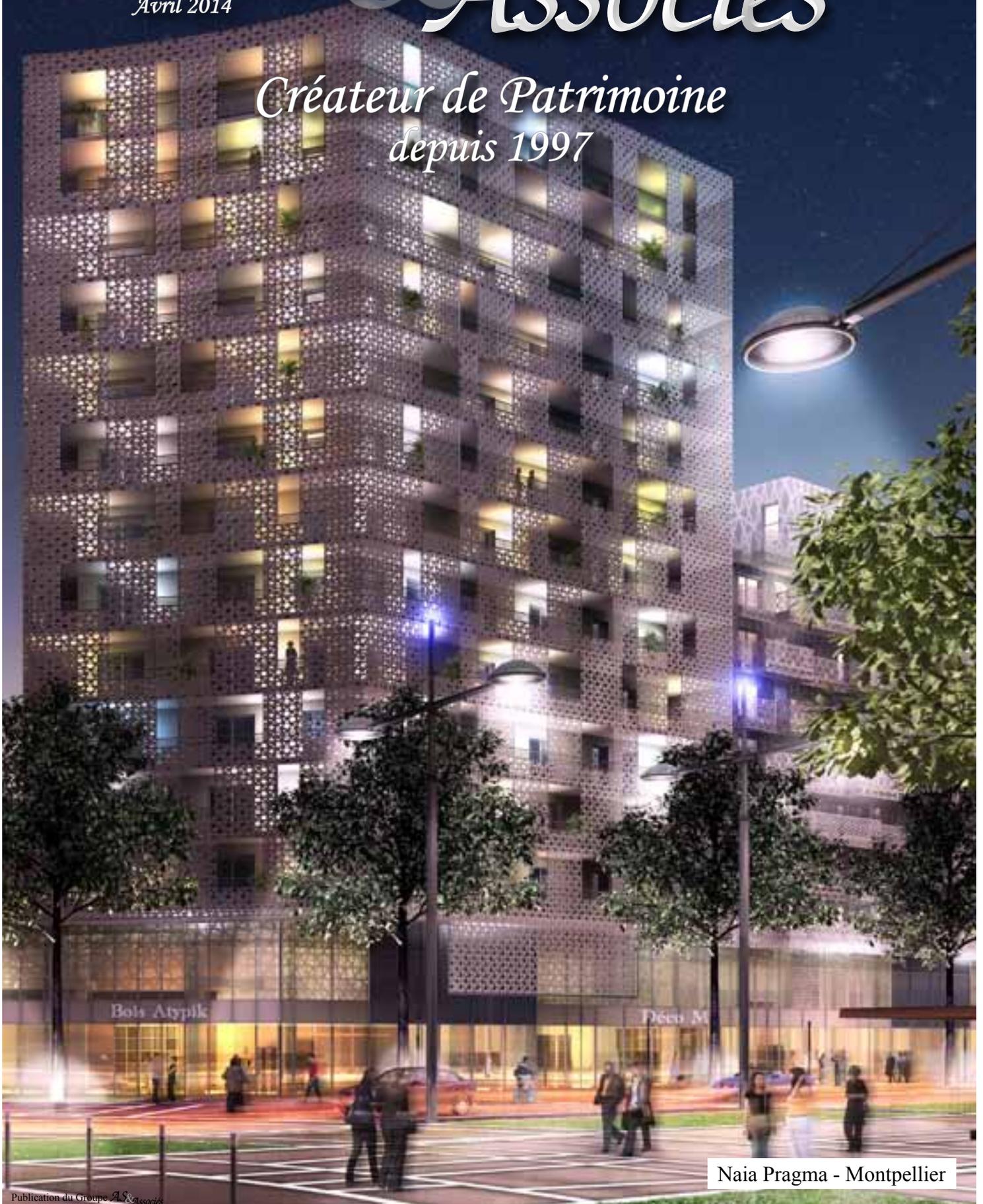


AS&Associés

Avril 2014

*Créateur de Patrimoine
depuis 1997*



Naia Pragma - Montpellier



«Il y a des manières de ne pas réussir, mais la plus sûre est de ne jamais prendre de risques.»
Benjamin Franklin

Editorial

Que souhaiter pour l'année à venir sur le front économique et financier ? Vaste question. Soyons tout d'abord rassurés : 2014 se présente d'ores et déjà sous de meilleurs auspices. En effet, elle devrait être marquée par une croissance mondiale forte, d'environ 4%. Sous l'impulsion des habituelles locomotives chinoises et américaines.

Les chiffres de l'INSEE montrent d'ailleurs que l'épargne des ménages n'a jamais été aussi élevée depuis 1985. Dans quel secteur faut-il donc investir aujourd'hui ?

Avec quelques trois cent trente-deux mille logements construits dans un contexte économique difficile en France, 2013 aura vu le marché du logement neuf connaître une année de correction modérée, qui devrait se poursuivre.

Les prédictions pessimistes annoncées par certains ne se sont pas réalisées. Les prix des logements résistent, soutenus par le niveau historiquement bas des taux d'intérêts actuels.

L'environnement économique est donc particulièrement favorable à la constitution d'un patrimoine immobilier, qui reste toujours la valeur refuge privilégiée des Français.

Par ailleurs, les problématiques et les incertitudes liées à la retraite, renforcent, à nos yeux, l'absolue nécessité d'étudier des solutions permettant de préparer notre avenir et celui de nos proches.

Aujourd'hui, dans un cadre en pleine évolution, que pouvez-vous attendre de nous ? Fidèle à ses valeurs et toujours à l'écoute du marché, le groupe AS & Associés vous aide à constituer et à optimiser votre patrimoine.

Travaillant en collaboration avec les plus grands acteurs du marché, nous sommes au fait des meilleures offres

disponibles sur des emplacements et des opérations de qualité.

Aujourd'hui les opérations immobilières de qualité dans le neuf devraient se raréfier et il est important de pouvoir vous reposer sur notre expérience.

Le groupe AS & Associés fait partie des leaders de son secteur et saura répondre à vos attentes.

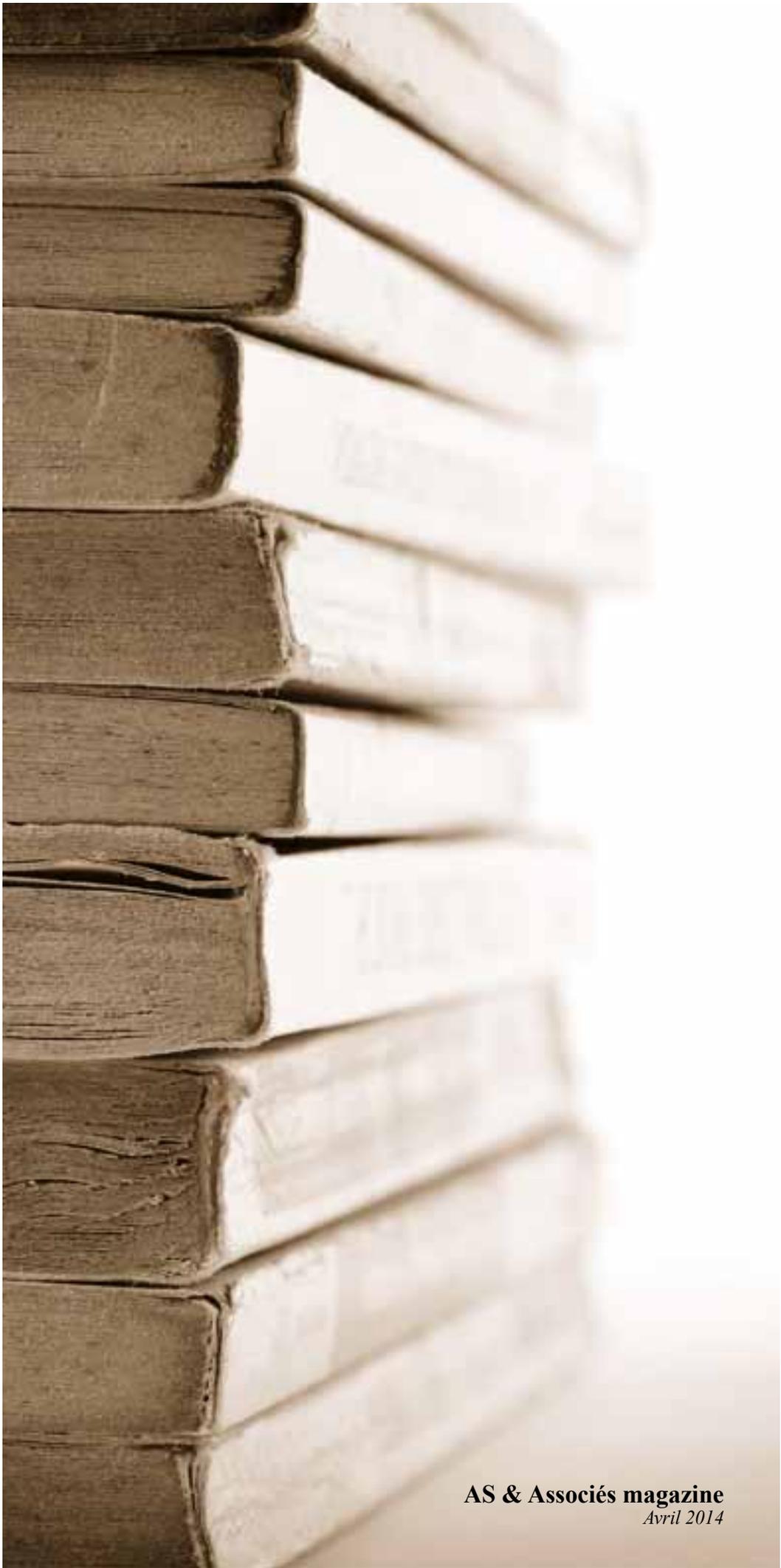
Outre l'immobilier qui reste le fer de lance de notre activité, nous sommes également présents sur le marché des placements financiers via notre partenaire Ornano gestion privée.

Les difficultés rencontrées par les grandes places financières par le passé semblent être derrière nous, et les indices de performance sont repartis à la hausse sur ces deux dernières années. Dans ce contexte clairement plus favorable, de nombreuses opportunités restent donc à saisir. Encore faut-il savoir s'orienter...

Pour vous aider à y voir plus clair, nos experts d'« Ornano Gestion Privée » sont à votre service. Ils collaborent avec les établissements financiers les plus prestigieux pour vous proposer les meilleures opportunités d'investissement, en fonction de vos objectifs.



Gérard Doury
Associé fondateur d'AS & Associés



AS & Associés magazine
Avril 2014

Sommaire

Interview : Christophe Dupré _____	Page 6
Ambitions & Métiers _____	Page 8
Un groupe en croissance	page 10
Des collaborateurs au service de nos clients	page 11
Nos valeurs	page 11
Notre expérience	page 12
Des services complémentaires	page 14
Solutions immobilières _____	Page 18
Dispositif Duflot	page 20
Analyse : Investir dans les grandes villes !	page 22
Duflot D.O.M	page 24
Loi Girardin	page 25
LMNP / Censi-Bouvard	page 26
Analyse : Etudiant, EHPAD, Tourisme	page 27
Démembrement	page 29
Loi Malraux	page 30
Monuments historiques	page 31
Synthèse des principaux dispositifs immobiliers _____	Page 32
Interview : Christophe Braincourt _____	Page 36
Solutions financières _____	Page 37
Compte titres, PEA	page 38
Assurance vie	page 39
FCPI	page 42
Sofica	page 43
Actualités _____	Page 44
AS & Associés _____	Page 46



Christophe Dupré
Associé fondateur d'AS & Associés

Comment analysez-vous le marché immobilier actuel ?

Nous avons constaté une période d'euphorie de 2009 à 2011 qui a connu une accalmie depuis 2012. Le marché est revenu à la raison, basé sur les fondamentaux de l'immobilier, et notamment la notion de qualité d'emplacement et de construction.

Ainsi, dès aujourd'hui, nous constatons que la tendance des promoteurs pour cette année 2014 est de développer des projets sur les centres des grandes villes de l'hexagone, délaissant les lointaines banlieues aux potentiels souvent incertains.

Quant aux niveaux de prix des grandes agglomérations, ils restent stables, malgré les nouvelles exigences des nouvelles normes RT2012 maintenant en vigueur, qui ont engendré un léger surcoût de construction d'environ 5 %. Les négociations des achats de terrains et la diminution des carnets de commande des constructeurs vont permettre de maintenir des niveaux de prix intéressants et ainsi restaurer des niveaux de rentabilité motivants pour les investisseurs.

En effet, concernant l'investissement locatif, deux facteurs essentiels permettent encore aujourd'hui d'obtenir

Interview

de bons rendements : tout d'abord, le maintien d'un niveau bas de taux d'intérêt pour optimiser l'effet de levier que constitue le crédit. Ensuite, l'impact des régimes fiscaux encore en vigueur, et notamment le dispositif Duflot, rend aujourd'hui le placement immobilier locatif très attractif, avec une réduction d'impôt de 18 % du montant investi sur 9 ans.

Cela se traduit pour notre groupe par une excellente année 2013 en augmentation de plus de 11% par rapport à l'an dernier, ce qui nous permet d'envisager l'avenir d'AS & Associés très sereinement.

Quels sont vos objectifs pour le second semestre 2014 ?

Je vous parlais, dans le précédent numéro de ce magazine, de notre volonté de satisfaire nos clients et partenaires. Cette satisfaction est, je vous le rappelle, la clef de voûte de notre démarche depuis notre création en 1997. Plus que jamais, la satisfaction

de nos clients est toujours au cœur de notre activité. A mes yeux, elle constitue même un avantage concurrentiel indéniable qui est la marque de fabrique d'AS & Associés. C'est la raison pour laquelle nous nous sommes dotés de nouveaux outils pour aller plus loin encore. Des outils qui vont permettre à nos collaborateurs d'apporter le meilleur d'eux-mêmes, au service de tous nos clients et partenaires, et ceci notamment grâce à un ensemble complet de méthodes et de processus internes. C'est un vrai tournant pour AS & Associés car nous professionnalisons une démarche qui était naturelle pour nous jusqu'à présent.

Nous souhaitons également diversifier notre approche et élargir le spectre de notre clientèle. Ainsi nous avons la volonté de commercialiser des programmes immobiliers neufs sur « des espaces de vente » sur site, principalement destinés à des accédants à la propriété. Ceci nous permettra d'avoir une connaissance encore plus pointue des marchés mais aussi de contribuer

« La satisfaction de nos clients constitue un avantage concurrentiel indéniable »





à avoir une mixité accédants-investisseurs sur les programmes que nous commercialisons. Nous abordons donc 2014 avec beaucoup d'optimisme et de détermination.

Quelles autres nouveautés avez-vous prévu pour le développement d'AS & Associés ?

Dans le même esprit, nous allons poursuivre la politique de diversification de nos canaux de distribution. Ainsi, nous souhaitons développer la commercialisation de programmes immobiliers destinés à une clientèle étrangère spécifique à savoir les expatriés Français travaillant à l'étranger.

A la recherche d'une stratégie de sécurisation de leurs actifs financiers, ces clients très attachés à la France et à son patrimoine, sont disposés à nous faire confiance sur notre capacité à sélectionner des biens immobiliers de grande qualité et à les accompagner dans leur gestion.

Enfin, la préparation de la retraite et la création de revenus futurs est et doit être un enjeu majeur dans la constitution de patrimoine du particulier. Nous souhaitons

aujourd'hui accompagner nos clients afin de leur apporter des solutions optimisées, et notamment au travers d'investissements en immobilier meublé qui a de nombreux avantages peu connus des particuliers.

Pouvez-vous nous parler de votre activité « placements financiers » ?

Nous sommes principalement connus pour notre expertise dans l'immobilier.

En 2000, la création de notre filiale Financière AS & Associés répondait d'ailleurs à une demande émanant de certains de nos clients soucieux d'optimiser leurs actifs, et souvent déçus par les services proposés par leur banque. Il est clair qu'aujourd'hui le marché a évolué et que ce type de demandes va crescendo, en dépit d'une situation qui nécessite beaucoup d'attention.

Dans un contexte économique des plus versatile, la notion de suivi client prend tout son sens. Notre activité de placements valeurs mobilières a connu un essor significatif ces dernières années ce qui nous incite à poursuivre nos

actions dans ce domaine.

De quels types d'actions parlez-vous ?

Dans un environnement économique difficile, la notion de taille critique devient capitale pour le développement d'une entreprise. Afin de faire des économies d'échelles et prendre une position dominante sur le marché, nous avons décidé de nous rapprocher de certains de nos partenaires et de fusionner nos portefeuilles clients, donnant naissance à une nouvelle entité qui se nomme Ornano Gestion Privée.

Cette structure est à la fois le regroupement de compétences variées et complémentaires ainsi que la fusion de portefeuilles clients qui vont nous permettre de développer des services et des outils afin de contribuer à la satisfaction des particuliers qui nous ont fait confiance.

Nous devrions être en mesure de vous présenter l'ensemble de ces nouvelles offres et services dans notre prochain magazine.

Ambitions & Métiers

Les clés du succès

En 2014, AS & Associés a fêté ses 17 ans. Ce fût pour nous l'occasion de rappeler les principes fondamentaux qui ont toujours guidé notre démarche.

En 1997, Christophe Dupré et Gérard Doury ont fondé le Groupe AS & Associés, société indépendante dont le cœur de métier est l'immobilier d'investissement.

Aujourd'hui, le Groupe AS & Associés s'appuie sur son expérience afin d'offrir à ses clients une gamme complète de solutions.

Notre métier

La fiscalité, la retraite, la succession, la constitution de patrimoine sont autant de préoccupations qui interpellent les particuliers. L'ambition du groupe AS & Associés est de répondre à leurs attentes afin de les aider à réaliser leurs objectifs.

« Notre équipe de consultants vous aide à définir les produits les plus adaptés à vos objectifs »

Nous avons deux domaines d'intervention :

• L'immobilier

- Investissement immobilier neuf ou ancien

Aujourd'hui en France, un grand nombre de particuliers désire investir dans l'immobilier pour différentes raisons. AS & Associés permet la réalisation de ce type d'investissement. Tout au long de l'année, nos experts sélectionnent des biens immobiliers de qualité.

- Investissement immobilier et fiscalité

Pour alléger votre fiscalité, il existe en France plus de 120 mesures appropriées dont certaines sont spécifiques à l'immobilier. Nos experts proposent des solutions d'investissement dans l'immobilier, optimisées par des leviers fiscaux adaptés.

• Les placements financiers

Par l'intermédiaire de notre partenaire Ornano Gestion privée, nous sommes à même de vous proposer de multiples solutions entrant dans la démarche suivante :

- 1) Dresser un bilan de votre situation personnelle et de votre fiscalité.
- 2) Définir avec vous les objectifs recherchés.
- 3) Présenter les solutions d'investissement qui correspondent à votre profil.
- 4) Détailler les mécanismes et les règles applicables avec les avantages et les risques éventuels.
- 5) Réaliser des simulations chiffrées afin d'évaluer l'impact financier et fiscal de vos projets.



AS & Associés en quelques dates

1997 • Christophe Dupré et Gérard Doury créent **AS & Associés**.

2000 • Naissance de la **Financière AS & Associés**.

2004 • Le groupe **AS & Associés** agrandit son périmètre d'intervention via de nouvelles filiales commerciales afin d'accroître son implantation nationale.

2008 • **AS & Associés** intègre de nouveaux associés, au nombre de sept aujourd'hui, constituant le socle de l'entreprise.

2011 • Création d'une équipe dédiée à la commercialisation sur espace de vente afin d'élargir le périmètre de notre intervention.

2013 • **Financière AS & Associés** fusionne son portefeuille clients au sein d'une nouvelle entité : Ornano Gestion Privée.

AS & Associés emménage son siège social à une nouvelle adresse de prestige : 22 rue de l'Arcade – Paris 75008.

2014 • **AS & Associés** poursuit son développement régional. Après les bons résultats des filiales existantes, le groupe programme les ouvertures de nouvelles agences.

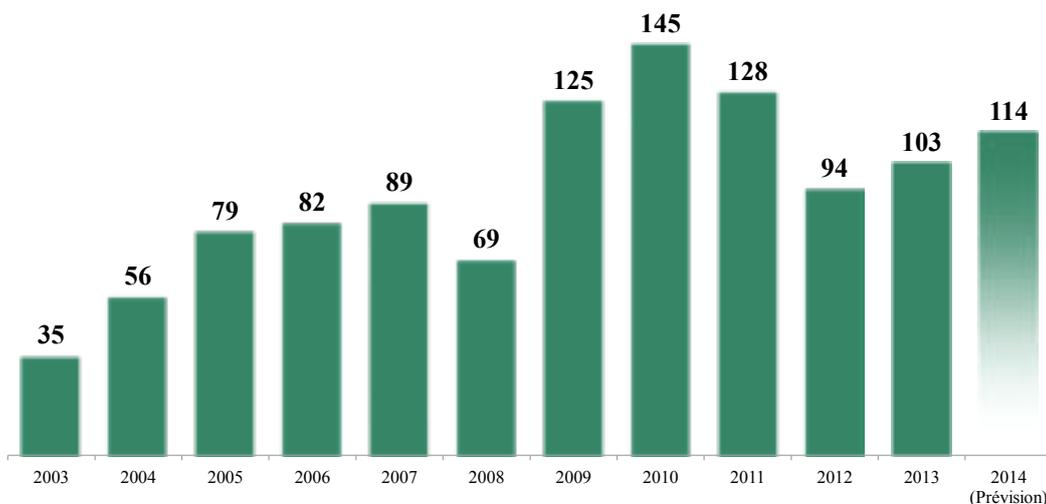


Un groupe en croissance

Avec un chiffre d'affaires de ventes immobilières de 103 millions d'euros en 2013, le groupe **AS & Associés** reste une référence incontournable de la profession.

Dans un marché immobilier neuf qui s'est tendu, le volume de notre activité s'est maintenu à un niveau élevé. La diversité de l'offre proposée à nos clients ainsi que la qualité de nos collaborateurs sont les principaux moteurs de ces résultats, tout comme l'attention particulière que nous leur portons.

Evolution en volume des ventes (en M€)

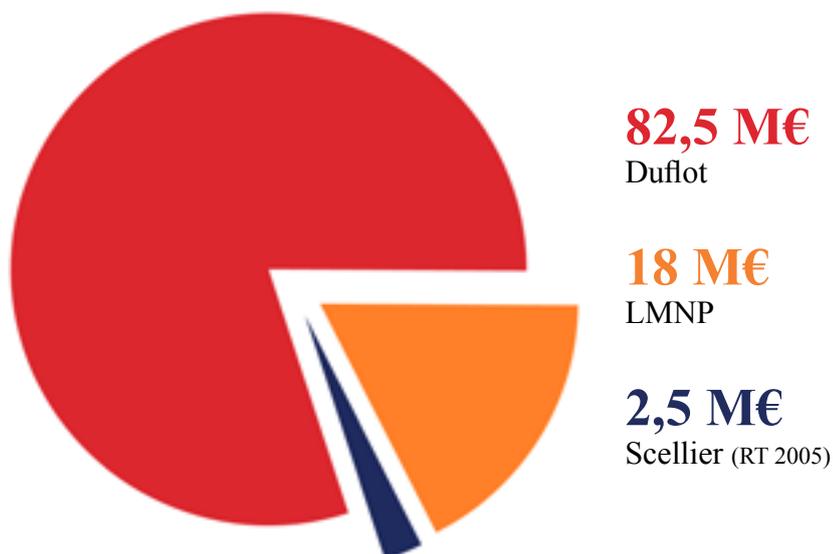


Données 2013 (département immobilier)

L'activité du groupe **AS & Associés** aura été portée par le nouveau dispositif DUFLOT.

Cette tendance devrait se maintenir en 2014. L'immobilier meublé, outil patrimonial destiné notamment à créer un revenu complémentaire, devrait prendre une part de marché de plus en plus significative dans les résultats du groupe.

Logements vendus (nets) :



Diversité de l'offre

« 44 partenaires promoteurs »

« 128 programmes immobiliers neufs »

Des collaborateurs au service de nos clients

Le développement d'**AS & Associés** depuis 17 ans se traduit par un nombre important de clients qui ont bien voulu nous faire confiance.

Afin de répondre à leurs attentes, **AS & Associés** a su recruter de nombreux collaborateurs aux domaines de compétences

multiples et variés.

Le potentiel humain du groupe **AS & Associés** est la richesse d'une entreprise au service de ses clients.

« 6 711 clients »
« 82 collaborateurs »
« 4 agences »

Nos valeurs

Depuis sa création, **AS & Associés** défend certaines valeurs. Elles fondent nos principes et constituent le socle de notre démarche. Elles se résument en quatre points.

L'engagement

Une implication forte dans le projet de notre client et un accompagnement pour répondre à ses besoins et ses attentes.

L'exigence

Une sélection rigoureuse des partenaires et des produits et une validation de tous les projets proposés.

Nous sommes donc exigeants quant à l'emplacement, la qualité du produit et le sérieux de nos partenaires. Le moindre détail a de l'importance quand on se lance dans un investissement.

L'écoute

Une disponibilité et une écoute constante pour satisfaire nos clients et partenaires.

Le perfectionnement

La richesse de notre entreprise réside dans les femmes et les hommes qui la composent. C'est la raison pour laquelle nous investissons beaucoup dans la formation et sommes très soucieux des qualités humaines et des compétences de nos collaborateurs.

Nous sommes persuadés que la pérennité d'une entreprise ne peut se fonder que sur un système de valeurs où les intérêts de chacun sont préservés.

Notre expérience

De nombreuses niches fiscales sont à la disposition du contribuable. Parfois surprenantes, elles sont souvent adaptées aux réalités économiques et permettent à l'Etat de soutenir certains secteurs qui ont besoin d'être dynamisés.

Comment s'y retrouver ?

Le bon dispositif est forcément celui qui correspond à la situation et aux objectifs des particuliers.

Comment procédons-nous ?

Après une discussion approfondie avec nos clients, nous tentons de comprendre leurs motivations et objectifs afin de proposer une solution immobilière adaptée.

Chaque dispositif et mécanisme d'investissement a ses avantages et ses inconvénients et correspond à un objectif précis et à un degré de risques plus ou moins élevé. Les investisseurs n'ont pas toujours la capacité de l'appréhender.

Nos consultants sont là pour les orienter dans leur démarche.

Quels sont les paramètres auxquels il faut être attentif ?

- **Le choix du financement**

Taux fixe ou variable ? Amortissable ou In fine ? Le montage financier est plus complexe qu'il y paraît de prime abord. Un œil professionnel est nécessaire pour faire le bon choix.

- **La gestion locative**

Le choix du gestionnaire est d'importance. Le marché locatif est directement lié à l'emplacement de l'opération. Il n'empêche que la relation avec les services chargés de la location et la réactivité en cas de sinistre (loyer impayé par exemple) permettent d'être serein pendant la durée de l'investissement. Là encore, nous sélectionnons des intervenants fiables afin de faciliter les démarches de nos clients.



Jusqu'où intervenons-nous ?

Nous sommes aux côtés de nos clients tout au long de leurs investissements, et ceci jusqu'à la revente de leur acquisition.

Pour ce faire, **AS & Associés** met à disposition une équipe de professionnels qui assiste nos clients pour l'ensemble de leurs

démarches.

Nos spécialistes restent à leur disposition pour répondre à toutes leurs questions.



Indicateurs du 3ème trimestre 2013

Taux des prêts	< 3,5	3,5 à 4	4 à 4,5	4,5 à 5	5 et +
% des prêts	78,3	18,1	3,5	0,1	0

Durée des prêts	< 15 ans	15-20 ans	20-25 ans	25-30 ans	30 ans et +
% des prêts	23,3	32	28,2	16,1	0,4

Après un recul de la production des crédits de 26.4% pour l'ensemble des prêts bancaires sur l'année 2012, l'année 2013 a donc été celle du redémarrage du marché des crédits, avec une production en hausse de 29.7%.

En janvier 2014, la production est toujours en progression rapide avec +29% en rythme annuel. Il en est de même pour le nombre de prêts bancaires accordés qui progresse avec +22.2% en rythme annuel.

Des services complémentaires

Afin d'apporter un suivi à nos clients, nous proposons aussi d'autres services :

Courtier en crédit immobilier

Si la demande de prêt est un passage obligé pour tout investisseur, notre filiale Direct Crédit, mandataire de ses clients, négocie pour eux la signature de contrats de prêt. Direct crédit connaît parfaitement l'offre des différentes banques et est à même de choisir les meilleures solutions en fonction de la situation particulière de chaque client.

«Back office»

Dès lors que les dates de livraison sont fixées, le service «back office» se met en relation avec l'administrateur des biens mandaté par l'acquéreur pour :

- S'assurer que le dossier de gestion est complet
- S'assurer que les campagnes de location sont bien mises en place
- Effectuer un point sur les premières locations

Sur demande de l'acquéreur le service «back office» propose :

- Une assistance notamment auprès de la banque pour les multiples déblocages de fonds
- Une information sur le suivi du déroulement des travaux et de l'avancement du chantier après prise de renseignements auprès du promoteur



Service revente

Depuis le début de notre aventure, nous avons fait le choix d'accompagner nos clients pendant toute la durée de leur investissement. Quoi de plus naturel qu'être présent, à leur côté, pour la revente de leur bien ?

A la demande de nombreux investisseurs, nous avons donc créé un service permettant de favoriser la revente des biens immobiliers pour les personnes qui le désirent.

Plusieurs raisons à cela :

Nous avons été à l'initiative de l'acquisition et en avons suivi les nombreuses étapes. Différents services ont été créés pour répondre aux questions et constituer une interface avec les intervenants,

nous pensons en particulier aux banques, promoteurs immobiliers et gestionnaires. Nous sommes donc les mieux placés pour connaître les biens proposés, le marché locatif en cas de revente à un autre investisseur et la qualité de l'environnement.

Notre cabinet a vu le jour en 1997. Dès cette époque, la loi Périssol permettait l'investissement immobilier locatif avec de substantielles économies d'impôt et de nombreux particuliers ont profité de cette formidable occasion pour se créer du patrimoine. Après la période de location et une fois les impôts optimisés, le choix du propriétaire est double : il peut continuer à louer son bien afin de percevoir du revenu locatif et, dans

une période où les pouvoirs publics peinent à trouver une solution au problème des retraites, le revenu locatif constitue un réel complément de revenus.

Il peut également décider de se séparer de son investissement, en le revendant. Il aura alors fait le choix de récupérer l'intégralité du capital amorti augmenté de la plus-value éventuelle générée.

C'est dans ce dernier cas que nous intervenons.

Le service que nous avons créé a pour but de décharger nos clients d'un maximum de démarches tout en apportant le meilleur service.

Nos atouts, dans le cadre d'un mandat exclusif, sont multiples :

- Une connaissance du bien acquis par notre intermédiaire.
- Une estimation fiable effectuée auprès d'agences spécialisées sélectionnées par nos soins.
- Des frais d'agence négociés et inférieurs au prix du marché (à la charge du futur acquéreur).
- Une aide personnalisée pour effectuer les démarches administratives auprès des différents services : les courriers de mise en vente adressés au locataire, le suivi des procédures de résiliation et la gestion de la relation avec le locataire, ainsi que toute action nécessaire à la bonne réalisation de la transaction.
- Un compte-rendu bimensuel sur le suivi de la vente.





Solutions immobilières

Duflot, Bouvard, Girardin, Malraux, LMNP... Plusieurs dispositifs fiscaux vous permettent de devenir propriétaire d'un bien immobilier. Selon votre situation fiscale, ce sont autant d'opportunités à saisir pour vous constituer un patrimoine à moindre coût ou diversifier vos investissements. AS & Associés vous accompagne depuis la sélection d'un programme immobilier jusqu'à la gestion locative. Il vous propose aussi de très nombreuses opportunités de rentabilité dans l'immobilier ancien et l'immobilier professionnel.

AS & Associés

Solutions immobilières

Le revenu locatif

Une vraie alternative au régime de retraite par répartition

Se constituer un patrimoine immobilier : pour quoi faire ?

Devant cette question pleine de bon sens, nous apportons les réponses nécessaires à la bonne compréhension d'un investissement immobilier locatif.

La création d'un patrimoine est un objectif logique de tout épargnant souhaitant appréhender l'avenir avec sérénité. Court, moyen, long terme, valeurs mobilières et immobilières, aversion au risque, autant d'interrogations nécessitant une analyse de l'objectif recherché.

Obtenir des revenus locatifs ou des réductions d'impôts correspond à un besoin humain et légitime de sécurité. Le but est d'acquérir du patrimoine immobilier qui pourra être transmis de génération en génération.

Pourquoi l'immobilier ?

La pierre est une valeur refuge familière aux français. Résidence principale, résidence secondaire ou investissement locatif, chacun d'entre nous a une opinion, parfois tranchée, concernant le toit à mettre au dessus de sa tête. Chacun se rêve propriétaire en fonction de ses besoins et de ses moyens.

Aujourd'hui, il est commun de financer une acquisition par des effets de levier.

L'Etat a mis en place un certain nombre de dispositifs en faveur des particuliers qui souhaitent investir dans ce secteur de l'économie. La seule contrepartie est de louer le bien acquis pendant un certain nombre d'années. Il suffit de faire financer son bien par une banque et de payer le crédit grâce aux loyers perçus, à la réduction d'impôt

obtenue, moyennant un léger effort d'épargne.

A ce jour, jamais les taux d'intérêt bancaires n'ont été aussi attractifs. De plus, ils sont déductibles des revenus fonciers (loyers) générés, permettant une diminution fiscale supplémentaire.

L'acquisition est finalement financée à concurrence de 60% à 80% par les loyers et les économies d'impôt.

« Devenir propriétaire sans verser un euro d'apport »



Investir sans apport

Dans le cadre d'un investissement locatif, il est possible de financer l'intégralité de son bien. En effet, les frais de notaire et les frais de garantie (hypothèque, caution ou crédit logement) peuvent être intégrés dans le prêt et il est possible de devenir propriétaire sans verser un euro d'apport.

Une solution au problème des retraites

Le revenu locatif généré par un patrimoine immobilier est une alternative réelle pour faire face à la perte de pouvoir d'achat à la retraite. Le régime de répartition imaginé par le général de Gaulle ne peut suffire pour alimenter la retraite des générations futures. L'investissement dans la pierre constitue donc une véritable sécurité pour l'avenir, permettant de se protéger et de protéger ses proches. Dans le cadre d'un investissement immobilier, il est nécessaire de souscrire une assurance décès-invalidité.

Cette assurance permet de :

- **Se protéger soi-même** : elle préserve les chances de l'emprunteur de conserver ses droits en cas de perte brutale de revenus à la suite d'une incapacité totale
- **Protéger ses héritiers** : elle évite de transmettre une dette car le capital emprunté est remboursé par la compagnie d'assurance.
- **Protéger un membre du foyer** fiscal sans revenu.



Dispositif Duflot

Champ d'application

Ce dispositif fiscal permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.

Contributeur concerné

- Personnes physiques imposables
- Titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'IR
- Sociétés non soumises à l'IS.

Les avantages fiscaux

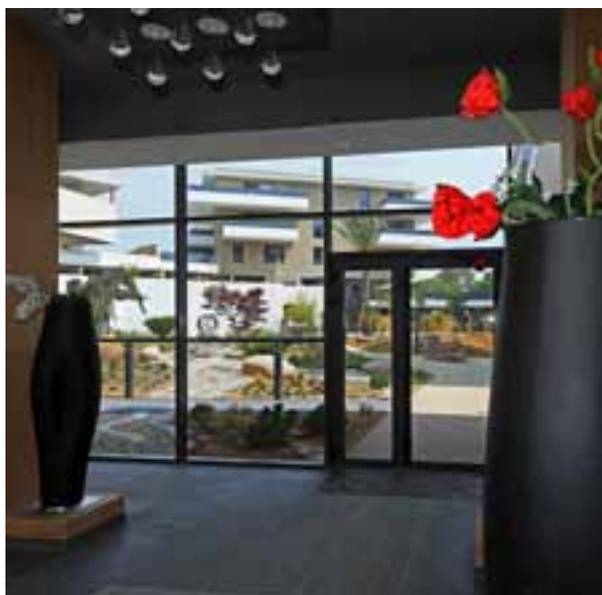
Si un particulier investisseur acquiert un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt dans les conditions suivantes :

- 18 % du prix d'achat du logement
- Plafond d'investissement de 300 000 €
- Plafond d'achat par m² fixé à 5 500 €
- Réduction étalée de manière linéaire sur neuf ans.

Il est possible de bénéficier de ce dispositif pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription



«Eden Flower» à Juvignac



est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).

Les revenus tirés de la location font l'objet d'une déclaration de revenus fonciers (formulaire 2044). L'ensemble des frais et charges ainsi que les intérêts d'emprunt (dans la limite des revenus perçus pour ces derniers) sont déductibles des loyers perçus. Le résultat, s'il est négatif (déficit foncier), vient en diminution du revenu global dans la limite d'un plafond fixé à 10 700 €. A contrario, si le résultat est positif (bénéfice foncier), il vient alors s'ajouter aux revenus du contribuable.

La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé à 10 000 € en 2013.

Simulation

Montant de l'investissement	150 000 €
Montant du financement	150 000 €
Apport personnel	0 €
Remboursement mensuel	920 €
Loyer mensuel net	390 €
Effort théorique	530 €
Réduction d'impôt moyenne	250 €
Effort mensuel sur 9 ans.	280 €

Conditions d'application

- Dans les 12 mois de son achèvement, le logement devra être mis en location pour une période minimale de neuf ans
- Le logement devra atteindre un certain niveau de performance énergétique (« BBC 2005 ou RT 2012 selon la date du permis de construire »)
- Le locataire ne pourra être ni un membre du foyer fiscal, ni un descendant, ni un ascendant de l'investisseur
- Le loyer appliqué sera plafonné (voir ci-dessous)
- Les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné (voir ci-dessous)

Les plafonds de loyers sont fixés pour les baux conclus en 2013 selon le tableau ci-dessous :

Plafonds de loyers 2014

Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,72 €/m ²	12,42 €/m ²	10,00 €/m ²	8,69 €/m ²

Pour tenir compte de la surface des logements, aux plafonds de loyer, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$ (S = surface habitable du logement + la moitié des annexes plafonnée à 8m²)

Exemple

Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.

La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.

En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires. Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 645 € ($65 * 100 * (0,7 + 19/65)$)

(source : Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement)

« Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf »

Les plafonds de ressources des locataires sont fixés selon le tableau suivant

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 831 €	36 831 €	30 019 €	27 017 €
Couple	55 045 €	55 045 €	40 089 €	36 079 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 159 €	66 169 €	48 210 €	43 389 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 152 €	79 257 €	58 200 €	52 380 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	102 503 €	93 826 €	68 465 €	61 619 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	115 344 €	105 584 €	77 160 €	69 443 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 12 851 €	+ 11 764 €	+ 8 608 €	+ 7 746 €

Analyse

La crise mondiale : une leçon à retenir ?

Alors que les marchés financiers sont repartis à la hausse, les taux de rendement sécuritaires recherchés par les épargnants sont en baisse constante. Seul l'investissement immobilier semble tirer son épingle du jeu : la Pierre reste toujours une valeur sûre aux yeux des français.

Encore faut-il, et nous ne le répéterons jamais assez, faire le bon choix.

Investir dans les grandes villes

Comme chacun a pu le constater, la crise qui a touché le monde n'a épargné aucun secteur de l'économie en France.

Et l'immobilier ?

Les transactions ont subi pendant cette période un léger coup d'arrêt. Le nombre de transactions sur le marché de l'immobilier neuf a, en effet, diminué de 25% en 2012.

Pour autant, cette baisse est très relative car elle est à comparer à des années exceptionnelles pour la profession et, par ailleurs, lorsqu'on l'analyse, on constate que cette diminution n'a pas été uniforme sur l'ensemble du territoire.

Les prix des grandes villes ainsi que le nombre des transactions sont restés stables et ce sont essentiellement les petites agglomérations qui ont été affectées. Nous constatons à ce jour que les villes qui ont tiré le mieux leur épingle du jeu sont traditionnellement celles où l'investissement se justifie, à savoir : Lyon, Marseille, Nice, Bordeaux, Toulouse ...

La liste n'est évidemment pas exhaustive et des villes moyennes à forte attractivité (bord de mer, démographie, étudiants, implantations économiques...) méritent une analyse approfondie de leurs potentiels.

Paris ou province ?

En province, le niveau des prix traditionnellement inférieur à Paris permet, en fonction de la raréfaction des fonciers de centre-ville, d'espérer un potentiel attractif de plus-values. Avec un risque locatif faible, la province recèle pour encore longtemps d'importantes possibilités d'accroissement de patrimoine.

Lyon

L'attractivité de la troisième plus importante ville française et de ses environs reste très forte.

Aujourd'hui, après avoir connu une hausse similaire à celle enregistrée par les plus grands pôles urbains français

l'emballement des prix s'est arrêté. La stabilisation du marché se confirme, notent les spécialistes en la matière qui sont unanimes à reconnaître que Lyon offre de formidables opportunités d'investissement.

Lyon n'a jamais connu une offre aussi diversifiée. Les opérations ambitieuses d'aménagement sont le reflet de la dynamique économique et de l'attractivité de l'agglomération lyonnaise. Elles touchent tous les secteurs de la ville, du centre-ville au Grand Lyon.

Bordeaux

Le marché immobilier bordelais, dont les prix se stabilisent, se porte bien avec une progression des acheteurs en accession à la propriété.

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) tiennent une place à part dans le changement d'aspect de Bordeaux et constituent souvent les sites les plus importants de renouvellement urbain, permettant par l'aménagement de nouveaux quartiers de renforcer le poids démographique de la ville. Dernièrement, les quais ont

« Durant la crise les prix dans les grandes villes sont restés stables »



connu d'importants changements. Ceux de la rive gauche de la Garonne se sont déplacés vers l'aval du fleuve. Bordeaux est incontestablement une ville dont le cadre de vie est dynamique.

Toulouse

Capitale de la région Midi-Pyrénées, Toulouse est la 4^{ème} ville de France. Grâce à sa situation géographique, elle connaît une progression démographique importante qui fait d'elle l'une des premières métropoles

d'Europe du Sud. C'est aussi la 3^{ème} ville universitaire de France.

Un plan local d'urbanisme (PLU) a été mis en place. Ainsi, de nouveaux liens entre les quartiers ont été établis avec 20 stations supplémentaires sur la ligne B du tramway et le prolongement de la ligne A jusqu'à Balma.

De futurs projets sont prévus : de nouvelles lignes de tramway, des pistes cyclables afin de rendre la ville de Toulouse encore plus attractive.

Taille des logements selon la catégorie et le statut d'occupation

Au sein du parc locatif privé, les logements composés d'une ou deux pièces sont aussi nombreux que ceux de trois ou quatre pièces (46 %). Les grands logements (5 pièces ou plus) ne représentent qu'à peine 9 % de ce parc. C'est également le cas dans le parc locatif social et des collectivités territoriales, toutefois ces logements sont plus grands en moyenne que ceux du parc locatif privé, car majoritairement constitués de trois ou quatre pièces (64 %).

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Total
Résidences principales							
Propriétaires occupants	3,0	8,2	19,8	31,8	23,5	13,7	100
Locataires du parc privé	18,7	26,9	27,6	18,0	6,4	2,4	100
Locataires du parc social et des collectivités territoriales	8,4	18,4	35,1	29,1	7,9	1,1	100
Autres statuts (1)	10,0	18,2	26,6	25,1	12,8	7,3	100
Logements vacants							
Résidences secondaires	23,0	23,9	24,7	16,8	7,4	4,2	100
Ensemble des logements	18,0	25,2	24,9	16,2	8,5	7,2	100
	10,1	16,4	24,3	25,8	15,1	8,3	100

(1) : locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, ménages logés gratuitement et locataires soumis à un bail rural.

Lecture : 8,4 % des logements du parc locatif social et des collectivités territoriales disposent d'une seule pièce.

Duflot D.O.M

Champ d'Application

Entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, ce dispositif fiscal permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf dans les départements et collectivités d'outre-mer, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.

Contribuables concernés

Personnes physiques imposables, titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'IR, sociétés non soumises à l'IS.

Avantages fiscaux

Si un particulier investisseur acquiert un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt dans les conditions suivantes :

- 29% du prix d'achat du logement
- Plafond d'investissement de 300 000 €
- Plafond d'achat par m² fixé à 5 500 €
- Réduction étalée de manière linéaire sur neuf ans.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 29 % des 95 % du montant de la souscription, étalée

sur neuf ans.

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).

Les revenus tirés de la location font l'objet d'une déclaration de revenus fonciers (formulaire 2044). L'ensemble des frais et charges ainsi que les intérêts d'emprunt (dans la limite des revenus perçus pour ces derniers) sont déductibles des loyers perçus. Le résultat, s'il est négatif (déficit foncier), vient en diminution du revenu global dans la limite d'un plafond fixé à 10 700 €. A contrario, si le résultat est positif (bénéfice foncier), il vient alors s'ajouter aux revenus du contribuable.

La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

Conditions d'application

- Le logement devra être mis en location pendant une période minimale de neuf ans dans les 12 mois de son achèvement
- Le locataire ne pourra être ni un membre du foyer fiscal, ni un descendant, ni un ascendant de l'investisseur
- Le logement devra atteindre un certain niveau de performance énergétique (« BBC 2005 ou RT 2012 selon la date du permis de construire)
- Le loyer appliqué sera plafonné dans les conditions de la zone B1 (soit 9,88 €/m²)
- Les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné (voir ci-dessous)

Pour tenir compte de la surface des logements, aux plafonds de loyer, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$ (S = surface habitable du logement + la moitié des annexes plafonnée à 8 m²).

« 29 % de réduction d'impôt avec loyer et ressources du locataire plafonnés »

Les plafonds de ressources des locataires sont fixés en 2013 selon le tableau suivant :

Personne seule	29 751 €
Couple	39 731 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	47 780 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	57 681 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	67 854 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	76 472 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 8 531 €



Loi Girardin

Principe

Le dispositif Girardin permet l'acquisition de biens neufs ou en état futur d'achèvement dans les départements et régions d'Outre Mer : Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte, St Pierre et Miquelon, Nouvelle Calédonie.

Contribuables concernés

Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en métropole ou dans les DOM et payant régulièrement plus de 10 000 € d'impôt annuel.

Conditions d'application

Le logement doit être destiné à la location pendant au moins 6 ans.

En 2013, les loyers du secteur sont plafonnés à 13,41 €/m²/mois et les revenus du locataire ne doivent pas excéder :

Personne seule	30 433 €
Couple	56 287 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	59 542 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	62 798 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	67 149 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	71 500 €

Le logement doit être affecté à la résidence principale du locataire.

La location ne peut être effective avec un membre du foyer fiscal, sous peine de perdre l'avantage fiscal.

Avantages fiscaux

Le taux prévu de réduction d'impôt s'élève à 26 % avec loyer et ressources du locataire plafonnés.

L'économie d'impôt est calculée en fonction de la surface habitable et d'un coût d'acquisition au m² limité à 2309 € HT/ m² pour 2013.

Simulation

Montant de l'investissement	170 000 €
Montant du financement	170 000 €
Apport personnel	0 €
Remboursement mensuel	1 035 €
Loyer mensuel net	480 €
Effort théorique	555 €
Réduction d'impôt moyenne (5 ans)	645 €
Bénéfice mensuel sur 5 ans	+90 €
Effort mensuel moyen sur 9 ans.	148€



LMNP / Censi-Bouvard

Champ d'Application

Les logements neufs destinés à la location meublée, dans le cadre d'une activité non professionnelle, visés par l'adoption du texte à l'assemblée nationale le 18 mars 2009 et à effet rétroactif au 1er janvier 2009. L'amendement Censi-Bouvard avait pour effet de permettre aux Loueurs en Meublés Non Professionnels (LMNP) de bénéficier d'avantages fiscaux identiques à ceux de la loi Scellier.

Contribuables concernés

Tous les contribuables français.

Conditions d'application

- Le logement doit être destiné à la location meublée pendant une période de 9 ans, définie par un bail commercial.
- Le bailleur ne doit pas être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en tant que Loueur en Meublé Professionnel.

Avantages fiscaux

La loi prévoit une réduction d'impôt de 11 % du montant de l'acquisition, au titre des biens acquis en 2014.

A ce jour, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, augmenté des frais de notaire, pour sa fraction inférieure à 300 000 €.

La réduction d'impôt est répartie linéairement sur 9 ans.

Dans le cadre d'une résidence neuve avec services, le contribuable récupère la TVA pour un montant de 19,6 % à ce jour.

Avantages patrimoniaux

Dans le cadre du LMNP (loueur en meublé non professionnel), sans bénéficier des avantages fiscaux du dispositif Censi-Bouvard, l'acquéreur a la possibilité d'amortir le bien immobilier et les meubles afin de constituer des amortissements réputés différés, déductibles des revenus locatifs. Les loyers sont donc défiscalisés jusqu'à extinction complète des amortissements générés.



Analyse

Résidences étudiantes

Quelques chiffres

La France compte à ce jour environ 2,2 millions d'étudiants dont 1,5 millions vivent en cité universitaire. Un tiers des étudiants, aux moyens limités, peine à trouver un logement décent. Dans ce contexte, les résidences proposées par le secteur privé sont très demandées et la demande en permis de construire s'accélère pour répondre à une demande exponentielle.

60 % des étudiants quittent le domicile familial pour poursuivre des études et le marché de la location s'en trouve très tendu.

L'avenir est à la construction de nouvelles résidences et il est à souligner que de grands noms de la promotion immobilière comme Eiffage, Icade, Nexity, Marignan ou encore Kaufman & Broad ont investi ce marché.

Un bon investissement en résidence étudiante est assujéti au choix de l'emplacement et à la qualité des infrastructures proposées. Les douches, les toilettes et la cuisine communes font partie du passé et on trouve fréquemment une laverie ou un jardin pour permettre une qualité de vie plus agréable.

Il est à souligner qu'un effort particulier a été porté à la qualité architecturale et esthétique des résidences nouvellement construites.

Les loyers

Ils sont variables selon la localisation et le niveau d'équipement mais restent à des niveaux très raisonnables. Les parents se portent caution pour leurs enfants et l'APL ou l'ALS vient suppléer une partie du loyer. Toutes les surfaces trouvent aisément preneur et le marché locatif ne connaît aucun répit.

On peut investir en résidence étudiante, soit en LMNP pour générer du revenu complémentaire défiscalisé, soit en Censi-Bouvard pour bénéficier de réduction d'impôt sur le revenu. La TVA est en outre récupérable pour un investissement dans une résidence neuve avec services.

« Pour qui souhaiterait faire un premier achat dans une résidence étudiante, il est à noter que l'on peut trouver des acquisitions à partir de 80 000 euros, rendant ce type d'investissement très accessible. »



Analyse

EHPAD

(Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)

Quelques chiffres

Le nombre de personnes âgées de plus de 85 ans aujourd'hui est supérieur à 1,2 millions et approchera 2,1 millions en 2020. L'accroissement de l'espérance de vie, la demande de soutien pour personnes réellement dépendantes (plus de 35 % de la population citée) et les infrastructures d'accueil insuffisantes font du marché de l'EHPAD un besoin prioritaire pour répondre à la demande.

Dans un scénario, l'INSEE prévoit jusqu'en 2025 quelle pourrait être la population dépendante âgée de plus de 75 ans. Une hypothèse basse et une hypothèse haute permettent de tirer quelques orientations. Nous livrons ici les chiffres représentant une moyenne cohérente :

- 2010 : 716 000
- 2015 : 770 000
- 2025 : 862 500

Il faut, pour comprendre ces données, observer qu'à peine la moitié des besoins est aujourd'hui satisfaite.

On peut investir en EHPAD, soit en LMNP, pour générer du revenu complémentaire défiscalisé, soit en Censi-Bouvard, pour bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. La TVA est récupérable pour un investissement dans une résidence neuve avec services.



Résidence de tourisme

Quelques chiffres

Tous les ans plus de 80 millions de vacanciers étrangers visitent la France et notre pays reste la première destination touristique au monde. Si les français préfèrent naturellement la montagne en hiver et le bord de mer en été, il n'en est pas moins que cette tendance s'équilibre. Ainsi, la campagne est la deuxième destination en termes de nuitées après le littoral, soit plus que la montagne ou le tourisme urbain.

Un secteur dynamique

Le bilan du tourisme qui est la différence entre ce que dépense un touriste étranger en France ramenée aux dépenses du touriste français à l'étranger, dégage un solde positif d'environ 12 milliards d'euros, comparable à celui de l'industrie automobile.

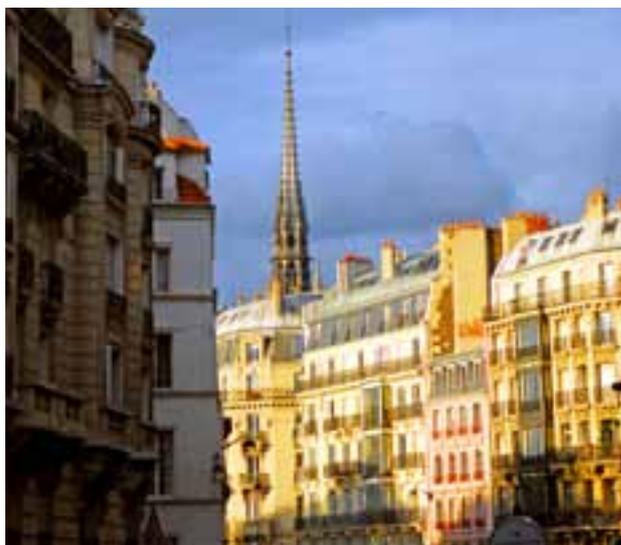
Pour répondre aux demandes d'une clientèle de plus en plus exigeante, les résidences de tourisme ont réalisé des efforts importants sur la qualité de leurs prestations. Des appartements spacieux, des infrastructures d'accueil confortables et des équipements haut de gamme (piscine, fitness, sauna, hammam...).

Avec l'EHPAD et la résidence étudiante, la résidence de tourisme est un formidable moyen de se constituer du patrimoine de qualité.

On peut investir en résidence de tourisme, soit en LMNP, pour générer du revenu complémentaire défiscalisé, soit en Censi-Bouvard pour bénéficier de réduction d'impôt sur le revenu. La TVA est récupérable pour un investissement dans une résidence neuve avec services.



Démembrement



Principe

Le principe du démembrement est de séparer le droit de propriété d'un bien immobilier en deux éléments distincts :

- L'usufruit qui sont les droits du propriétaire de jouir de tous les bénéfices que l'usage de la propriété peut apporter
- La nue-propriété qui est la possession du bien sans droit de jouissance

Avantages fiscaux

A ce jour, le démembrement n'est pas assujéti à la fiscalité sur le patrimoine.

Important

La loi de finances pour 2013 a supprimé la déduction de l'ISF et rend donc moins attrayantes les dispositions fiscales liées au démembrement.

Loi Malraux

Champ d'Application

Depuis le 4 août 1962 la loi Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens, situés dans une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) ou dans un secteur sauvegardé publié, d'économiser de leur impôt un certain pourcentage des travaux de restauration de leur acquisition.

Une déclaration d'utilité publique prescrivant les travaux de restauration est nécessaire s'il n'y a pas eu de publication.

Contribuables concernés

Les personnes physiques imposables dont la fiscalité est supérieure à 20 000 € d'impôt annuel ou les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Conditions d'application

- Le logement doit être destiné à la location nue dans les 12 mois suivant la fin des travaux.
- Le logement doit être loué pendant au moins 9 ans.
- Le logement doit être affecté à la résidence principale du locataire.
- La location ne peut être effective avec un membre du foyer fiscal sous peine de perdre l'avantage fiscal.

Avantages fiscaux

Le montant de la réduction d'impôt est de :

- 22 % du montant des travaux par année pour un bien situé en ZPPAUP.
- 30 % du montant des travaux par année pour un bien situé en secteur sauvegardé.

Dans les deux cas, le montant des travaux est plafonné à 100 000 € par an pendant un maximum de quatre années.

En 2014, cette réduction d'impôt sort du plafonnement global des niches fiscales.



Monuments historiques

Champs d'application

Les immeubles concernés doivent être classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, comme monument historique et faire l'objet d'un agrément par le ministre chargé du budget.

Contribuables concernés

Personnes physiques imposables payant plus de 20 000 € d'impôt par an pendant au moins trois années consécutives. L'investissement dans le cadre d'une SCI est possible.

Conditions d'application

Les travaux engagés doivent faire l'objet d'une autorisation des Bâtiments de France et seront suivis par l'architecte en question.

Les travaux doivent être réalisés dans des conditions parfaites de restauration.

En cas de classement partiel, les avantages fiscaux ne concernent que les parties ayant fait l'objet de l'inscription par leur caractère historique ou exceptionnel.

Depuis le 1er janvier 2009 l'obligation de détention du bien est de 15 ans.

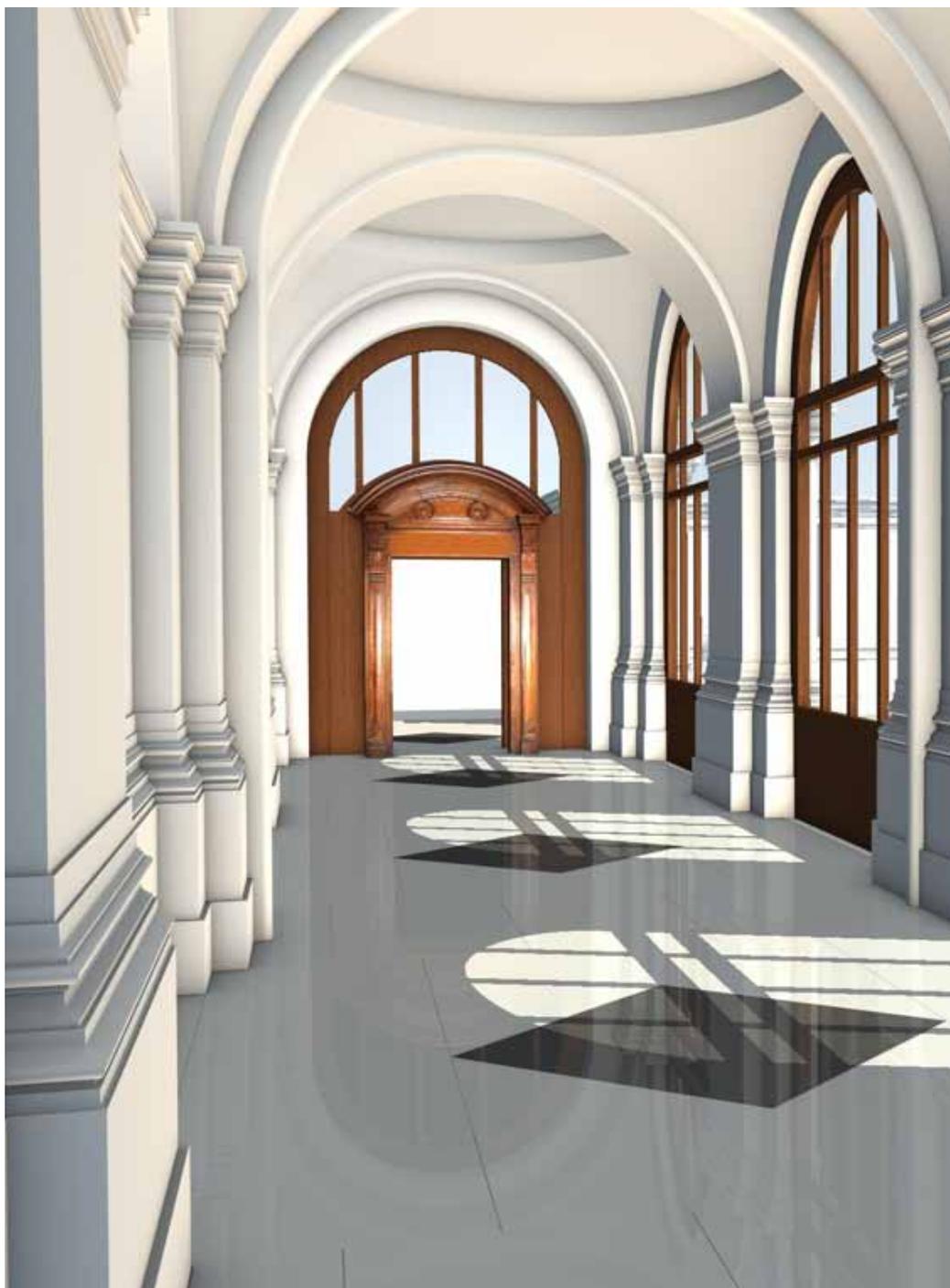
Aucun engagement de location n'est prévu, les loyers sont libres et il est possible de louer à un membre de son foyer fiscal voir mêmes d'y habiter.

Avantages fiscaux

Déduction sur le revenu imposable de 100 % des travaux de restauration réalisés. Dans le cadre d'un prêt, les intérêts d'emprunt sont déductibles en totalité. Les travaux sont déductibles au prorata des fonds alloués par année de restauration. La loi Monuments historiques concerne les contribuables fiscalisés sur la tranche d'imposition la plus élevée.

Important

Les économies d'impôt réalisées n'entrent pas dans le plafonnement des niches fiscales. Les biens peuvent être transmis, sous certaines conditions, en exonération totale de droits de succession.



Synthèse des principaux

Champ d'application	Contribuables concernés	Conditions d'applications	Durée de conservation
Dispositif Duflot Les logements neufs ou en état futur d'achèvement acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.	Personnes physiques imposables, titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'IR, sociétés non soumises à l'IS.	Le logement doit être destiné à la location nue pendant au moins 9 ans et constituer la résidence principale du locataire. Les loyers sont plafonnés en fonction des zones.	9 ans
Duflot DOM Les logements neufs ou en état futur d'achèvement acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et situés dans les départements et collectivités d'outre-mer.	Personnes physiques imposables, titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'IR, sociétés non soumises à l'IS.	Le logement doit être destiné à la location nue pendant au moins 9 ans et constituer la résidence principale du locataire. Les loyers sont plafonnés par décret.	9 ans
Loi Girardin Les logements neufs ou en état futur d'achèvement acquis à compter du 1er janvier 2009 situés dans les DOM-TOM suivants : Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte, St Pierre et Miquelon, Nouvelle Calédonie.	Personnes physiques imposables payant régulièrement plus de 10 000 € d'impôt sur le revenu.	Le logement doit être destiné à la location nue pendant au moins 6 ans et constituer la résidence principale du locataire. Les loyers sont plafonnés en fonction des zones.	6 ans
Loi Censi - Bouvard Acquisition de biens meublés en vue de les louer dans le cadre d'une activité non professionnelle.	Personnes physiques imposables, domiciliées en France ou en Outre-Mer.	Le logement doit être destiné à la location meublée définie par un bail commercial. Le bailleur ne doit pas être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en temps que Loueur en Meublé Professionnel.	Un bail commercial est prévu pour une durée de 9 ans
Loi Malraux Les immeubles restaurés doivent être situés dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans un secteur sauvegardé publié. Une déclaration d'utilité publique, prescrivant les travaux de restauration, est nécessaire s'il n'y a pas eu de publication.	Personnes physiques imposables payant plus de 20 000 € d'impôts annuels.	Les biens concernés doivent être loués nus dans les 12 mois suivant la fin des travaux, et ce en tant que résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 9 ans. Les travaux doivent être conformes aux dispositions du code de l'urbanisme.	9 ans

dispositifs immobiliers

Obligations du contribuable / Avantage fiscal

- Réduction d'impôt de 18% du montant de l'acquisition
- Sont concernés les logement respectant les normes BBC 2005 ou RT 2012
- A ce jour, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, augmenté des frais de notaire, pour sa fraction inférieure à 300 000 € et dans la limite de 2 logements par an.
- Le déficit foncier est imputable sur le revenu global

- Réduction d'impôt de 29% du montant de l'acquisition
- Sont concernés les logement respectant les normes BBC 2005 ou RT 2012
- A ce jour, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, augmenté des frais de notaire, pour sa fraction inférieure à 300 000 € et dans la limite de 2 logements par an.
- Le déficit foncier est imputable sur le revenu global

- Réduction de l'impôt de 26 % du prix du mètre carré plafonné.
- Déficit foncier non imputable sur le revenu global.
- Déplafonnement des loyers à partir de la sixième année.

Selon les dates du permis de construire :

- Bonus fiscal de 7 % pour les biens situés en ZUS (Zone Urbaine Sensible)
- Bonus fiscal de 2 % pour les biens équipés de capteurs solaires.

Réduction d'impôt de 11 % du montant de l'acquisition au titre des biens acquis. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements, étalée linéairement pendant 9 ans, pour sa fraction inférieure à 300 000 € hors taxes.

Important : le contribuable récupère la TVA dans le cas d'une résidence neuve avec services

- Réduction d'impôt sur le revenu de 22 % en ZPPAUP et 30 % en secteur sauvegardé. Le montant maximum des travaux pris en compte est de 100 000 €/an soit une réduction d'impôt de 22 000 à 30 000 €/an maximum
- Report des déficits fonciers générés par les intérêts d'emprunt sur les revenus futurs pendant 10 ans.
- Déduction des revenus fonciers des intérêts d'emprunt et des frais suivants (taxes foncières, coûts d'entretien et de réparation).
- Déduction des frais liés aux travaux de restauration de l'immeuble et des parties privatives.
- Régime attractif pour une clientèle fortement imposée.
- Hors plafond des niches fiscales.

Avantages patrimoniaux

Prévoyance : assurance décès / invalidité sur le prêt

Sécurité : assurances loyers impayés

Retraite : constitution par capitalisation d'un patrimoine transmissible / complément de revenu au terme du crédit

Prévoyance : assurance décès / invalidité sur le prêt

Sécurité : assurances loyers impayés

Retraite : constitution par capitalisation d'un patrimoine transmissible / complément de revenu au terme du crédit

Prévoyance : Assurance décès invalidité sur le prêt.

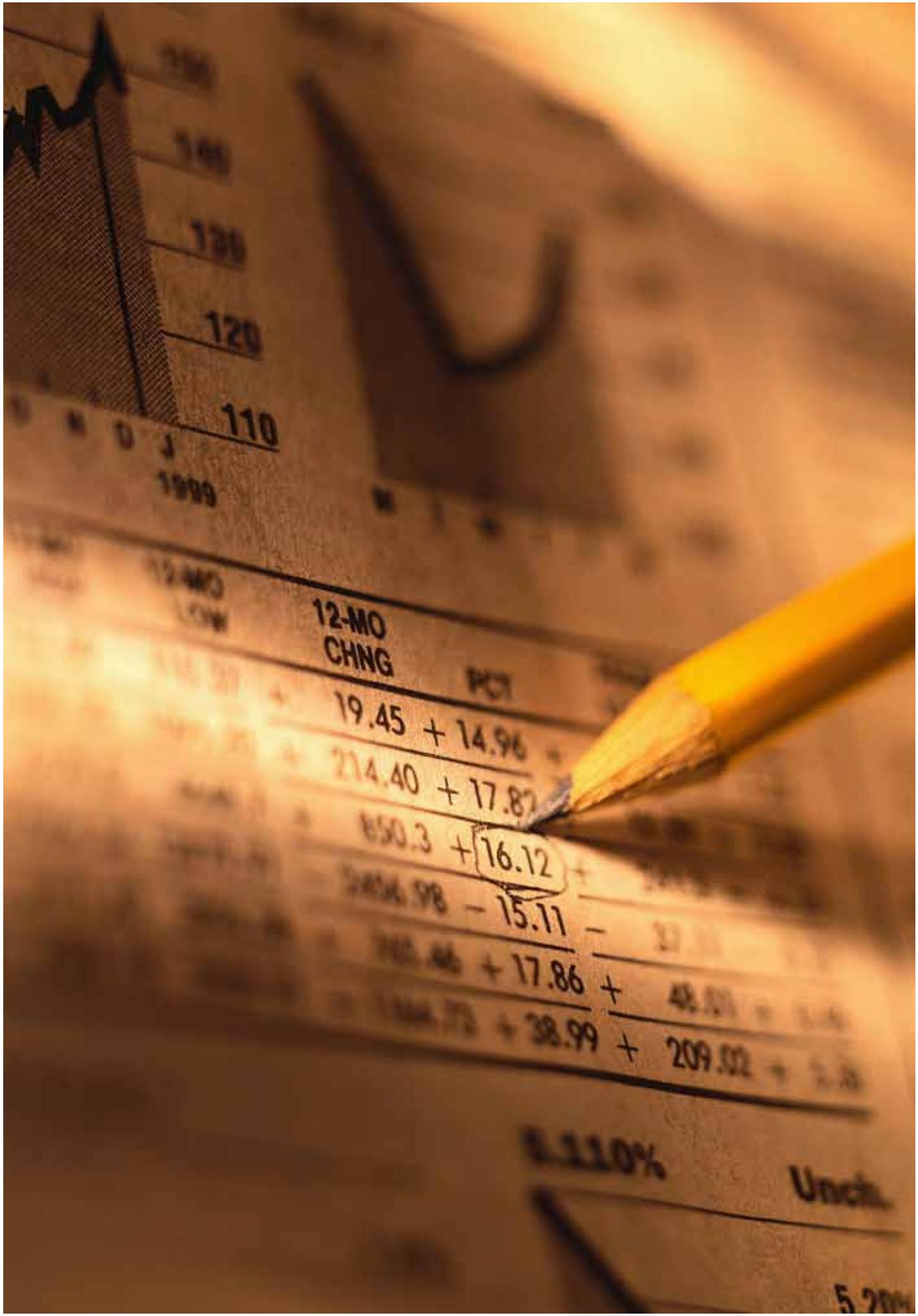
Retraite : Constitution d'un patrimoine transmissible par capitalisation.

Retraite : Constitution d'une retraite.

Protection du conjoint : Assurance décès invalidité sur le prêt.

Prévoyance : Assurance décès invalidité sur le prêt

Retraite : Constitution d'un patrimoine immobilier d'exception transmissible



Placements Financiers

Compte titres, Pea, assurance vie, FCPI, FIP, SOFICA...

Notre partenaire, Ornano Gestion Privée recherche en permanence les meilleures solutions de placements et d'investissements. Sa méthode : en étroite collaboration avec les meilleurs spécialistes de gestion de capitaux, elle procède à une analyse pertinente de vos besoins et trouve des solutions en totale adéquation avec vos objectifs auprès des établissements financiers les plus prestigieux.

Ornano Gestion Privée

Interview



Christophe Braincourt
Gérant chez Ornano gestion privée

Quelle est votre vision de l'évolution des marchés pour 2014 ?

En 2013, les marchés actions se sont finalement révélés porteurs puisque le CAC 40 finit sur une performance de 18 %. Les efforts budgétaires consentis par tous les pays de la zone euro éloignent un peu le spectre de la dette. Il y a un certain consensus en faveur d'une poursuite de la hausse et ce d'autant que les marchés obligataires devraient être moins intéressants. La durée de la récession dans laquelle nous sommes actuellement déterminera le timing de la hausse. En France les investisseurs seront très attentifs aux efforts du gouvernement pour réduire les dépenses publiques. Des réformes structurelles sont indispensables. Cette année encore le deuxième semestre sera potentiellement plus porteur au fur et à mesure que les signaux macro économiques passeront au vert. La nervosité et la volatilité resteront de mise.

Sur les marchés internationaux, les Etats Unis devront gérer leur « falaise fiscale » et résoudre leurs problèmes de déficit. L'économie américaine semble pourtant repartir plus vite qu'en Europe, ce qui a eu pour conséquence de permettre aux marchés de retrouver des niveaux d'avant crise. Le potentiel de hausse existe encore.

Dans ce contexte, quel type de solutions Ornano Gestion Privée préconise-t-il pour ses clients ?

Nous recherchons avant tout à être en phase avec la situation personnelle de nos clients et à les accompagner dans leurs investissements en leur proposant des alternatives aux solutions traditionnelles. C'est précisément dans ce cadre que nous élaborons des solutions structurées qui permettront d'allier fort rendement potentiel et protection du capital.

« Ornano Gestion Privée vous propose des solutions adaptées à chacune de vos préoccupations »

Pouvez-vous nous expliquer brièvement ce qu'est un produit structuré ?

Un produit structuré permet de participer à l'évolution d'un actif sous-jacent tout en bénéficiant d'une protection ou d'une garantie en capital. C'est la combinaison de plusieurs produits financiers qui permet de définir un profil de rentabilité personnalisé.

La valeur d'un produit structuré dépend directement d'une variable de référence (appelée sous-jacent) qui peut être un actif, un indicateur de marché, un panier de valeurs, une stratégie d'investissement ou toute autre variable. En général, sa durée de vie est limitée (à quelques trimestres ou quelques années) et c'est à l'échéance du produit que l'investisseur recouvre son capital, majoré ou minoré en fonction de la performance du sous-jacent.

Quels sont les avantages des produits structurés ?

Les produits structurés sont construits sur mesure pour répondre aux investisseurs qui ne sont pas satisfaits des instruments financiers standards (actions, obligations, placements monétaires...) disponibles sur les marchés.

Les produits structurés offrent un accès à :

- de nouvelles classes d'actifs moins accessibles pour la plupart des investisseurs (matières premières, actions émergentes, produits de corrélation ou de volatilité...);
- des indices larges qui permettent une bonne diversification sans avoir à acheter toutes les composantes de l'indice;
- des structures particulières de rémunération qui répondent parfaitement aux préférences de l'investisseur (pour un capital garanti; un rendement annuel élevé; un fort potentiel de gain...) et ses anticipations.

Ainsi, ils permettent à l'investisseur d'améliorer le profil de risque/rentabilité de son portefeuille sur un horizon défini.

Dans un contexte d'érosion structurelle des rendements proposés par les solutions financières sécurisées traditionnelles (fonds en euros, sicav monétaires, compte à terme), l'utilisation de la gestion structurée constitue une véritable alternative.

Solutions financières

Optez pour un spécialiste en gestion de patrimoine

En ouvrant une filiale dédiée à la gestion de placements financiers, AS & Associés s'inscrit dans une dimension patrimoniale globale.

Janvier 2000

En Janvier 2000, **AS & Associés** a ouvert une filiale :

La Financière AS & Associés

La création de notre filiale **Financière AS & Associés** répondait à une demande émanant de certains de nos clients soucieux d'optimiser leurs actifs, souvent déçus par les services proposés par leur banque.

Travaillant en étroite collaboration avec les institutions financières les plus prestigieuses, la **Financière AS & Associés** propose depuis 13 ans de nombreuses solutions financières personnalisées alliant performance et souplesse.

Il est clair qu'aujourd'hui le marché a évolué et que ce type de demandes va crescendo, dans une conjoncture économique et fiscale en perpétuelle évolution, nécessitant beaucoup d'attention et de professionnalisme. Dans un contexte économique des plus versatile, la notion de suivi client prend tout son sens.

Afin d'atteindre une taille critique indispensable pour prendre une position dominante sur le marché, nous avons décidé en début d'année 2013 de fusionner avec des partenaires avec lesquels nous collaborions au sein d'une nouvelle entité qui se nomme **Ornano Gestion Privée**.

Cette structure est à la fois le regroupement de compétences variées et complémentaires ainsi que la fusion de nos portefeuilles regroupant de nombreux clients qui vont nous permettre de développer des services et des outils afin de contribuer à la satisfaction des particuliers qui nous ont fait confiance en nous confiant leurs actifs financiers.

Une bonne stratégie patrimoniale repose avant tout sur la diversification du patrimoine. Sa mission est simple : proposer des solutions de placement. Vous souhaitez vous constituer ou valoriser un capital, anticiper le financement des études de vos enfants, les aider à s'installer, préparer votre retraite en accumulant un capital pour bénéficier de revenus complémentaires, transmettre votre patrimoine...

Notre méthode

Avant toute proposition, nous nous engageons à réaliser une étude complète de votre situation pour que vous bénéficiiez d'un conseil de qualité et nous faisons le point de vos objectifs patrimoniaux.

L'Analyse de Portefeuille

Elle permet, par une vision globale des actifs, de vérifier l'adéquation entre cette allocation et les objectifs personnels de l'investisseur.

Le Bilan Patrimonial

Il vous permet sur la base des informations que vous nous communiquez et en fonction de vos objectifs de présenter des solutions pour constituer, organiser, diversifier et transmettre votre patrimoine.

Le Bilan Fiscal

Après calcul de vos impôts, il nous permet de vous communiquer des informations sur les opportunités d'optimisation fiscale. Pour qu'un prospect devienne un client satisfait, il est important de lui proposer un accompagnement personnalisé dans toutes ses démarches grâce à notre implication selon des valeurs de loyauté et d'intégrité.

Un suivi

Tout au long de notre collaboration, vous recevez régulièrement des relevés de comptes. Nous nous tenons à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions.



Compte titres, PEA

Compte Titres

Principe

Le compte titres est un outil de placement permettant de détenir un portefeuille de valeurs mobilières de toute nature : SICAV, FCP, titres vifs (actions, obligations...) sans exigence et sans plafond. Le compte titres peut être détenu par une personne physique (compte individuel ou compte joint), mais aussi par une personne morale.

Il permet d'épargner en toute simplicité avec les contraintes suivantes en termes de fiscalité.

- A partir de 2013, les gains de cession de valeurs mobilières logées dans un compte titres ordinaire seront imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR).
- Un mécanisme d'atténuation pour durée de détention des actions est institué afin d'atténuer l'impact de la réforme.

Durée de détention (à la date de cession)	Entre 2 et 4 ans	Entre 4 et 6 ans	Plus de 6 ans
Abattement	20%	30%	40%

Exemple : Si les titres sont détenus depuis plus de 6 ans, la plus value nette réalisée en 2013 ne sera imposée à l'IR qu'à hauteur de 60% de son montant en raison d'un abattement de 40%. L'abattement s'applique à l'assiette du seul impôt sur le revenu et non à celle des prélèvements sociaux.

Plan d'Épargne en Actions

Principe

Seules les personnes physiques fiscalement domiciliées en France peuvent ouvrir un PEA.

Bénéficiant d'une fiscalité très avantageuse, le PEA assure à l'épargnant la possibilité de valoriser un portefeuille boursier hors fiscalité après 5 ans (sauf prélèvements sociaux).

Avantages

- Le capital est composé d'actions françaises et de la zone Euro (minimum de 60 % sur les SICAV et 75 % sur les FCP). Le montant maximal de dépôt est de 132 000 €. Le PEA est un placement financier plus ou moins volatil en fonction des supports financiers choisis.
- Il offre en plus à l'épargnant la possibilité de s'octroyer une rente viagère défiscalisée au dénouement du PEA.



Tout retrait (même partiel) entraîne la clôture du PEA

Un retrait partiel n'entraîne pas la clôture du PEA, mais rend impossible un nouveau versement.

1 an

2 ans

3 ans

4 ans

5 ans

6 ans

7 ans

8 ans

9 ans

10 ans

Impôt sur les gains nets au taux de 22,5%*

Impôt sur les gains nets au taux de 19%*

Exonération d'impôts **

Assurance vie

L'assurance vie est une assurance de personnes régie par le code des assurances. C'est à la fois un outil d'épargne, de transmission de capital, de défiscalisation et de prévoyance. Par ailleurs, ce placement bénéficie d'un cadre juridico-fiscal spécifique.

Généralités

L'assurance-vie permet tout d'abord de se constituer ou de faire fructifier un capital. Vous êtes libre d'ouvrir un ou plusieurs contrats et d'y effectuer, sans limite de montant des versements réguliers ou non. À tout moment, vous pouvez récupérer votre épargne.

De même, vous avez la possibilité de transformer votre capital en rente viagère. Au décès de l'assuré, le capital présent sur le contrat est versé au(x) bénéficiaire(s) désigné(s) librement dans le contrat. Il est donc à l'abri des droits de succession.

« Grâce à l'effet cliquet, votre capital investi ne peut qu'augmenter »

Options possibles

• Le Fonds "Euros" :

C'est un placement sécurisé à capital garanti. Il permet un investissement sans risque avec un capital croissant jour après jour car il bénéficie du rendement lié au marché obligataire.

En effet, grâce à l'effet cliquet, vos intérêts sur ce fonds vous sont définitivement acquis; ainsi, votre capital investi ne peut qu'augmenter.

• Le contrat d'assurance-vie multi-supports :

En souscrivant à ce type de contrat, vous répartissez votre investissement entre différents compartiments (Fonds "Euros", produits monétaires, obligataires et actions) en fonction du niveau de risque que vous êtes prêts à accepter.

Le but est de se constituer une épargne, dans un cadre fiscal avantageux, en investissant dans des fonds (FCP, SICAV), ou encore dans des parts de SCPI (Société Civile de Placements Immobiliers).



Assurance vie

Une fiscalité avantageuse

• Lors des rachats

Les rachats sont constitués, d'une part, d'un capital non imposable et, d'autre part, d'une fraction de plus-value imposable. Un atout majeur pour le patrimoine : une fiscalité allégée.

• Lors du décès de l'assuré

Pour les versements réalisés avant 70 ans, le capital transmis profite d'un abattement de 152 500 € par bénéficiaire*. Au-delà, s'applique une taxe forfaitaire de 20 % et 25 % si le contrat a une valeur supérieure à 902 838 €.

Après 70 ans, les primes sont imposées selon les règles de droit commun et selon le lien de parenté entre le bénéficiaire et l'assuré, après un abattement de 30 500 €, tous contrats confondus.

*Hors prélèvements sociaux en vigueur sur les contrats en UC

Impôt sur les plus-values
au taux de 35%*

Impôt sur les plus-values
au taux de 15%*

Abattement global annuel de
4 600 € pour une personne seule
et de 9 200 € pour un couple.
Impôts sur les plus-values de 7,5%*

1 an

2 ans

3 ans

4 ans

5 ans

6 ans

7 ans

8 ans

9 ans

10 ans

* Auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux en vigueur

Dans le cas de trois héritiers



152 500 €

152 500 €

152 500 €

Transmission hors droit de succession :

457 500 €



Pourquoi choisir l'assurance vie en terme de transmission de patrimoine ?

L'assurance vie occupe depuis toujours une place importante dans le patrimoine des français. En effet, il s'agit du placement favori des particuliers.

Rappelons qu'un contrat d'assurance vie comprend un assureur qui, en contrepartie de primes ou de cotisations versées par le souscripteur-assuré, s'engage au décès de celui-ci à verser un capital au(x) bénéficiaire(s), préalablement désigné(s). Par ailleurs, notons que toute la spécificité de ce contrat repose sur le fait qu'il est à la fois régi par le code des assurances mais aussi par la loi de Finances. Juridiquement, il s'agit d'une « stipulation pour autrui ».

Mais en quoi l'assurance vie est-elle intéressante en matière de transmission ?

Ce contrat vous propose des atouts civils mais aussi fiscaux. Le premier privilège est la libre désignation de vos bénéficiaires.

En effet, le contrat d'assurance vie vous laisse la liberté de transmettre une partie de votre patrimoine aux personnes de votre choix ayant un lien ou non avec vous. Cependant, cette désignation ne doit pas dépasser les règles générales de dévolution successorale.

Ainsi, l'assurance vie permet soit d'augmenter la part des

héritiers ou de certains d'entre eux, soit de gratifier des tierces personnes.

Ajoutons que le souscripteur du contrat peut modifier le ou les bénéficiaire(s) à tout moment, depuis l'origine du contrat jusqu'à son échéance.

Cette désignation laisse la possibilité d'envisager des bénéficiaires de second rang, se substituant au(x) premier(s) bénéficiaire(s) en cas de prédécès ou de renonciation. Par conséquent, la clause d'un tel contrat évite que son capital ne retombe dans la masse successorale et soit soumis aux droits de succession.

Un autre atout de l'assurance vie se situe dans la fiscalité au décès de l'assuré. Il est possible d'adoucir la rigueur du droit successoral puisque les sommes investies en assurance vie ne relèvent pas du patrimoine du défunt.

Lors de la succession, le capital et les plus-values réalisées sur le contrat sont reversés aux bénéficiaires désignés hors droits de succession. L'article 990 I-1 du code général des impôts rappelle qu'il existe un abattement de 152 500 € applicable autant de fois qu'il

il y a de bénéficiaires (régime concernant les souscripteurs de moins de 70 ans) et au-delà de cet abattement, les droits sont de 20 %.

Par exemple, si le bénéfice du contrat revient à votre neveu, l'économie est conséquente puisque normalement les droits de succession sont de l'ordre de 60 %.

Moins conséquent mais toujours avantageux, l'article 757 B du Code des Assurances octroie un abattement unique de 30 500 € sur le montant des primes versées au-delà de 70 ans. Cet abattement se partage entre les divers bénéficiaires au prorata de leurs parts respectives sur les capitaux décès et sur tous les contrats confondus. Au-delà de ce montant, les primes seront soumises aux règles de droit commun.

Ainsi donc, il ne s'agit pas d'un hasard si l'assurance vie est très plébiscitée par les français.

N'oublions pas que l'assurance vie est non seulement un excellent outil de transmission de patrimoine mais aussi un instrument financier.

FCPI

Fonds Communs de Placement dans l'Innovation

Principe

Afin de soutenir les PME-PMI innovantes, la loi de finances de 1997 a créé un produit spécifique : les Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI). Ils donnent droit à un avantage fiscal pour les investisseurs particuliers.

Les FCPI sont des placements investis dans des entreprises non cotées.

Le caractère innovant d'une société s'apprécie en fonction de ses dépenses en recherche et développement, ou bien s'il est validé par l'A.N.V.A.R. (Association Nationale de Valorisation de la Recherche).

Les FCPI sont soumis à une réglementation très précise, notamment concernant les limites de détention d'actifs et de répartition des risques à l'intérieur des portefeuilles. Les FCPI font l'objet d'une autorisation et d'un contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Avantages

Les FCPI vous offrent trois avantages notables :

- **Réduction d'impôt :**
Chaque année, vous pouvez réduire votre impôt de 18 % du montant des versements, dans la limite de 24 000 € pour un couple (marié ou pacsé) et de 12 000 € pour un célibataire. Ainsi, un couple qui investit 24 000 € voit son impôt réduit de 6 000 €.
- **Perspectives de plus-values :**
Votre investissement dans les FCPI sera placé dans des entreprises innovantes dont certaines pourraient être cédées et générer des plus-values substantielles. Ces plus-values seront exonérées d'impôt (sauf prélèvements sociaux).
Remarque : pour bénéficier des avantages fiscaux, il faut conserver les titres au moins 5 ans.
- **Diversification du patrimoine :**
Les FCPI vous permettent de placer une partie de votre patrimoine dans le "non coté" en bénéficiant du professionnalisme d'une société de gestion reconnue.

Durée de détention

8 à 10 ans

Obligation de souscription

Etre une personne physique imposable en France.



Sofica

Depuis 1985, les Sofica ont pour objet de cofinancer et d'aider la production de films, téléfilms et autres dessins animés français et européens. À ce jour, les Sofica ont collecté plus de 1,1 milliards d'euros et constituent un dispositif important dans l'économie du financement de la production.

Principe

Les fonds collectés sont investis dans le secteur cinématographique et audiovisuel. Ainsi, ces investissements permettent de soutenir l'industrie du cinéma Français et Européen.

Contribuables concernés

Pour pouvoir bénéficier de ce dispositif, il faut :

- Être une personne physique
- Avoir son domicile fiscal en France
- Être soumis à l'impôt sur le revenu
- Souscrire au capital de sociétés soumises à l'IS.

Comment

Chaque année, vous pouvez investir dans la limite de 25 % du revenu net global sans excéder un plafond de 18 000 € par foyer fiscal.

Les avantages

C'est un très bon moyen d'alléger sa facture fiscale tout en défendant l'exception culturelle française.

- L'avantage consiste en une réduction de l'impôt à payer égale à 36 % du montant investi, soit une économie d'impôt immédiate de 6 480 €, pour un investissement de 18 000 €.
- L'investissement dans une SOFICA est un placement de diversification totalement indépendant des marchés financiers.

Durée de détention

Cet avantage fiscal implique de conserver les titres durant au moins 5 ans.

À chaque type d'investissement, sa réduction d'impôt :

Investissement effectué en euros	Sofica à 36 % de réduction
5 000	1 850
8 000	2 880
10 000	3 650
12 000	4 320
15 000	5 450
18 000	6 480



Actualités

Ce qui change en 2014

Plus-Values Immobilières :

Le 18 juillet 2013, le ministre chargé du budget a présenté une réforme de l'imposition des plus-values immobilières, qui sera intégrée au projet de loi de finances pour 2014.

Une instruction ministérielle du 2 août 2013 précise les modalités d'application de cette réforme.

Ce document est actualisé en fonction des dispositions entrant en vigueur le 1er septembre 2013, et sera complétée après publication de la loi de finances pour 2014 et ses décrets d'application.

Détermination de la plus-value imposable :

- Calcul de la plus-value

Pour déterminer la plus-value, vous devez calculer la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition.

- Abattement pour une vente réalisée entre le 1er février 2012 et le 31 août 2013

La plus-value réalisée est réduite d'un abattement pour chaque année de détention établi selon un taux progressif.

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention
Moins de 6 ans	0 %
De la 6 ^{ème} à la 17 ^{ème} année	2 %
De la 18 ^{ème} à la 24 ^{ème} année	4 %
Au delà de la 24 ^{ème} année	8 %

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée au bout de 30 ans de détention du bien cédé.

- Abattement pour une vente réalisée à partir du 1er septembre 2013

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention sont différents pour déterminer l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention <i>Assiette pour l'impôt sur le revenu</i>	Taux d'abattement applicable chaque année de détention <i>Assiette pour les prélèvements sociaux</i>
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,60 %
Au delà de la 22 ^{ème} année		9 %

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

- Abattement exceptionnel - vente réalisée entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014

Un abattement exceptionnel de 25 % s'applique aux plus-values réalisées dans certaines conditions.

Taxations des dividendes

Pour les dividendes versés depuis le 1er janvier 2013, l'option du prélèvement libératoire disparaît. Les dividendes sont obligatoirement soumis au barème progressif. Cette imposition est effectuée après application de l'abattement de 40% accordé aux revenus distribués des sociétés françaises ou étrangères soumises à l'impôt sur les sociétés. En revanche, l'abattement fixe est supprimé.

Un prélèvement à la source non libératoire de 21%

Sur les dividendes perçus depuis le 1er janvier 2013 est appliqué un prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu, non libératoire, une avance sur impôt en quelque sorte. Si ce prélèvement de 21 % excède l'impôt du contribuable, l'excédent lui sera restitué par le Trésor. En revanche, les revenus afférents à des titres détenus dans un PEA y échappent et suivent le régime d'exonération ou de taxation qui leur est propre.

Le prélèvement est calculé au taux de 21% sur le montant brut des revenus distribués sans déduction au titre des frais et charges. Le calcul est effectué par l'établissement payeur, le prélèvement devant intervenir dans les quinze premiers jours du mois suivant le versement des dividendes.

Le prélèvement effectué en 2013 constitue un crédit d'impôt imputable sur l'impôt progressif sur le revenu exigible en 2014 au titre des mêmes revenus. Il s'applique après les autres réductions ou crédits d'impôt.

Les cas de dispense du prélèvement à la source

Les foyers fiscaux dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50.000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75.000 euros (contribuables soumis à imposition commune) peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire.

La dispense prend effet pour les revenus versés à compter de la date à laquelle elle est effectuée. Le contribuable ne subira alors aucun prélèvement et continuera à déclarer les dividendes avec ses autres revenus. Ils seront alors soumis au barème progressif de l'impôt. Cette dispense de prélèvement est intéressante pour les contribuables dont le taux marginal de l'impôt sur le revenu est inférieur à 21%.

Durcissement du plafond des niches fiscales

En 2012, un contribuable pouvait cumuler jusqu'à 18.000 euros + 4% du revenu imposable d'avantages fiscaux, c'est-à-dire des crédits d'impôts ou réductions d'impôts obtenus dans le cadre, par exemple, de l'emploi d'un salarié à domicile ou d'un don aux associations. Depuis le 1er janvier 2013, ce plafond a été réduit à 10.000 euros par foyer fiscal.

Toutefois, les réductions d'impôts obtenues grâce aux investissements outre-mer (loi Girardin) et celles liées aux placements dans les SOFICA (financement d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles) sont soumises à un plafond plus large, de 18.000 euros. Enfin, les avantages fiscaux liés à la restauration d'un immeuble bâti (loi Malraux) sont complètement sortis du plafond global.

Plafonnement ISF à 75% et nouveau barème

L'ISF version 2013 marque le retour d'un plafonnement, qui avait été supprimé dans le cadre de la réforme de la fiscalité du patrimoine de juillet 2011. Ce plafonnement de l'ISF (additionné des impôts dû en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente) a été fixé à 75 % du montant des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente (2012 en l'occurrence), après certaines déductions.

Depuis 2011, le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros, une condition qui n'a pas été modifiée depuis et reste applicable pour 2013.

Les patrimoines seront soumis au barème suivant :

ISF : le barème 2014

Seuil d'imposition : patrimoine taxable à partir de 1,3 M€ net de dettes	
Limites des tranches	Tarif applicable
De 0 à 0,8 M€	0 %
De 0,8 à 1,3 M€	0,50 %
De 1,3 à 2,57 M€	0,70 %
De 2,57 à 5 M€	1 %
De 5 à 10 M€	1,25 %
Supérieur à 10 M€	1,50 %

Sources : loi de finances pour 2013
Article 885 U.-1 du CGI

Pour les « petits ISF » correspondant aux redevables, dont la valeur nette taxable du patrimoine est inférieure à 1,4 million d'euros, un mécanisme de lissage sera appliqué. Le montant de l'impôt calculé doit être réduit d'une somme égale à 17.500 euros moins 1,25 % de la valeur du patrimoine taxable nette de dettes.

Par ailleurs, la réduction d'ISF accordée pour enfants et autres personnes à charge a été supprimée. Son montant était de 300 euros en 2012.

Taxation des intérêts de placements selon le barème de l'impôt sur le revenu

Pour les personnes dont les gains tirés des placements à revenu fixe (intérêts, coupons d'obligations) excèdent 2.000 euros brut par an, plus question d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) de 24%. Ils sont donc taxés à 0%, 5,5%,

14%, 30%, 41% ou 45%, selon la tranche marginale d'imposition sur le revenu dans laquelle se situe le ménage. Ce à quoi il faut toujours ajouter les prélèvements sociaux, soit 15,5%.

Toutefois, si vos intérêts annuels ne dépassent pas 2.000 euros, il est toujours possible d'opter pour une « imposition forfaitaire » à 24%. Ce qui permet aux contribuables situés dans les tranches à 30% et au-delà de conserver les mêmes avantages qu'avec le PFL (taux d'imposition total de 39,5%). Ceux dans les tranches à 0%, 5,5% ou 14% ont, en revanche, tout intérêt à ce que leurs gains soient intégrés à l'impôt sur le revenu (IR).

A noter, le Conseil constitutionnel a annulé la rétroactivité de cette réforme. Elle ne s'applique donc pas aux gains réalisés en 2012. Autrement dit, ceux qui ont opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire l'an dernier ne seront pas à nouveau taxés selon le barème de l'IR.

Taxation des plus-values de cessions d'actifs au barème de l'impôt sur le revenu

Les plus-values de cessions de valeurs mobilières vont, elles aussi, être forcément intégrées à l'impôt sur le revenu. Mais, suite à la fronde de plusieurs entrepreneurs, surnommés les « Pigeons », la mesure a été aménagée par le gouvernement. Les gains empochés en 2012 pourront être imposés au taux de 24%. Et, pour ceux réalisés à partir de 2013, l'investisseur bénéficiera d'un abattement, pouvant grimper jusqu'à 40% après 6 années de détention. Au départ, ce seuil de 40% ne devait être atteint qu'à partir de 12 ans de détention.

AS & Associés

Créateur de patrimoine

22 rue de l'Arcade
75008 Paris

- *Aramis*
- *Direct crédit*
- *Further Invest*
- *Omano gestion privée*
- *Patrimonia*

AS & Associés
Partenaires

Créateur de patrimoine



Arnaud Chesne



Jean-Christophe
Duluc

AS & Associés
Normandie

Créateur de patrimoine

Création 2014

AS & Associés
Rhône-Alpes

Créateur de patrimoine



Franck Reynes

AS & Associés
Sud-Ouest

Créateur de patrimoine



Laurent Gallais

Les associés du groupe



Christophe Dupré
Direction AS & Associés



Gérard Doury
Direction AS & Associés



Charles Alazet
Direction Further Invest



Edouard Ulrich
Direction Aramis



Jean-Marc Myara
Responsable Liège



Arnaud Chesne
Direction ASP



Jean-Christophe Duluc
Direction ASP

AS&Associés

Créateur de patrimoine

22 rue de l'Arcade - 75008 Paris
Tel : 01 58 22 26 10 - Fax : 01 58 22 26 13
Site internet : www.as-associes.com
SAS au capital de 22 220 €