

de Question de confiance

Le regard du conseil en gestion de patrimoine indépendant

Au sommaire de ce numéro

De l'intérêt de louer en meublé

Largement moins répandue que la location nue, la location en meublé présente pourtant de nombreux intérêts fiscaux pour les propriétaires bailleurs. [...]

↪ Page 2

En bref

Plafond Sécurité sociale

Le Conseil Supérieur
du Notariat

Fin du régime transitoire

SEL et dividendes

Les Indices
au 31/12/2007

↪ Page 2

Expatriation: en matière de contrat d'assurance-vie tout est une question de timing!

Comme promis dans Question de confiance du 3^e trimestre 2007, nous vous proposons de revenir sur le feuilleton [...]

↪ Page 3

Les FIP-ISF encore en observation

Annoncée dans la loi « Tèpa » du 21 août 2007, la création de fonds d'investissement de proximité (FIP) donnant droit à une réduction de l'ISF est encore balbutiante. [...]

↪ Page 4

En attendant la nouvelle année

l'année 2007 a été
marquée par la structuration
et la reconnaissance de la profession
de CGPI.

En témoigne le nombre croissant de clients qui s'adressent à nos cabinets, 200 000 foyers font en effet confiance aux 2 000 conseillers indépendants agréés par la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP). Un nombre qui devrait encore progresser suite à la première campagne nationale de communication entreprise par notre Chambre qui a fait souffler un vent de notoriété et de dynamisme sur notre métier.

Autre fait marquant de l'année qui s'achève et qui conforte également la reconnaissance de notre profession, l'intervention à Mâtignon et à Bercy du président de notre syndicat qui a abouti à un assouplissement du règlement général de l'AMF dans le cadre de la Directive européenne sur les marchés d'instruments financiers. Une décision qui traduit la volonté des pouvoirs publics de ne pas pénaliser les conseillers indépendants reconnus comme « les bons élèves » de la transparence voulue par l'État en matière de gestion financière.

Plus près de nous, Serge Buchaca, associé du Groupe Experia, a été élu en avril dernier au Conseil d'administration de la CIP, confirmant ainsi la reconnaissance du groupe par la profession. Une dynamique qui se traduit

également par l'arrivée d'un nouveau cabinet indépendant en notre sein. Raphaël Guerrero, quitte en effet ses fonctions de directeur d'une banque privée pour créer son propre cabinet et a choisi de rejoindre le Groupe Experia afin de bénéficier de nos expertises multiples dans les différents aspects de la gestion de patrimoine. Enfin, afin d'apporter un service d'analyse toujours plus performant à ses membres, au premier trimestre 2008, le Groupe Experia installera ses départements spécialisés dans de nouveaux et vastes locaux situés à Meylan.

À tous nous souhaitons de joyeuses fêtes de fin d'année et une excellente année!

De l'intérêt de louer en meublé

Largement moins répandue que la location nue, la location en meublé présente pourtant de nombreux intérêts fiscaux pour les propriétaires bailleurs.

Logement d'étudiant, appartement en résidence de tourisme, ou même chambre dans une résidence principale, il suffit de meubler un bien immobilier avec un minimum de confort pour pouvoir le louer en meublé. Un investissement initial qui change considérablement la donne en matière fiscale.

À la différence des revenus d'un bien loué nu, qui sont taxés dans la catégorie des revenus fonciers, la location en meublé est une activité commerciale imposée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Un propriétaire bailleur en meublé dont les recettes sont inférieures à 23000 € annuels (ou dont l'activité de loueur ne représente pas 50 % de son revenu global et qui n'est pas inscrit au RCS), est imposé en qualité de loueur meublé non professionnel (LNMP) Il a dans ce cas le choix entre deux régimes :

- le micro-BIC qui prévoit que le loueur en meublé bénéficie d'un abattement de 68 % (contre 30 % pour le microfoncier)
- le régime déclaratif dit du « réel » (déclaration 2031). Ce régime donne au loueur la possibilité de déduire les charges d'entretien, les intérêts d'emprunt, la taxe foncière..., et lui permet surtout d'amortir comptablement l'immeuble et les meubles. Si les charges sont supérieures aux loyers perçus, et à l'inverse des revenus fonciers, le déficit créé est dans ce cas catégoriel et ne peut s'imputer que sur les revenus de même nature (BIC location meublée) et non sur le revenu global. Les déficits non issus des amortissements peuvent être reportés sur les revenus de même nature des cinq années suivantes. La part des déficits issus des amortissements va quant à elle être reportée sans limite de temps. À terme, une fois l'emprunt soldé, le loueur peut déduire les amortissements de l'année et ceux qui ont été mis en réserve les précédentes années. Le loueur perçoit alors des revenus nets d'impôts

Outre les avantages fiscaux auxquels elle donne droit, la location en meublé constitue par ailleurs un excellent outil de diversification de l'épargne. Ce type d'investissement permet de créer à coût moindre un patrimoine immobilier susceptible d'assurer un complément de revenus à la retraite.

Comparé à une épargne classique l'achat à crédit multiplie par 3 les revenus à terme. Mais les avantages liés à l'investissement immobilier ne doivent jamais faire oublier l'application des règles de prudence élémentaires de tout investissement dans la pierre – situation du bien, sa réalité économique dans le temps, la qualité du locataire.

Les principes de la location meublée

Les locations meublées sont soumises à la taxe professionnelle sauf dans le cas où les biens font l'objet d'un bail commercial.

Depuis 2005, le locataire est soumis aux mêmes droits et aux mêmes contraintes que pour une location nue. Le bail est souscrit pour une période d'un an renouvelable mais le bailleur peut, pour un motif important, ou en cas d'impayé, résilier ce bail selon des modalités plus souples que pour une location nue.

Dans le cadre d'un bail commercial, Si l'activité du locataire est éligible à la TVA (résidences de tourisme ou hôtelières), l'investisseur pourra même récupérer la TVA grevant ses investissements.

Exemples comparés Hypothèses:

Pour un investisseur dont le taux marginal d'imposition est de 30 % avec un appartement acheté 100000 €. Pour la location meublée l'investisseur achète en plus 5000 € de meubles.

- Il amortira le bien de la façon suivante :
- Amortissement de l'immeuble sur 30 ans soit 3000 €/an
 - Amortissement du mobilier sur 7 ans soit 714 €/an

Le loyer pour l'appartement loué nu est de 400 € net/mois (soit une rentabilité de 4,8 % nette de toute charge). Le loyer pour l'appartement meublé est de 420 € (soit une rentabilité de 4,8 % nette de toute charge).

Financement par un crédit amortissable sur 15 ans au taux de 4,80 %. Mensualité de 780 €/mois pour l'appartement nu et 819 €/mois pour l'appartement meublé.

Exemple année 2

	Revenus foncier	BIC-LMNP
Revenus nets	4800	5040
Intérêts	- 4469	- 4682
Amortissement		- 3714
Résultat fiscal	331	- 3356
Csg crds 11%	- 36	0
Impôts sur revenu TMI 30%	- 99	0
Remboursement du prêt	- 9360	- 9828
Besoin trésorerie	- 4695	- 4788
Réserve pour revenus futurs	0	- 4788

Exemple année 10

	Revenus foncier	BIC-LMNP
Revenus nets	4800	5040
Intérêts	- 1831	- 2227
amortissement		- 3000
Résultat fiscal	2969	- 187
Csg crds 11%	- 326	0
Impôts sur revenu TMI 30%	- 890	0
Remboursement du prêt	- 9360	- 9828
Besoin trésorerie	- 5776	- 4788
Réserve pour revenus futurs	0	- 187

Commentaires

En revenu foncier, il faut payer de l'impôt sans avoir de trésorerie pendant la durée du prêt. Une fois le prêt soldé il faut payer de l'impôt sur les revenus en totalité.

En BIC meublé, les amortissements permettent de ne pas payer d'impôts sur la durée du prêt, les déficits générés étant mis en réserve. Une fois le prêt soldé, les amortissements en réserve et de l'année permettent d'échapper à l'impôt pendant environ 10 ans et d'avoir une imposition modérée ensuite.

Expatriation:

en matière de contrat d'assurance-vie tout est une question de timing!

Comme promis dans Question de confiance du 3^e trimestre 2007, nous vous proposons de revenir sur le feuillet des personnes en situation de mobilité internationale. Il s'agit cette fois de répondre à la question suivante: les expatriés* doivent-ils souscrire un contrat d'assurance-vie avant ou après leur départ. L'enjeu fiscal est de taille!

Nous prendrons l'exemple de Monsieur X, marié, deux enfants, et appelé à travailler à l'étranger pour une période de deux ans. Avant de partir, Monsieur X vend sa maison et se demande si, avec ces capitaux ainsi disponibles, il souscrit un contrat d'assurance-vie avant de partir ou une fois arrivé à destination. Dans les deux cas, il désigne comme bénéficiaires son épouse, à hauteur de 50 %, et ses deux enfants à parts égales pour les 50 % restant.

Depuis la loi TEPA du 22 août 2007, les capitaux de l'assurance-vie sont transmis hors fiscalité au conjoint survivant ou au partenaire bénéficiaire lié par un PACS. Pour autant, la fiscalité reste la même pour les enfants (Exonération jusqu'à 152500 € par bénéficiaire. Au-delà taxation au taux de 20 %). L'enjeu fiscal ne concerne donc que les enfants bénéficiaires de ces capitaux. Voici quelques éléments de réponse qui devraient permettre à Monsieur X de prendre la bonne décision:

1^{er} cas: Monsieur X souscrit un contrat d'assurance-vie avant de quitter la France: Revenu en France depuis quelques années, il décède. Le capital de son assurance-vie est alors de 800000 €. En vertu de l'article 990 I du Code général des Impôts, ses deux enfants bénéficient d'une exonération de

152500 € chacun sur la part qui leur revient. Ils doivent s'acquitter de droits de succession à hauteur de 20 % du montant restant après exonération soit 9500 €.

2^e cas: arrivé à l'étranger et ayant acquis le statut de résident fiscal dans le pays d'accueil, Monsieur X souscrit un contrat français d'assurance-vie:

Quelles que soient la durée de son absence et sa durée de vie en France à son retour, à son décès, ses bénéficiaires seront exonérés de tout droit. L'article 990 I du CGI, stipule en effet que toute personne bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie français souscrit au cours d'une expatriation, ne sera jamais soumise à la taxation forfaitaire de 20 % sur le montant de ce contrat.

Il paraît évident qu'un tel avantage fiscal s'explique par la volonté du législateur de parer à la fuite des capitaux français vers l'étranger, les contrats d'assurance-vie étant, pour une bonne part, constitués d'obligations d'État. Notre petite démonstration prouve à quel point des conseils avisés permettent de profiter, une fois n'est pas coutume, des avantages que la loi peut offrir aux contribuables.

* au sens de l'article 4b du Code Général des Impôts

Les FIP-ISF encore en observation

**Annoncée dans la loi « Tepas » du 21 août 2007,
la création de fonds d'investissement de proximité (FIP)
donnant droit à une réduction de l'ISF est encore balbutiante.
Le contenu de cette offre a pourtant de quoi séduire
même si des incertitudes subsistent.**

Au vu d'un certain nombre d'imprécisions de la loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'achat (Tepas), les professionnels de la gestion se sont montrés frileux au point qu'à ce jour une seule société propose des FIP-ISF. L'esprit de la loi semble pourtant louable puis qu'il s'agit de mesures de soutien indirect aux PME via le développement du capital investissement.

La loi de 2007 précise en effet que les FIP, fonds communs de placements à risques à vocation régionale, doivent être constitués pour 20 % au moins de titres de PME non cotées et faiblement capitalisées*. Pour bénéficier de réductions, les contribuables soumis à l'ISF doivent par ailleurs investir dans des parts de FIP-ISF dont l'actif est constitué de PME dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas les 50 millions d'euros et dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. Comme pour le FIP-IR (Impôt sur le revenu), le FIP-ISF peut investir dans tous les secteurs d'activités.

La direction de la législation fiscale devra cependant apporter des précisions sur les modalités de la réduction d'impôts.

Les versements servant de base au calcul de la réduction sont ceux retenus à hauteur du pourcentage investi par le FIP dans des titres de PME éligibles selon les critères précités.

À sa création, le FIP-ISF définit un taux d'investissement d'au minimum 20 % dans des PME. Ce taux d'investissement n'évoluant pas, le FIP-ISF calcule lui-même le taux de réduction d'impôt auquel peut prétendre l'investisseur. Celui-ci pourrait imputer sur l'ISF jusqu'à 50 % des versements au titre de souscription aux parts de FIP. Le dispositif s'applique aux versements réalisés à compter du 20 juin 2007. Notons que les particuliers soumis à l'ISF ont également la possibilité de souscrire directement au capital de PME. Cet investissement ouvre droit à une réduction d'impôts de 75 % de la somme placée. Les deux réductions peuvent dans ce cas se cumuler mais le montant imputé sur l'ISF résultant de ces deux avantages ne pourra excéder 50 000 € au titre d'une même année. Enfin, comme pour les FCPI (Fonds communs de Placement dans l'Innovation) et les FIP actuels, pour bénéficier de cette réduction, l'investisseur devra conserver les FIP-ISF au minimum cinq ans.

Les précisions attendues devraient être apportées d'ici quelques semaines et nos clients soumis à l'ISF ont encore jusqu'au 14 juin 2008 pour investir dans les PME et bénéficier d'une réduction d'ISF. Il est probable que d'ici là l'État aura précisé les détails du dispositif et que de nouvelles sociétés de gestion proposeront ces produits. Une option à laquelle il convient de réfléchir si l'on observe l'historique des FIP et des FCPI. S'ils restent parmi les actifs les plus risqués, les Fonds créés après 2001 et la bulle Internet sont en effet performants, quoi qu'hétérogènes, si l'investisseur conserve son placement au moins huit ans. Mais une fois encore la sélection des sociétés de gestion des FIP restera déterminante et mérite un conseil avisé!

** Dont 6 % au moins en titres d'entreprises nouvelles exerçant leur activité ou constituées depuis moins de cinq ans.*



1A, bd. de la Chantourne
38700 La Tronche
Tél. (0)4 76 63 83 83
Fax (0)4 76 63 82 00
info@mondial-vision.com
mondial-vision.com



1A, bd. de la Chantourne
38700 La Tronche
Tél. (0)4 76 63 35 95
Fax (0)4 76 63 82 00
info@invescap.fr
invescap.fr



2, rue Fabien-Calloud
74000 Annecy
Tél./Fax (0)4 50 46 68 79
accueil@interface.com
interface-patrimoine.com



Le mont Pezard
73110 Arvillard
Tél. (0)4 76 63 31 90
Fax (0)4 76 63 82 00
info@martel-baussant.com
martel-baussant.com



17, clos de la Buissonnière
26240 St-Barthelemy-de-Vals
Tél. (0)6 80 02 38 36
Fax (0)4 76 63 82 00
accueil@rodet-patrimoine.com
rodet-patrimoine.com



2, rue Général-Durand
38000 Grenoble
Tél. (0)4 76 63 34 60
Fax (0)4 76 63 82 00
guerrero-associes.com