

Question de confiance

Le regard du conseil en gestion de patrimoine indépendant

Au sommaire de ce numéro



Nuages sur l'immobilier ?

Le point sur les remaniements annoncés [...]

↳ Page 2

En bref

Assurance maladie

Bouclier fiscal

SEL et dividendes

Les Indices
au 30/06/2008

↳ Page 2

Investir dans l'art

La cerise sur le gâteau

L'art peut être une piste de diversification patrimoniale pour les investisseurs qui disposent déjà d'un patrimoine constitué. [...]

↳ Page 3

L'avenir doré des ISR

Nés en 2000 et 2001, les fonds ISR (Investissements Socialement Responsables) sont jusqu'à cette année restés relativement confidentiels. Avec une centaine de fonds disponibles, le marché des fonds ISR ne représente [...]

↳ Page 4

Pression sur le libre choix !

S'il est normal que les banques exigent une assurance emprunteur, le fait que la plupart d'entre elles refusent de plus en plus les délégations d'assurance a de quoi nous irriter !

Notre exaspération est à son comble quand nous constatons que les banques vont jusqu'à menacer de majorer le taux d'emprunt des clients qui persistent à prendre une assurance individuelle. L'expérience nous a en effet prouvés que, dans bon nombre de cas, cette assurance constitue un champ d'optimisation pour notre profession et donc un bénéfice pour nos clients qui choisissent en effet les contrats individuels moins coûteux que nous leur proposons. Et que dire de la performance des contrats standards présentés par les banques? Là encore notre plus-value n'est-elle pas de proposer des contrats adaptés aux professions de nos clients et notamment aux professions médicales (barème d'évaluation d'invalidité qui repose sur des critères professionnels)? Seule raison de se réjouir, force est de constater que le taux des assurances emprunteur proposé par les banques infléchit depuis quelques mois.

Faut-il y voir un lien avec l'intervention, l'année dernière, de l'UFC (Union Fédérale des Consommateurs) qui mettait en cause la rémunération des banques sur les contrats d'assurance? On comprend mieux alors pourquoi les banques, contraintes de baisser leurs commissions, n'aient d'autre solution que d'exercer de nouvelles pressions pour ne plus accepter les délégations d'assurance. Une telle stratégie ressemble à s'y méprendre au système des vases communicants!

Assurance maladie

Le 36 46 est depuis le 1^{er} juillet le numéro unique pour joindre l'assurance maladie. Le tarif en profite pour passer au prix d'un appel local depuis un poste fixe, soit 0,028 € la minute en heures pleines contre 0,12 € auparavant.

Bouclier fiscal

Le fisc a reçu 23 159 demandes de remboursement au titre de l'année 2006 :
 * 7 938 demandes ont été rejetées ;
 * 4 981 contribuables ont perçu un chèque du Trésor public ;
 74 % ont un revenu fiscal annuel inférieur à 3 750 €, dont beaucoup de retraités ou retraités bénéficiant du minimum vieillesse qui sont propriétaires de leur résidence principale et doivent à ce titre s'acquitter de la taxe d'habitation et de la taxe foncière. En effet, les minima sociaux ne sont pas retenus comme revenus pour la détermination du droit à restitution. Seul un quart des personnes ayant bénéficié du remboursement est assujéti à l'ISF

SEL et dividendes

par un arrêt du 14 novembre 2007 la Cour de Cassation avait refusé d'assujéti aux charges sociales les dividendes versés par une société d'exercice libéral. Le 15 mai dernier une décision de la 2^e chambre civile de la Cour de Cassation a considéré au contraire que l'assiette de cotisation devait porter sur la totalité des revenus professionnels sans distinction de nature, considérant que la Loi portant création des SELARL n'avait pas créé de dérogation pour les dividendes. Affaire à suivre.

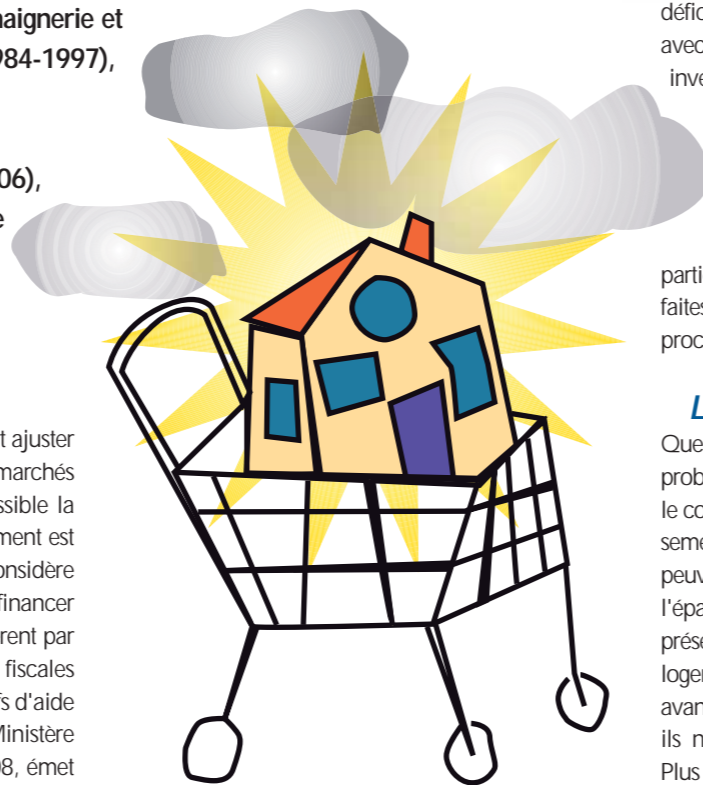
Les Indices au 30/06/2008

- CAC 40** : 4 434,85 points, Soit -21,01 % depuis le 31/12/07
- DJ EURO STOXX 50** : 3 352 points Soit -23,53 % depuis le 31/12/07
- MSCI World en €** : 90,87 points Soit -18,11 % en € depuis le 31/12/07
- EURIBOR 12 MOIS** : 5,39 %
- INDICE DES PRIX** : + 3,70 % de mai 2007 à mai 2008
- TAUX DIRECTEUR BCE** : 4,00 %
- COÛT DE LA CONSTRUCTION**
 4^{ème} trimestre 2007 : 1 474
 IRL 1^{er} trimestre 2008 : 115,12

Nuages sur l'immobilier ?

Le point sur les remaniements annoncés

Le bruit court depuis quelques mois que le gouvernement pourrait procéder à des ajustements du dispositif De Robien décentré en vigueur depuis septembre 2006. Une rumeur qui ne constitue pas une réelle surprise, tous les dispositifs, Méhaignerie et Quiles-Méhaignerie (1984-1997), Périssol (1996-1999), Besson (1999-2002) et De Robien (2003-2006), ayant un jour ou l'autre été retouchés ou remplacés.



Le gouvernement traque les niches fiscales

Objectifs de ces remaniements, d'une part ajuster les mesures au plus près des réalités des marchés locaux, d'autre part limiter si possible la dépense fiscale de l'État. Ce dernier argument est pour le moins sujet à controverse si l'on considère en effet que ces dispositifs permettent de financer la production de logements neufs et génèrent par voie de conséquence des ressources fiscales importantes. Une évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif, publiée par le Ministère du Logement et de la Ville en février 2008, émet cependant quelques réserves sur l'impact réel de ces dispositifs sur l'investissement immobilier locatif. En effet, et malgré une politique d'incitation, la Fédération des Promoteurs Constructeurs enregistre au premier trimestre 2008 une baisse de plus d'un quart du volume des ventes par rapport au premier trimestre 2007. Un phénomène que la Fédération impute à la dégradation de la solvabilité des acquéreurs, au durcissement des conditions d'octroi du crédit et au retrait des investisseurs immobiliers (De Robien et Borloo). Une situation qui préfigure sans doute une baisse de l'offre locative et des tensions sur les loyers. Au chapitre des conclusions, l'évaluation du Ministère du Logement et de la Ville souligne également l'échec de ces dispositifs à équilibrer l'investissement sur les différentes zones géographiques définies et souligne la tendance des investisseurs à acquérir des petites surfaces.

La loi de finances 2008 faisait obligation d'évaluer l'impact économique et social des dispositions permettant à des contribuables de réduire leur impôt sur le revenu sans limitation de montant. Un rapport d'Avril dernier du Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi remis par le Gouvernement à la Commission des Finances de l'Assemblée nationale et du Sénat préconise une réflexion sur les dispositifs suivants: le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP), les dispositifs Malraux et Monuments Historiques, les investissements Outre-Mer. Pour le LMP, plusieurs pistes sont évoquées, dont la suppression du régime pour l'aligner sur le régime LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel). Concernant le dispositif Malraux, on avance une distinction

possible entre les dépenses de restauration et celles relevant de l'activité locative normale. Concernant le dispositif Monuments Historiques ce pourrait être une imposition selon le droit commun dans la catégorie des revenus fonciers, le déficit éventuel étant imputé sur le revenu global avec plafonnement. Enfin il est question pour les investissements locatifs outre-mer d'un plafonnement de la réduction d'impôt. Le récent rapport d'une mission d'information parlementaire fait quant à lui état de la mise en place d'un plafonnement global. Des propositions accentuant surtout les contreparties imposées aux gros contribuables seront faites par le Gouvernement dans le projet de la prochaine Loi de Finances.

La pierre reste une valeur sûre

Quelles que soient les mesures à venir, il est peu probable que l'État cherche à tordre définitivement le cou à tous les avantages fiscaux liés aux investissements immobiliers. L'État et les collectivités ne peuvent en effet se passer de l'investissement et de l'épargne privés sans lesquels ils ne pourraient préserver le patrimoine, assurer la réalisation de logements ou de résidences spécialisées. Mais si les avantages fiscaux devaient malgré tout diminuer, ils n'en resteraient pas moins toujours incitatifs. Plus que jamais à l'avenir, les investisseurs vont devoir se recentrer sur les valeurs majeures de ce type d'investissement: la rentabilité déterminée par le marché, et la valeur patrimoniale du bien déterminée par sa localisation géographique et ses qualités intrinsèques. L'analyse des indices sectoriels montre que l'immobilier est toujours l'un des meilleurs placements à long terme. Reste que pour maximaliser leurs rendements, les investisseurs doivent s'entourer de conseils avisés. Pour ne prendre que l'exemple, récemment évoqué par les médias, des dysfonctionnements liés au dispositif De Robien et en particulier des cas de vacances locatives, c'est bien l'évaluation des biens au regard du marché local de l'immobilier qui est en cause. La valeur ajoutée du Conseil en Gestion de Patrimoine tient précisément dans l'attention portée à la valeur patrimoniale du bien, et à l'opportunité de l'investissement au regard de la situation patrimoniale globale de l'investisseur.



Investir dans l'art

La Cerise sur le gâteau

L'art peut être une piste de diversification patrimoniale pour les investisseurs qui disposent déjà d'un patrimoine constitué. En l'absence de besoin de revenus complémentaires, l'acquisition d'une œuvre d'art peut être envisagée. Il s'agira alors d'une opération « plaisir ». Cerise sur le gâteau, ce type de patrimoine bénéficie d'une fiscalité intéressante.

Soumis aux effets de mode, le potentiel de plus-value d'une œuvre d'art n'est pas certain. Si la cote d'une toile de Picasso est connue, le risque est en effet plus grand pour les œuvres contemporaines même si, de tout temps, des visionnaires ont su dénicher des artistes dont la cote devait grimper quelques années plus tard. Reste qu'acquérir une œuvre d'art permet de bénéficier d'avantages fiscaux. En effet, les objets d'art n'entrent pas dans la base taxable à l'ISF et permettent ainsi de limiter le montant de l'impôt à acquitter. Par ailleurs, lors d'une transmission et à certaines conditions une œuvre d'art peut permettre de faire des économies sur les droits de succession. En effet, le bien échappe aux droits de succession lorsqu'il fait l'objet d'une donation dans les 6 mois par l'héritier à une fondation ou une association

reconnue d'utilité publique. Enfin, la loi permet aux propriétaires d'œuvres d'acquitter leurs droits de succession par dation en paiement d'une œuvre d'art à l'État.

Les collections

Par définition, l'objet de collection fait partie d'un ensemble et doit présenter un intérêt par sa rareté, son regroupement à une série et sa présentation. Les véhicules de collection, s'ils répondent à des critères qui font d'eux des objets « uniques », entrent dans ce cadre et sont particulièrement prisés. Comme les œuvres d'art, ce type d'objet rare est exclu de l'assiette ISF.

Amateur d'œuvres d'art ou d'objets de collection, un investisseur avisé peut, pour un budget parfois modeste, conjuguer la notion de plaisir et les économies d'ISF. Un pari qui mérite cependant d'apporter un soin particulier à la sélection de l'œuvre. Le conseiller en gestion de patrimoine peut examiner avec ses clients l'opportunité et l'intérêt d'un tel investissement, en gardant à l'esprit les enjeux patrimoniaux propres à chaque situation et la nécessité de transmettre aux descendants un patrimoine de qualité.

