

Question de confiance

Le regard du conseil en gestion de patrimoine indépendant

Au sommaire de ce numéro

Hausse des taux variables...

L'année 2006 se caractérise par une hausse significative des taux courts (référence des prêts à taux variables) de +1,5 point. [...]

↳ Page 2

En bref

Terrains constructibles

Loi de finances 2007

Changement de régime matrimonial

Bouclier Fiscal

CODEVI

Plafond Sécurité Sociale

Les Indices au 30/12/2006

Optimiser la rémunération du chef d'entreprise

Alors que les prélèvements obligatoires ne cessent d'augmenter, les dirigeants cherchent à élaborer une stratégie de rémunération optimale. [...]

↳ Page 3

Le bouclier fiscal

Instauré par la loi de finances 2006, le bouclier fiscal donne aux contribuables un droit de restitution des impositions directes [...]

↳ Page 3

Vendre un bien immobilier, les obligations s'accroissent !

Au fil des années, les obligations relatives à l'information et à la protection de l'acquéreur d'un bien immobilier se sont multipliées.

La loi propose de réunir tous les constats et diagnostics que le vendeur devra fournir dans un "dossier de diagnostic technique". [...]

↳ Page 4

De la difficulté de prévoir l'avenir !

Nous sommes habitués à ce que les effets d'annonce des politiques de tous bords ne soient pas toujours suivis d'effets, mais la réforme fiscale de l'année 2006 a plongé les conseillers en gestion de patrimoine dans un grand bain d'incertitude.

Comment en effet ne pas être perplexe face à une incohérence politique qui consiste à annoncer une réduction d'impôts, dans le cas du bouclier fiscal notamment, sans avoir une idée très précise des outils qui vont permettre de mettre en application une telle mesure ?

De même, l'instruction précisant la loi Dutreil destinée à encourager la transmission d'entreprises et qui prévoit une exonération de plus-value sur la vente des entreprises avant le départ à la retraite du dirigeant, n'est pas encore publiée. En réalité, la loi de finance 2006 ayant modifié la plupart des modes de calculs de l'impôt sur le revenu, l'ensemble de la taxation sur les revenus 2006 comporte encore des zones d'ombre, et il faudra sans doute attendre janvier 2007 et le vote de la loi de finance rectificative pour savoir si les règles du jeu ont changé.

Est-il besoin de rappeler que le phénomène n'est pas récent, comme en témoigne l'épisode de janvier dernier où les chefs d'entreprises découvraient, effarés, le décret voté le 31 décembre 2005 qui modifiait la taxation sur les frais kilométriques et sur les véhicules de société. Après moult rebondissements, ce n'est qu'en septembre 2006, et après plusieurs ajustements, qu'une instruction fiscale fixait finalement les modalités d'application de la réforme.

Enfin, et dans un autre registre, la réforme des successions votée au mois de juin 2006 modifie

les modalités de changement et d'aménagement des régimes matrimoniaux à partir du 1^{er} janvier 2007.

Or les décrets d'application n'ont toujours pas été promulgués et le pan fiscal de la taxation des droits d'enregistrement des actes n'a pas été publié. On peut se demander dans ces conditions comment préconiser des changements de régimes matrimoniaux sur des bases aussi mouvantes.

On mesure à travers ces exemples la difficulté de prodiguer des conseils sur la base de lois qui ont été votées, mais dont l'application concrète demeure imprécise jusqu'à la fin de l'année. Reste que, si l'on regrette la lenteur des politiques à en définir les contours avec précision, la loi Dutreil sur la transmission d'entreprise représente une réelle avancée.

Faisons donc le vœu que les choses changent à l'avenir, que les actes suivent de près les paroles, nos conseils n'en seront que meilleurs !

Que 2007 soit une excellente année pour tous !

En bref

→ Terrains constructibles

A compter du 1^{er} janvier 2007 les communes ont la possibilité d'instaurer une taxe de 6,6 % du prix de vente des terrains rendus constructibles depuis moins de 18 ans lorsque le vendeur réalise une plus-value d'au moins 200 %

→ Loi de finances 2007

le seuil d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières passe de 15 000 à 20 000 € à compter des revenus 2007 et sera désormais indexé annuellement en fonction de l'inflation.

→ Changement de régime matrimonial

A compter du 1^{er} janvier 2007 pour modifier son régime matrimonial le recours à l'avocat et au juge n'est plus nécessaire. Par contre il est question de fixer un droit d'enregistrement qui pourrait se situer aux environs de 0,5 % sur l'ensemble du patrimoine.

→ Bouclier Fiscal (voir article page 3)

l'instruction fiscale précisant les modalités d'application est parue le 15/12/06. La demande de restitution sera à établir au moyen du formulaire 2041 disponible sur le site www.impots.gouv.fr

→ CODEVI

le plafond du CODEVI est passé de 4 600 € à 6 000 € et s'appelle désormais "Livret de Développement Durable"

Plafonds Sécurité Sociale

Les plafonds 2007 sont fixés à :
annuel 32 184 €
mensuel 2 682 €

Les Indices au 31/12/2006

CAC 40 : 5 541 points,

Performance 2006 : +17,52 %

DJ EURO STOXX 50 : 4 119,94 points

Performance 2006 : +15,11 %

MSCI World : 1 100,641 points

Performance 2006 : +6,57 %

EURIBOR 12 MOIS : 4,03 %

INDICE DES PRIX : +0,2 % pour décembre
+1,5 % pour l'année 2006

TAUX DIRECTEUR BCE : 3,50 %

COUT DE LA CONSTRUCTION

3^{ème} trimestre 2006 : 1 381

IRL 3^{ème} trimestre 2006 : 106,36

Hausse des taux variables...

L'année 2006 se caractérise par une hausse significative des taux courts (référence des prêts à taux variables) de +1,5 point.

Alors que la BCE (Banque Centrale Européenne) s'apprête à relever une dernière fois son taux directeur d'1/4 de point début 2007 (support des taux courts), ceux-ci ont déjà rejoint les taux longs (OAT 10 ans, base des prêts à taux fixe)...

Une situation qui, si elle inquiète nombre d'emprunteurs à taux révisables, ne saurait remettre en cause à long terme l'équilibre de leurs placements.

la décrue attendue !

2005

Une année de taux exceptionnellement bas...

OAT 10 ans à 3,10 % et le taux directeur de la BCE à 2 % : **POURQUOI ?**

- la croissance économique était très atone (+1,3% de croissance du PIB sur la zone Euro) ;
- le risque de voir s'installer la récession pousse alors la BCE à baisser fortement les taux directeurs !

A cet instant, l'écart entre taux court et taux long est significatif – supérieur à 1 point – le choix du prêt à taux révisable est donc justifié. Ce niveau de taux est particulièrement bas puisqu'en 91, les taux se situaient dans une fourchette de 8 à 10 % alors que l'inflation avait largement amorcé sa décrue depuis 1985.

2006

Une hausse transitoire...

La politique de la BCE, qui détermine les taux courts, dépend de facteurs économiques dont les principaux sont la croissance et l'inflation. Le niveau de l'inflation n'a guère dépassé les 2 % depuis 10 ans, y compris en 2005 et début 2006. En revanche, l'activité économique a fait un bon de plus d'un point pour atteindre 2,6 % en rythme annualisé au 1^{er} semestre 2006. C'est essentiellement pour cette raison que la BCE est intervenue en augmentant ses taux directeurs sur l'année 2006 pour atteindre aujourd'hui 3,50 %.

L'OAT 10 ans, dont le taux a suivi cette progression jusqu'à juillet 2006, fluctue depuis plusieurs mois entre 3,7 % et 4,1 %. La cassure du mouvement haussier nous pousse à penser que la hausse actuelle des taux courts ne devrait pas durer, voire commencer à décroître dès la fin de 2007. A un horizon de 18 mois, si les taux courts ne sont pas revenus à leur niveau de 2005 (année pendant laquelle les investisseurs positionnés sur des taux révisables ont réellement gagné de l'argent), ils devraient sans aucun doute redescendre sous le niveau des taux longs d'aujourd'hui, et rendre ainsi tous son sens au choix du taux révisable des années 2004 et 2005.

A long terme...

Le crédit immobilier répond à l'évidence à une logique de long terme. Même si la hausse des taux courts devait se poursuivre quelques mois, les gains en montant d'intérêts réalisés sur les années 2004 à 2006 par rapport au choix d'un taux fixe sur cette même période, permettront d'attendre la « décrue » des taux courts prévue par les experts d'ici à 2008. Au niveau mondial, l'abondance de l'épargne en provenance des économies asiatiques favorise le maintien des taux longs à leur niveau actuel. Enfin, l'expérience des années 1992, 1993 et 2001, où les taux courts avaient rattrapé voire dépassé les taux longs, démontre que ce type d'épisode ne perdure pas.

OPTIMISER

la rémunération du chef d'entreprise

Alors que les prélèvements obligatoires ne cessent d'augmenter, les dirigeants cherchent à élaborer une stratégie de rémunération optimale. Un arbitrage pour le moins complexe qui nécessite de prendre en compte les implications fiscales, sociales et la situation personnelle du dirigeant. Une étude globale s'impose si l'on veut éviter les mauvaises surprises!

Un dirigeant a-t-il connaissance de la part du budget de l'entreprise affectée à sa rémunération? Cette rémunération peut-elle être optimisée? Si oui, quels sont les points de vigilance et quels sont les leviers qu'il est possible d'actionner?

Pour un dirigeant d'entreprise, une stratégie de rémunération efficiente doit viser plusieurs objectifs: disposer d'un revenu disponible le plus élevé possible, s'assurer une prévoyance suffisante pour assurer la sécurité de ses proches et de son patrimoine privé, permettre la constitution d'une retraite en adéquation avec ses projets. Le bilan de rémunération proposé par le Groupe Experia tient compte de la rémunération de gérance, des dividendes perçus, des avantages en nature et de la protection sociale du dirigeant. Il permet d'analyser les postes de la rémunération qu'il convient de faire varier pour obtenir, à dépense entreprise constante, soit une amélioration des revenus immédiats ou différés, soit une rémunération identique mais qui permette à l'entreprise de réaliser une réelle économie. Rechercher une augmentation du revenu disponible immédiat sans analyser la situation dans son ensemble relève du défi et nombreux sont

les écueils qui attendent les dirigeants qui se risquent à envisager les solutions fiscales ou sociales les moins onéreuses. De plus, à la difficulté de mettre en parallèle toutes les hypothèses envisageables, s'ajoutent les modifications opérées par le législateur en matière de traitement fiscal des dividendes, d'épargne salariale et de modes dévaluation des avantages en nature.

Une approche efficace consiste à analyser en premier lieu l'arbitrage entre rémunérations de gérance et dividendes, en tenant compte de son impact sur les revenus futurs. Il convient ensuite de s'interroger sur la constitution de droits à la retraite et sur l'épargne salariale. De même l'interdépendance entre prestations et cotisations doit conduire à estimer les seuils au-delà desquels les cotisations ne produisent plus de droits.

Mais à ce bilan comptable et professionnel lié aux richesses dégagées par l'entreprise s'ajoutent d'autres éléments liés cette fois à la situation familiale du chef d'entreprise. Le statut social du conjoint, le régime matrimonial, le nombre et l'âge des enfants, constituent autant de paramètres susceptibles d'influencer voire de déterminer certains arbitrages. On le voit l'optimisation de la rémunération du dirigeant relève à ce stade d'une approche patrimoniale globale tant les champs d'interventions sont étendus. L'utilisation des outils de calcul performants dont nous disposons permet par ailleurs de définir la meilleure stratégie à mettre en œuvre pour valoriser les économies réalisées.

Le bouclier fiscal

Instauré par la loi de finances 2006, le bouclier fiscal donne aux contribuables un droit de restitution des impositions directes pour la fraction excédant 60 % de leurs revenus perçus l'année précédant celle du paiement des impositions. Outre le fait que le texte s'avère d'une réelle complexité, la question des dégrèvements comporte encore des zones d'ombre.

Ces dispositions s'appliquent aux impositions payées à compter du 1^{er} janvier 2006. Concernant les impôts réglés en 2006 tenant compte des revenus perçus en 2005, la demande de restitution adressée par le contribuable à l'administration peut-être formulée à partir du 1^{er} janvier 2007 et au plus tard le 31 décembre 2007. Pour l'heure, le délai de restitution n'est pas encore précisé.

Les impôts pris en compte:

Sont pris en compte par le bouclier fiscal l'impôt sur le revenu, l'ISF, la taxe d'habitation et la taxe foncière de la résidence principale. Il s'agit également des impôts payés en France relatifs à des revenus ou plus-values régulièrement déclarés dans les délais. Sont exclus des impôts plafonnés: les contributions sociales, la redevance audiovisuelle, les impôts locaux des autres résidences, la taxe sur les logements vacants.

Les revenus pris en compte:

Tous les revenus (exonérés ou non) perçus par le contribuable au titre de l'année précédant celle de l'imposition, à l'exception de certains revenus limitativement énumérés. Sont également considérés comme des revenus l'année de leur inscription en compte les produits des PEL, PEP, CEL et ceux des contrats de capitalisation ou d'assurance-vie en euros.

Les impositions à la source, et notamment le prélèvement libératoire sur certains revenus mobiliers ou sur les plus-values immobilières, sont retenues au titre de l'année de leur paiement (à l'exception des plus-values mobilières restant en dessous du seuil de 15 000 € et des plus values immobilières exonérées). Les revenus sont pris en compte pour leur montant net de frais professionnels.

Si initialement le bouclier fiscal était destiné à jouer en faveur des détenteurs de revenus modestes, disposant d'un patrimoine non productif de revenus (une maison principale à l'île de Ré par exemple), la prise en compte des revenus exonérés pour l'application de la mesure fausse l'effet premier recherché. En réalité, le dispositif pourrait bien bénéficier aux contribuables fortement imposés à l'ISF et qui auront établi leurs déclarations de manière régulière. Mais même dans ce cas, le risque d'avoir à subir les affres d'un contrôle fiscal n'est pas à exclure.

Enfin, la pérennité d'un tel dispositif n'est pas certaine, il y aura donc lieu d'en tenir compte avant de procéder à certains arbitrages.

Vendre un bien immobilier, les obligations s'accumulent !

Au fil des années, les obligations relatives à l'information et à la protection de l'acquéreur d'un bien immobilier se sont multipliées.

La loi propose de réunir tous les constats et diagnostics que le vendeur devra fournir dans un "dossier de diagnostic technique".

L'ordonnance du 8 juin 2005, prise en application d'une loi d'habilitation du 9 décembre 2004 en vue de la simplification du droit vise également les professionnels chargés d'effectuer les diagnostics : ils doivent satisfaire à des exigences de compétence, d'impartialité et d'assurance.

Le document unique précisera la nature des constats et diagnostics que le vendeur devra produire avant de vendre un bien. Il sera annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Le contenu de ce document récapitulatif varie en fonction des situations et obligations locales, ainsi qu'en fonction de la nature des biens.

Quels constats effectuer avant de vendre un bien ?

Si vous êtes propriétaire et désirez vendre un bien, le dossier de diagnostic technique doit comporter les éléments suivants :

↳ **Plomb.** Le constat de risque d'exposition au plomb est exigé – pour le moment – dans les seuls départements déclarés à risques (sont concernés en Rhône-Alpes l'Ain, la Drôme, l'Isère, la Loire, la Haute-Savoie partiellement) et est limité aux immeubles à usage d'habitation construits avant 1949. La mesure devra avoir été effectuée moins d'un an avant la vente du bien.

↳ **Amiante.** L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante est requis pour les immeubles bâtis collectifs ou individuels

dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Cet état est valide sans limite de temps s'il a été établi depuis 2002, à la condition que des travaux n'aient pas été réalisés postérieurement.

↳ **Termites.** L'état relatif à la présence de termites concerne tous les immeubles bâtis ou non bâtis, collectifs ou individuels. Un arrêté préfectoral détermine les départements concernés (en Rhône-Alpes Drôme et Isère partiellement), un arrêté municipal délimite les zones. Cet état est valable trois mois.

↳ **Risques naturels et technologiques.** L'état des risques naturels et technologiques s'applique à tous les immeubles bâtis ou non bâtis, collectifs ou individuels. Il concerne les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ; ainsi que les zones de sismicité. L'état des risques, établi par le vendeur sur le formulaire défini par arrêté ministériel, doit être accompagné des documents permettant de localiser l'immeuble et par les arrêtés de classement. Ce formulaire est valable six mois.

↳ **Performance énergétique.** Le diagnostic de performance énergétique s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment et à toutes les zones géographiques. Il est valable dix ans.

↳ A ces diagnostics s'ajouteront à compter du 1^{er} novembre 2007 celui relatif au **gaz** (pour les immeubles d'habitation dont l'installation intérieure a été réalisée depuis



plus de 15 ans), ainsi que celui relatif à l'**électricité**, pour les mêmes immeubles (décrets à paraître).

↳ Enfin n'omettons pas l'**état "Carrez"**, non inclus dans le document unique mais obligatoire pour toute vente d'un lot de copropriété, et qui mentionne la superficie d'une partie privative.

En l'absence de ces constats lors de la signature de l'acte de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante (plomb, amiante, termites, gaz, électricité), l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix (état des risques naturels et technologiques), le diagnostic de performance énergétique n'ayant quant à lui qu'une valeur informative.

Nous avons cité les obligations faites aux vendeurs, mais certaines concernent déjà les bailleurs, et d'autres leur seront faites dans un avenir proche.

**Quelques précisions dans ce dédale vous seraient utiles ?
N'hésitez pas à nous interroger.**