

EDITO

Où allons-nous ?

On peut se poser la question au plan politique, social ; mais surtout économique.

Chaque année, le premier trimestre est pour nous celui des réunions et rencontres avec les gérants de fonds.

Echanger avec ces gens est particulièrement intéressant et nous permet de nous faire notre propre opinion sur l'évolution des marchés pour l'année qui commence. Sur ces bases, nous pourrions ensuite conseiller nos clients.

Une chose est certaine : Les rendements des fonds en Euros vont continuer de baisser.

Pour le CGP, le dilemme reste entier : Avec quoi compléter la part en Euros pour conserver un peu de rendement sans trop exposer le client pour autant ?

Les unités de comptes investies sur les actions européennes sont mises en avant par les bancassureurs. A notre avis, ce sont deux variables (cours U.C. et cours action) sur lesquelles ils pourront jouer pour moins de transparence...

Les Fonds Diversifiés Prudents avec une ancienneté suffisante nous paraissent plus intéressants ; pas besoin d'aller chercher la pépite. On connaît les bons en regardant les rendements à 3 ans glissants.

Le contexte actuel de taux bas peut aussi apporter d'intéressantes opportunités. Certaines sociétés de gestion ont réorganisé leurs équipes pour appliquer une gestion de type stock-picking avec une approche flexible, globale, et sans contrainte. Les marchés de taux traités comme les marchés actions !

C'est peut-être de cette dernière approche que viendront les bonnes nouvelles à court-moyen terme.

Si vous voulez en savoir plus, appelez-nous.

COMMENT SELECTIONNER LES INVESTISSEMENTS A VOUS PROPOSER ?

Il y a les avantages fiscaux à la mode, les compagnies incontournables, celles qui font beaucoup de battage ; et il y a les gens qui travaillent sérieusement, à l'écart des modes et des tendances, et qui n'ont pas besoin de publicité.

Quand on prend la peine de chercher, on trouve des opportunités tout à fait intéressantes ; jugez par vous-même :

- **Vous déclarez des revenus fonciers et votre T.M.I. est au moins de 30%. Une « niche fiscale » n'est probablement pas la solution pour vous. Réduire ou effacer vos revenus fonciers grâce à un judicieux déficit risque fort d'être beaucoup plus économique.**

- **Une trésorerie d'entreprise doit-elle être confinée exclusivement à des rendements de type monétaire ? Actuellement, certains sont négatifs et d'autres ne couvrent pas l'inflation. Une recherche obsessionnelle de la sécurité justifie-t-elle d'accepter de perdre de l'argent ?**

- **Bénéficier l'an prochain d'une réduction d'impôt de 18% sur le montant investi cette année, sans endettement, avec un capital récupérable dans 5 ans. C'est nettement plus souple qu'un PINEL où vous vous endettez pour 15 ans...**

Ces formules d'investissements sont nettement au-dessus de l'offre commune, proposée notamment par les banques.

Détaillées plus avant dans cette lettre, elles viennent compléter une offre permettant d'agir sur tous les paramètres de la fiscalité que vous devez supporter ; mais surtout, **elles vous permettent de développer un patrimoine de qualité.**

REDUCTION D'IMPOT DE 18% DU MONTANT INVESTI

Maintenir à domicile les personnes âgées, objectif social et humain, induit le développement de nombreux services.

Il pose aussi la question du devenir d'appartements en centre-ville, anciens et nécessitant de sérieux travaux.

Notre partenaire LES 3 COLONNES apporte une réponse humaine et économique qui est aussi primée pour son caractère novateur : LE VIAGER SOLIDAIRE.

Enfin, les investisseurs ont tout à y gagner, au plan fiscal à court terme, au plan patrimonial à plus long terme :

- **Prix d'acquisition de l'immobilier nettement inférieur aux prix du marché ; gage d'une bonne revente.**

- **Financement et accompagnement des services nécessaires à la personne âgée occupant son logement.**

- **Investissement à partir de 5.000€. Capital mobilisé pendant 5 ans.**

- **Sur le montant investi : Réduction d'impôt sur le revenu de 18% ou réduction d'ISF de 50%.**

INVESTISSEZ 10 000€ ET ECONOMISEZ 1.800€ D'I.R. ou 5.000€ d'ISF.

PRELEVEMENT A LA SOURCE.

Pas grand monde n'y croyait encore ; et pourtant, il est lancé...

Il s'appelle C.I.M.R. (CREDIT D'IMPÔT DE MODERNISATION DU RECOUVREMENT)

Aux yeux de l'administration fiscale, il ne s'agit que d'une « modernisation du recouvrement » qui ne devrait pas affecter le montant que vous paierez. Comment cela va-t-il se dérouler ?

En voici les grandes lignes :

- En 2017, rien de neuf, vous déclarez vos revenus de 2016 et vous commencez à payer l'impôt sur la base des revenus de 2015 avant d'ajuster vos versements en fonction de l'impôt calculé sur la base de votre déclaration.
- En 2018, vous bénéficierez d'un Crédit d'Impôt équivalent à ce que vous aurez payé en 2017, qui viendra s'imputer sur l'impôt désormais prélevé à la source de vos revenus. Il sera ajusté après calcul de votre impôt réel ; car...
- Vous devrez quand même continuer à faire chaque année votre déclaration des revenus de l'année précédente.
- Pour les salariés et les retraités aux revenus réguliers, ce sera **un vrai prélèvement à la source**.
- Pour les TNS, ce sera **un acompte d'impôt sur le revenu**. Ils devront donc ajuster cet acompte en fonction de l'évolution de leur revenu d'un mois sur l'autre

Dans le principe, et pour les personnes ayant des revenus réguliers ; pas de gros chamboulement.

Pour tous ceux ayant des activités à revenus irréguliers, des revenus fonciers, un conseil sera quasi-obligatoire.

Dans un couple, si les deux situations sont représentées, le foyer fiscal se verra appliquer 2 taux différents.

Et si ce même foyer fiscal perçoit des revenus fonciers communs, il sera prélevé sur la base de 3 taux avant que l'administration calcule son taux global et ajuste l'impôt.

Le taux de prélèvement du C.I.M.R. sera calculé sans tenir compte des réductions et crédits d'impôt. Les crédits d'impôt excédant le C.I.M.R. seraient remboursés et les réductions d'impôt décalées d'un an.

Encore beaucoup de conditionnel, et une certitude :

VOUS AUREZ BESOIN D'UN BON CONSEILLER !

VOTRE EPARGNE EST-ELLE VRAIMENT EN SECURITE ?

En ASSURANCE-VIE: Le F.G.A.P. (Fonds de Garantie des Assurances de Personnes) est censé garantir 70.000€ par assuré et par compagnie.

L'astuce serait de répartir son épargne entre différents assureurs. Mais attention !

Nombre de contrats associatifs son finalement assurés par la même compagnie ; et nombre de petites compagnies ont été rachetées par des mastodontes qui se retrouvent être les assureurs uniques de plusieurs contrats.

Ne soyons pas catastrophistes ; **le risque de faillite d'une compagnie est minuscule.**

Par contre, **le risque de ne pas pouvoir récupérer votre épargne en temps voulu est bien réel.**

Les **Lois SAPIN I & II** autorisent l'A.M.F. à décréter le blocage de l'épargne chez un assureur. On pense notamment aux fonds en Euros en cas de remontée brutale des taux. Mais cette mesure s'appliquerait à l'ensemble de l'épargne en assurance-vie, y-compris celle en unités de compte.

Pour les assurés, ce serait la double peine : Ils ne pourraient récupérer leur épargne tout en voyant le cours de leurs unités de compte s'effondrer.

C'EST LA QUE RESIDE LE VRAI RISQUE DE L'EPARGNE EN ASSURANCE-VIE...

En BANQUE: Le F.G.D.R. (Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution) est censé garantir 100.000€ sur tous les comptes ouverts dans le même établissement de crédit pour chaque déposant. Ceci hors LIVRET A, L.D.D. & L.E.P.

Ce sont les comptes courants, les livrets divers et les comptes titres qui sont concernés. Pour les comptes titres, si vous détenez des actions en direct, la banque n'est est que dépositaire ; vous récupèrerez vos titres.

Là encore, les O.P.C.V.M. pourraient entraîner une double peine : Baisse de la valeur de la part avant application du plafond de 100.000€.

Et si vous avez différents comptes et placements dans plusieurs établissements filiales d'un même groupe bancaire ; un seul plafond de 100.000€ s'appliquera pour l'ensemble de ce groupe...

Mais n'oubliez pas une chose : Les règles prudentielles qu'appliquent les banquiers sont telles que le risque est vraiment minime. Avant de prêter, une banque française s'assure de votre capacité de remboursement ; quelque soit la qualité de l'investissement qu'elle finance.

CE FAISANT, ELLE SE PROTEGE, ET C'EST TRES BIEN POUR TOUT LE MONDE !

POUR DES INFORMATIONS DETAILLEES ET PERSONNALISEES, CONTACTEZ-NOUS.

LA DEFISCALISATION IMMOBILIERE LA PLUS SÛRE

On dit toujours que la seule règle qui vaille en matière d'immobilier, c'est un emplacement de qualité. C'est vrai ! Mais il faut tout de même acheter cet emplacement au juste prix par rapport au marché...

On dit aussi que les « niches fiscales » permettent au fisc de reprendre d'une main ce qu'il donne de l'autre.

A nous, CGP de savoir guider nos clients pour ne pas tomber dans ce piège.

Pour l'éviter, nous apprécions particulièrement **L'IMMOBILIER EN NUE-PROPRIETE TEMPORAIRE:**

- Investissez dans des endroits de premier choix au centre de grandes métropoles.
- Achetez à un prix inférieur de 35-40% au prix du marché.
- Imputez les déficits fonciers liés à cet achat sur vos autres revenus fonciers.
- Réduisez votre Impôt sur le Revenu, vos Prélèvements sociaux, et votre I.S.F.
- Soyez sûrs de faire à terme une plus-value qui sera peu taxée.

A titre d'exemple, nous avons récemment vendu plusieurs studios de 20-25M² rénovés tout près de la place Bellecour, dans la presqu'île, à Lyon pour 110.000-120.000€. Ceux qui connaissent apprécieront...

Cette formule nécessite une vraie compétence technique ; seul un VRAI CGP saura vous la présenter.

Elle n'est rien d'autre que l'application du droit commun conjugué à un investissement solide.

Elle n'est surtout pas une « niche fiscale » susceptible d'être remise en cause du jour au lendemain.

**VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS ? CONTACTEZ-NOUS !
NOUS AVONS POUR VOUS UNE PRESENTATION VIDEO SIMPLE ET CLAIRE.**