

Lettre Patrimoniale

n°01

Lettre achevée de rédiger le 17 janvier 2015

EDITO

Je vous présente mes meilleurs vœux de bonheur, de réussite et surtout de santé pour cette nouvelle année, qui a débuté malheureusement par de tragiques événements auxquels personne n'est insensible.

2014 aura été une année pleine de surprises : le pétrole qui perd plus de la moitié de sa valeur, l'euro qui revient sur des niveaux d'il y a 10 ans, sans oublier les taux longs qui ont creusé de nouveaux planchers, autant d'événements que personne ne pouvait prévoir et qui ont fait monter la volatilité sur les marchés financiers en fin d'année.

De nouvelles surprises en 2015 ? C'est la Banque Nationale Suisse qui a commencé en abandonnant brutalement le cours plancher de 2011 de 1,20 franc suisse face à l'euro. Résultat, le franc suisse s'est envolé. Les prochaines nouvelles viendront du côté des élections grecques et des annonces de la Banque Centrale Européenne d'ici la fin du mois. Au cours de l'année, l'annonce de la remontée des taux par la Fed est attendue par la plupart des experts.

En France, notre administration a encore fait évoluer la fiscalité avec la nouvelle loi de finances pour 2015 dont vous trouverez les principales dispositions ci-après. Vous pourrez également lire un article sur le déficit foncier pour investir dans l'immobilier, ainsi qu'un point sur l'actualité économique.

Je vous souhaite une bonne lecture et une très bonne année !

Nicolas PATUREL (Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant)

Calendrier fiscal

- **31 janvier - Limite adhésion prélèvement échéance, 1^{er} acompte impôt sur le revenu et prélèvements sociaux.** Le prélèvement sur votre compte bancaire aura lieu le 26 février.
- **16 février - 1^{er} acompte impôt sur revenu et prélèvements sociaux :** date limite de paiement (21 février en ligne).
- **30 avril - Limite adhésion prélèvement échéance, 2^{ème} acompte impôt sur revenu et prélèvements sociaux.** Le prélèvement sur votre compte bancaire aura lieu le 26 mai.
- **BON A SAVOIR :** en cas d'opérations de défiscalisation effectuée en 2014 (Girardin, PME/FIP/FCPI, etc.) entraînant une baisse significative de votre imposition, pensez à ajuster le montant de vos prélèvements.

Source impots.gouv.fr

FISCALITE

Les principales dispositions de la loi de finances pour 2015

Impôt sur le Revenu (à partir des revenus 2014)

- Suppression de la 1^{ère} tranche du barème à 5,5% mais abaissement de la seconde tranche à 14% à partir de 9 690 euros.
- Relèvement de la décote à 1 135 euros pour une personne seule et 1 870 euros pour un couple.
- Instauration d'un crédit d'impôt pour la transition énergétique avec un taux unique de réduction d'impôt de 30% (contre 15% ou 25% précédemment) sans obligation de réaliser un bouquet de travaux. La liste des dépenses s'est élargie mais celles-ci sont soumises à différents plafonds.

Ces dispositions s'appliquent également aux dépenses payées depuis le 1^{er} septembre 2014.

Plus-values Immobilières

- Aligement du régime des plus-values de cessions de terrains à bâtir avec celui des plus-values de cessions d'immeubles soit une exonération d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans, et 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.
- Abattement exceptionnel de 30% sur la plus-value applicable aux cessions dont la promesse de vente aura été signée entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015.

Autres dispositions

- Abattement de 100 000 euros par donateur en cas de donation de terrains à bâtir, sous condition de construction de logements neufs dans un délai de 4 ans. Cet abattement s'applique aussi aux donations d'immeubles neufs.
- Remplacement du dispositif de défiscalisation immobilière Duflot par Pinel : ce nouveau dispositif autorise les locations aux membres du foyer fiscal, ascendants ou descendants de l'investisseur, ou de l'associé de la SCI propriétaire. Nouvelle modulation de durée pour l'engagement de location à 6, 9 ou 12 années de location au lieu de 9 ans initialement, et des taux de réduction d'impôt à 12%, 18% et 21%.
- La base de réduction d'impôt pour les souscriptions en SCPI Pinel passe à 100% du montant.
- Suppression de la condition de salariés et du nombre d'associés ou d'actionnaires pour la réduction d'impôt sur le revenu et d'ISF au titre de la souscription au capital de PME.
- Augmentation, dans certaines zones, de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la taxe foncière sur les terrains constructibles à voter par les communes concernées.

Chiffres en vrac

-0,54%

C'est la baisse sur l'année 2014 du CAC 40, l'indice représentant les 40 plus grandes sociétés françaises.

1,1460\$

C'est le cours de l'Euro en Dollar le plus bas depuis novembre 2005, atteint en séance le 16 janvier 2015.

44,21\$

C'est le cours du pétrole brut (WTI) atteint le 13 janvier 2015, soit une baisse de plus de 50% en moins de 8 mois.



FINANCIERE DU DAUPHINE

4 bd Maréchal Joffre 38000
Grenoble

Tél : 09.83.01.06.44

Mail : np@financieredauphine.fr
brigitte@financieredauphine.fr



IMMOBILIER

Quel investissement immobilier choisir pour 2015 ?

L'ancien avec travaux, plus communément appelé « déficit foncier » est un investissement de choix à regarder attentivement.

En effet, c'est l'une des rares astuces fiscales concernant l'immobilier qui n'a pas encore été rabolie par le gouvernement ces dernières années. Le déficit foncier n'entre en effet pas dans le périmètre des niches fiscales classiques car il relève du droit commun. Or, il permet de faire "disparaître" vos revenus fonciers, et même de diminuer vos autres revenus imposables jusqu'à 10 700 euros, en plus des autres réductions d'impôts.

Le déficit foncier, comment ça marche ?

Lorsque les charges, taxes, travaux et dépenses décaissées sont supérieures aux loyers perçus, on parle alors de déficit foncier. Dans ce cas, le propriétaire peut soustraire ce déficit de ses autres revenus soumis à l'impôt (salaire, dividendes, etc.) dans la limite de 10 700 euros. S'il dépasse ce plafond, le surplus est reportable, dans les mêmes limites annuelles, pendant 10 ans.

Quelles charges sont prises en compte ?

Sont pris en compte les dépenses de rénovation et d'entretien, les primes d'assurance (comme une garantie sur les loyers impayés), les charges de copropriété non imputables au locataire, l'impôt foncier, les intérêts d'emprunt si vous avez un crédit, les honoraires de gestion (si vous passez par un professionnel) ou encore les frais de gestion au titre du temps que vous passez à régler vous-mêmes cette paperasserie (le fisc vous accorde un forfait de 20 euros par logement).

Vous devez déduire en premier lieu les intérêts d'emprunt. Ce qui n'est pas sans importance car l'administration fait une distinction entre les intérêts d'emprunt et les autres charges. Les intérêts d'emprunt ne peuvent être imputés qu'à la partie "revenus fonciers" et non aux autres revenus.

Quelles sont les erreurs à éviter ?

Le déficit foncier ne s'applique qu'aux immeubles à usage d'habitation, y compris lorsqu'il vient d'y avoir un changement de destination (par exemple un local commercial en rez-de-chaussée transformé en logement).

Il faut aussi faire attention à deux autres choses. Lorsque l'administration opère un redressement fiscal sur le déficit foncier, c'est généralement pour deux raisons, les travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement ne doivent pas être pris en compte pour le déficit foncier. Il existe un moyen aisé de s'en rappeler, ces travaux ont une TVA à 20%, contre une TVA réduite à 10% pour l'amélioration et l'entretien d'un bien ou 5,5% pour sa rénovation thermique.

Ensuite, il faut louer l'appartement jusqu'au 31 décembre pendant 3 années pleines sans interruption à partir de la déclaration de revenus. Dans le cas contraire, le déficit foncier ne peut s'appliquer et vous risquez un redressement fiscal sur plusieurs années.

Ainsi mieux vaut être bien accompagné afin de réaliser un investissement « défiscalisant » à coup sûr, sans avoir de redressement fiscal une fois l'opération terminée. Votre conseiller saura vous accompagner dans cette démarche !

FINANCIERE DU DAUPHINE est à l'écoute de vos préoccupations et de vos besoins pour vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine :

- Développer son patrimoine financier et immobilier
- Optimiser sa fiscalité
- Préparer sa retraite
- Protéger ses proches
- Transmettre son patrimoine privé et professionnel

L'ACTU ECO

Bilan des marchés financiers

L'année 2014 a été particulièrement compliquée pour les investisseurs. Elle a été marquée par une poursuite du rallye obligataire souverain en zone euro avec des taux d'emprunt d'Etat français sur 10 ans inférieurs à 0,80%, un effondrement de certaines matières premières (pétrole -50%, minerai de fer -50%), une baisse de plus de 10% de l'euro face au dollar, de nouveaux records sur les indices américains avec un Dow Jones au-dessus de 18 000 points.

Les prévisions de croissance mondiale ont été revues à la baisse pour 2015 à 3% contre 3,4%. Les Etats-Unis restent la locomotive économique mondiale malgré l'importance de la Chine ou de l'Inde dont les chiffres sont moins porteurs qu'auparavant. La zone euro est prévue en légère accélération mais avec un rythme attendu de 1%. Cela la laisse à la traîne par rapport aux autres zones. En France, la conjoncture s'est nettement dégradée cet été et les objectifs ne seront pas atteints, avec un déficit budgétaire qui devrait se creuser à 4,4% du PIB et une croissance faible à 0,4%.

Immobilier

Les notaires, les fédérations professionnelles et les réseaux d'agences ont constaté dans les principales métropoles des baisses de prix dans l'ancien sur un an entre -1% et -3%. Ce recul durable, entamé il y a trois ans, et limité aux zones tendues, pourrait se poursuivre dans les mêmes proportions.

Perspectives

La baisse actuelle du pétrole et des matières premières mais aussi du dollar permettra une bouffée d'air pour les entreprises européennes et pour les zones non productives de matières premières en général. La vitalité de l'économie américaine laisse entrevoir un potentiel de hausse modéré des marchés US. Pour les zones émergentes, il faudra garder un œil attentif à l'Inde et rester sélectifs sur les pays exportateurs de pétrole notamment.

Le niveau actuel des taux d'intérêts est préoccupant, laissant la possibilité d'une remontée graduelle sur 2015, qui pourra être digérée. Les analystes et sociétés de gestion n'anticipent pas de hausse importante et rapide pouvant faire craindre un krach obligataire.

Il sera donc important en 2015, comme ceci avait été le cas sur 2014, de rester sélectifs sur les fonds utilisés en privilégiant les fonds diversifiés et réactifs et les fonds d'arbitrage.

L'absence totale de risque sur les placements conduira à des rendements qui s'approcheront sans doute de 2% pour continuer à se dégrader de manière certaine en 2016 et 2017.

Votre conseiller se tient à votre disposition pour envisager avec vous la meilleure solution.

	Au 16/1/15	Depuis 1/1/15	depuis 1 an	depuis 3 ans	depuis 5 ans
CAC 40	4 379,62	+2,50%	+1,20%	+33,93%	+10,11%
Euro Stoxx 50	3 202,24	+1,77%	+1,53%	+33,61%	+7,28%
S&P 500 (US)	1 992,67	-3,22%	+7,81%	+54,58%	+75,40%
Pétrole WTI (USD)	48,60	-9,24%	-48,53%	-51,20%	-37,69%
Or (once en USD)	1 277,90	+7,88%	+2,10%	-22,92%	+12,79%
EUR (en USD)	1,1561	-4,44%	-14,62%	-9,26%	-19,61%
OAT 10 ans	0,64%	-22bp	-174bp	-246bp	-291bp

FINANCIERE DU DAUPHINE

4 bd Maréchal Joffre 38000 Grenoble

Tél : 09,83,01,06,44

Mail : np@financieredauphine.fr
brigitte@financieredauphine.fr

