

n°13

Septembre 2014

*La signature
du conseil patrimonial*



Eric Borias, associé

Laurent CORNET, associé

La lettre d' *AXYNE* *finance*

Sommaire

P.1>2

Analyse
macro-économique

P.3>5

Dispositifs de
défiscalisation

P.6

Actualité
fiscale

P.7

Programme
immobilier

Analyse macro-économique

Le Cac 40 a pris de l'avance après son rally de fin août. Une pause en septembre serait logique avant de repartir à l'assaut des 4600 points grâce aux bons résultats des entreprises attendus au 3ème trimestre.

La petite vague haussière récente a été initiée par Mario Draghi. Ce dernier a déclaré lors d'une réunion des grands argentiers de ce monde, que la BCE se tenait prête à utiliser tous les outils «disponibles» pour «ajuster encore» sa politique monétaire afin d'endiguer les risques de déflation dans la zone euro et de relancer la demande. Il n'empêche que les marchés devraient se retrouver, à l'automne, un peu sous pression. En France, ils seront sous forte influence politique notamment si le gouvernement perd le soutien des parlementaires PS pour voter les réformes. En Europe, les intentions de Vladimir Poutine envers l'Ukraine vont encore influencer la confiance des investisseurs. Au Moyen-Orient, où les tensions géopolitiques restent fortes à Gaza, en Syrie et en Irak.

Toutefois, dans ce contexte, les marchés actions devraient réaliser une bonne année grâce aux résultats d'entreprises, de juillet à septembre, qui s'annoncent plutôt encourageants avec les effets de change favorables à l'Euro, à des taux d'intérêt bas et à des cours du pétrole stables.

AXYNE
finance







Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
Bureaux : 28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Tél. : 04 69 98 10 10 / Fax : 04 69 98 10 11
Mobiles : 06 77 24 40 69 / 06 80 31 73 63
Courriel : contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr




SARL au capital de 10 000 Euros
RCS PARIS 493 916 258 - Code NAF 7022Z

Immatriculé à l'Orias n°07024252, www.orias.fr, CIF membre de la CNCIF 22 rue de Longchamp 75116 PARIS.
Courtier IOBSP - Courtage en assurances enregistré à l'ORIAS sous le N°07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution - ACPR, 61 rue Taitbout PARIS 75346 Cedex 9.
Démarchage bancaire et financier - Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte T professionnelle enregistrée sous le N°T11968 délivrée par la Préfecture de Paris.
Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.530-1 et L.530-2 du Code des Assurances (Covea Risks).








Marchés de Taux

	Niveau au 05/09/2014	Niveau au 31/12/2013	
 OAT 10 ans (Etat français)	1.28 %	2.56 %	Taux longs
 BUND 10 ans (Etat allemand)	0.96 %	1.93 %	
 BOND 10 ans (Etat US)	2.44 %	3.03 %	
 Eonia Jour le Jour (France)	0.00 %	0.45 %	
 Euribor 3 mois (France)	0.16 %	0.29 %	Taux courts
 Euribor 1 an (France)	0.37 %	0.56 %	

Devises

	Niveau au 05/09/2014	Niveau au 31/12/2013	
 Euro / Dollar	1.294	1.374	Marchés divers
 Or / Gold (\$)	1 264.41	1 205.65	
 Pétrole / Brent (\$)	101.95	109.92	

Marchés actions

	Niveau au 05/09/2014	Depuis le 31/12/2013	
 CAC40 (France)	4 494.90	+4.63 %	Marchés actions
 DAX (Allemagne)	9 724.30	+1.80 %	
 DJ EUROSTOXX 50 (Euro)	3 277.30	+5.41 %	
 DOW JONES 30 (US)	17 069.60	+2.97 %	
 FOOTsie 100 (GB)	6 878	+1.91 %	
 NIKKEI 225 (Japon)	15 668.70	-3.71 %	
 HANG SENG (Chine)	25 248.50	+8.25 %	

Allocations d'Actifs





Dans cet environnement financier (voir tableau ci-dessus), les marchés devraient être encore irréguliers. Il faudra voir bien sûr dans ces à-coups des opportunités d'investissements.



Les marchés actions devraient bien se comporter d'ici la fin de l'année. Pour profiter de la hausse, nous recommandons de se positionner sur des fonds dont les gérants restent flexibles pour renforcer ou réduire l'exposition actions en fonction du contexte.

Quant aux obligations, elles affichent des taux de rendement très faibles (autour de 1,50 % sur des durées de 5 ans) ce qui nous pousse à rester à l'écart aujourd'hui ou bien à investir sur des fonds obligataires flexibles.




Le maintien des taux directeurs de la Banque centrale européenne sur des niveaux proches de 0,05 % apporte peu de rendement sur les produits monétaires à court terme (OPCVM monétaires, Comptes à terme (CAT), Certificats de Dépôt Négociables (CDN)).




Dispositifs de défiscalisation à l'IR pour les investissements réalisés en 2014 (hors dispositifs immobiliers)



Désignation du dispositif	Nature de l'avantage fiscal	Limite annuelle de l'assiette - Engagement	Taux 2014 - Réduction maximum	Fait générateur du taux	Fait générateur de la réduction	Réduction reportable	Plafonnement des niches fiscales
 FCPI	Réduction d'impôt	12 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé 24 000 € pour un couple marié ou lié par un PACS soumis à une imposition commune - Conservation des parts pendant 5 ans à compter de la souscription	18 % des versements nets des droits ou frais d'entrée - 2 160 € ou 4 320 € selon la situation de famille du souscripteur	Versements effectifs des fonds pour la souscription des FCPI	Année de versement effectif des fonds pour la souscription des FCPI	NON	OUI - 10 000 €
 FIP	Réduction d'impôt	12 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé 24 000 € pour un couple marié ou lié par un PACS soumis à une imposition commune - Conservation des parts pendant 5 ans à compter de la souscription	18 % des versements nets de droits ou frais d'entrée - 2 160 € ou 4 320 € selon la situation de famille du souscripteur	Versements effectifs des fonds pour la souscription des FIP	Année de versement effectif des fonds pour la souscription des FIP	NON	OUI - 10 000 €
 SOFICA	Réduction d'impôt	Double limite : - 25 % du RNG du foyer et - 18 000 € Conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant le versement effectif	30 % ou 36 % - 5 400 € ou 6 480 € selon le taux appliqué	Versements effectifs des fonds pour la souscription ou l'augmentation de capital des SOFICA	Année de versement effectif des fonds pour la souscription ou l'augmentation de capital des SOFICA	NON	OUI - 18 000 €
 PERP	Déduction	Plafond de déduction 10 % du revenu d'activité N-1 diminué des cotisations versées en N-1 aux régimes de retraite obligatoires des entreprises	Economie d'impôt TMI* x cotisation *tranche marginale d'imposition	-	-	-	10 % de 8 PASS 30 083 €

Désignation du dispositif	Nature de l'avantage fiscal	Limite annuelle de l'assiette - Engagement	Taux 2014 - Réduction maximum	Fait générateur du taux	Fait générateur de la réduction	Réduction reportable	Plafonnement des niches fiscales
 Girardin industriel	Réduction d'impôt	La réduction est calculée sur le montant hors taxes et hors frais diminué des subventions dans la limite de : - 30 600 € - 64 597 € si le taux de rétrocession est de 52,63 %, - 81 600 € si le taux de rétrocession est de 62,5 % Ou (sur option) 11 % du revenu imposable - Conservation des parts pendant 5 ans	Taux de réduction avec location à un exploitant 44,12 % à 63,42 % Taux de rétrocession 52,63 % ou 62,5 % - Réduction max de 37 998 € ou 48 000 €	Date de l'investissement effectif	Année de l'investissement effectif	OUI	OUI - 18 000 €
 Souscription au capital de PME	Réduction d'impôt	Dispositif renforcé (TPE) devenu dispositif de droit commun depuis 2012 : - 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé - 100 000 € pour un couple marié ou lié par un PACS soumis à une imposition commune En cas de cession : Conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant la souscription En cas de remboursement: Conservation des titres : - jusqu'au 31 décembre de la 10ème année suivant celle de la souscription (cas général) - 5 ans suivant la souscription pour les entreprises solidaires	18 % des versements annuels - Réduction maximum : 9 000 € ou 18 000 € selon la situation de famille du souscripteur	Versements effectifs des fonds pour la souscription ou l'augmentation de capital de sociétés non cotées	Année de versement effectif des fonds pour la souscription ou l'augmentation de capital de sociétés non cotées	Surplus des versements sont reportables sur les 4 années suivantes - Report de la réduction excédant 10 000 € sur l'IR des 5 années suivantes	OUI

Dispositifs de défiscalisation immobilière (investissement réalisé en 2014)

Désignation du dispositif	Nature de l'avantage fiscal	Assiette de la réduction - Engagement	Taux 2014	Bénéficiaire - Mode de détention	Fait générateur du taux	Fait générateur de la réduction	Réduction reportable	Plafond des niches fiscales
 Pinel (ancien Duflot)	Réduction d'impôt	Prix de revient dans la limite de 300 000 € par an par foyer fiscal - 2 logements par an - Plafond au m ² - Engagement de location nue de 6, 9 ou 12 ans	18 %	Résidents fiscaux français* - En direct par des personnes physiques - Via une société de personne non soumise à l'IS ou d'une SCPI	Logement neuf	Année d'acquisition du logement	NON	OUI
					Logement issu de la transformation d'un local Logement en vue de sa réhabilitation Logement réhabilité			
 Pinel (ancien Duflot) Outre Mer	Réduction d'impôt	Prix de revient dans la limite de 300 000 € par an par foyer fiscal - 2 logements par an - Plafond au m ² - Engagement de location nue de 6, 9 ou 12 ans	29 %	Résidents fiscaux français* - En direct par des personnes physiques - Via une société de personne non soumise à l'IS ou d'une SCPI	Logement qui fait l'objet de travaux (imm. neuf au sens de la TVA)	Année de dépôt de la demande de permis de construire	Année d'achèvement des travaux	NON
					Local que le contribuable transforme en logement			
					VEFA	Souscription SCPI	Année de réalisation de la souscription	Année de réalisation de la souscription
 Monuments historiques	Déduction d'impôt	L'immeuble à usage d'habitation doit être conservé 15 ans	Déduction tout ou partie des charges foncières sur le revenu global	Résidents fiscaux français - En direct par des personnes physiques - Via une société de personne non soumise à l'IS	Année de paiement des dépenses éligibles	Année de paiement des dépenses éligibles	NON	NON

Désignation du dispositif	Nature de l'avantage fiscal	Assiette de la réduction - Engagement	Taux 2014	Bénéficiaire - Mode de détention	Fait générateur du taux	Fait générateur de la réduction	Réduction reportable	Plafond des niches fiscales
 Girardin logement	Réduction d'impôt	Plafond au m ² ou Capital social pour société civile - Engagement de location nue de 5 ans ou résidence principale de l'acquéreur	18 % à 48 %	Résidents fiscaux français* - En direct par des personnes physiques - Via une société non soumise à l'IS	Double fait générateur : - Date de délivrance du permis de construire : > max. 31 déc. 2011 (libre), > max. 31 dec. 2012 (intermédiaire), > pas de limite RP acquéreur - Date de l'acte notarié	Acquisition d'un logement	Date de l'acte d'acquisition du logement	NON - Etalement de la réduction d'impôt sur 10 ans pour l'acquisition d'un logement neuf, résidence principale du contribuable
						Construction d'un logement	Date d'achèvement des travaux de construction, c'est-à-dire lorsque le logement est habitable	
 Girardin logement social	Réduction d'impôt	Plafond au m ² - Engagement de location nue de 5 ans ou 6 ans	50 % - Taux de rétrocession de 65 % réduction max 51 428 €	Résidents fiscaux français* - En direct par des personnes physiques - Via une société soumise à l'IS	Double fait générateur : - Date de délivrance du permis de construire : > max. 31 déc. 2011 (libre), > max. 31 dec. 2012 (intermédiaire), > pas de limite RP acquéreur - Date de l'acte notarié	Logement réhabilité	Date de réalisation de la souscription	OUI - 5 ans
Souscription de parts ou actions			Date de réalisation de la souscription					
 Malraux dans les secteurs protégés	Réduction d'impôt	Dépenses de travaux : - charges de droit commun - frais d'adhésion -travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique dans la limite de 100 000 € par an - Engagement de location nue du local durant 9 ans	22 %	Résidents fiscaux français* - En direct par des personnes physiques - Via une société de personne non soumise à l'IS	Demande de permis de construire ou dépôt de la déclaration de travaux - Date de souscription pour l'acquisition de SCPI en pleine propriété	Les dépenses éligibles supportées jusqu'au 31/12 de la 3ème année suivant l'une des 2 dates visées précédemment seront prises en compte pour le calcul de la réduction	NON	NON
La durée de prise en compte peut être prolongée en cas de mise à jour de vestiges archéologiques ou en cas de force majeure								

Désignation du dispositif	Nature de l'avantage fiscal	Assiette de la réduction - Engagement	Taux 2014	Bénéficiaire - Mode de détention	Fait générateur du taux		Fait générateur de la réduction	Réduction reportable	Plafond des niches fiscales
Location meublée Censi Bouvard 	Réduction d'impôt	Prix de revient du ou des logements dans la limite de 300 000 € par an par foyer fiscal - Engagement de location meublée de 9 ans	11 %	Résidents fiscaux français - En direct par des personnes physiques	Logement neuf	Date de l'acquisition c'est-à-dire la date de la signature de l'acte authentique	Date de l'acquisition c'est-à-dire la date de la signature de l'acte authentique	OUI - 6 ans (les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes)	OUI - 10 000 €
					Logement réhabilité achevé depuis au moins 15 ans				
					VEFA				
					Logement achevé depuis au moins 15 ans qui fait l'objet de travaux de réhabilitation				
Acquisition bois et forêts 	Réduction d'impôt	Prix d'acquisition du terrain ou de souscription des parts dans la limite de : - 5 700 €/an pour célibataire, veuf, divorcé, - 11 400 €/an pour couple marié ou pacsé - Conservation 15 ans	18 % RI max 1 026 € ou 2 052 €	Résidents fiscaux français - En direct par des personnes physiques - Via un groupement forestier ou une société d'épargne forestière	Date de l'acquisition, seules les sommes effectivement versées au 31 décembre de l'année		Date de l'acquisition, seules les sommes effectivement versées au 31 décembre de l'année	Non	Oui - 10 000 €

En résumé

DÉDUCTION DU REVENU GLOBAL		
IMMOBILIER		FINANCIER
Monuments historiques	Déficit foncier	PERP / Madelin / Art. 83

RÉDUCTIONS D'IMPÔTS				
IMMOBILIER		FINANCIER		
LMNP Censi Bouvard	Duflot / Pinel	Girardin	Sofica	FCPI / FIP
Malraux ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager	Malraux Secteur sauvegardé	FORÊTS		

Point sur la loi de finance rectificative pour 2014

Le législateur a adopté définitivement la loi de finances rectificative pour 2014 le 23 juillet.

Ce texte est pauvre dans le domaine de la fiscalité patrimoniale. Le législateur a reporté l'examen de nombreux textes à l'automne dans le cadre de la loi de finances pour 2015.

- Réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables modestes.
Une réduction de l'impôt dû au titre des revenus de 2013 est attribuée aux contribuables dont le revenu fiscal de référence est < à 14 145 € (foyers monoparentaux) et à 28 290 € (couples soumis à une imposition commune), majorés de 3 536 € (ou 1 768 €) par demi-part (ou quart de part) supplémentaire.
Cette réduction d'impôt s'élève, en principe, respectivement à 350 € et 700 €.
- Plus-values mobilières
Les gains de cession de titres souscrits en exercice de BSPCE (bons de souscription de parts de créateur d'entreprise) seront désormais exclus du champ d'application des abattements pour durée de détention et de l'abattement fixe de 500 000 € (Applicable en cas de départ à la retraite).
- Transmissions à titre gratuit
En cas de donation d'un immeuble, les frais de reconstitution de titres de propriété seront déductibles de la valeur de l'immeuble donné pour le calcul des droits.

Transformation du dispositif Duflot en Pinel

Ce vendredi 29 août dernier, Manuel Valls, premier ministre, a annoncé une série de mesures fiscales destinées à relancer le marché immobilier.

Le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif dit Duflot est refondu et se nomme désormais Pinel.

Des avantages fiscaux sont également concédés en cas de donation et des dispositions sont prises quant au régime des plus-values des terrains à bâtir. Ces mesures s'appliquent immédiatement.

- Modification du dispositif fiscal d'investissement locatif :
 - > Possibilité de s'engager à louer pour 6, 9 ou 12 ans contre 9 ans seulement jusqu'à présent en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels. Cette disposition s'applique à compter du 1er septembre 2014
 - > Possibilité de louer à un ascendant ou à un descendant (sous conditions)
 - > Alignement de ce dispositif pour les SCPI à compter du 01/09/2014
- Abattement exceptionnel de 100.000 € pour les donations aux enfants et petits-enfants de logements neufs. La disposition s'applique jusqu'à fin 2016.
- Abattement exceptionnel de 100.000 € pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015 sous condition de construction ultérieure.
- Alignement de la fiscalité des plus-values des immeubles bâtis sur celles des terrains à bâtir, soit une exonération totale au bout de 22 ans. Elle est applicable à compter du 1er septembre 2014
- Abattement exceptionnel de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values en cas de cession de terrains à bâtir pour toute promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2015
- Simplification et augmentation du crédit d'impôt développement durable : taux porté 30 % pour les travaux de rénovation énergétique engagés à partir du 1er septembre 2014.
- Par ailleurs, le plan de relance revient sur l'encadrement des loyers en ne l'appliquant qu'à titre expérimental à Paris.

Loi Hamon et résiliation

La loi Hamon de 2014 instaure un nouveau droit pour l'emprunteur en matière d'assurance. Pendant les douze mois suivant la signature de l'offre de prêt, l'emprunteur peut décider de substituer au contrat d'assurance emprunteur initial un autre contrat d'assurance présentant un niveau de garanties équivalent.

Cette substitution est sans frais pour l'emprunteur. Elle concerne les offres de prêt émises à partir du 26 juillet 2014 (date d'entrée en vigueur des dispositions de la loi sur l'assurance emprunteur).

lettre recommandée avec accusé de réception 15 jours avant la fin de la première année de l'offre de prêt.

EHPAD

«Les rives d'Ithaque» à la Roche Blanche

Fiscalité : loueur meublé



Les caractéristiques de l'opération

- Le portage de la TVA est assumé par le promoteur.
- Gestionnaire : SAS LES RIVES D'ITHAQUE (Groupe Mieux Vivre)
- Permis de construire : obtenu et purgé de tous recours et retrait
- Date de démarrage des travaux : 10/06/2014
- Date de signature : Actable
- Date de livraison : 4T 2015
- Nb de lots meublés / total : 80/80
- Prix moyen / m² habitable HT (Mobilier inclus) : 5 628 €
- Fourchette de Prix (HT Mobilier inclus) : entre 112 581 € et 114 743 €
- Taux de rentabilité brut annuel moyen : 4,41 % (HT Mobilier inclus)

Pour un investissement de l'ordre de 114 000 € financé en totalité sur 15 ans, l'effort d'épargne mensuel moyen pourrait être estimé à 415 €.

Quel que soit le type d'investissement envisagé, il faudra connaître avec précision votre capacité de trésorerie et/ou d'adossement avant d'envisager un projet.

“ N'hésitez pas à nous solliciter pour en savoir plus ! ”

Cette lettre patrimoniale est une approche générale des sujets traités, elle ne peut se substituer à un conseil personnel pour lequel votre conseiller est compétent. Les informations contenues dans le présent document sont indicatives et réservées au seul usage du destinataire, elles ne sauraient engager la responsabilité d'Axyne Finance. Ce document ne peut être reproduit ou communiqué sans l'autorisation préalable d'Axyne Finance. Ce document est non contractuel.

A X Y N E
finance

P l a c e m e n t s
I m m o b i l i e r
P r é v o y a n c e
R e t r a i t e

*La signature
du conseil patrimonial*

A X Y N E
finance

Siège social : 128 rue de la Boétie 75008 Paris
Bureaux : 28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Tél : 04 69 98 10 10
e.mail : contact@axynefinance.fr
www.axynefinance.fr

réactivité
expertise
synergie
indépendance
performance
indépendance