

# n°14

Février 2015

*La signature du conseil patrimonial*



Eric Borias, associé

Laurent CORNET, associé

# La lettre d' *AXYNE* finance

## Edito

## Sommaire

P.2>3

Analyse  
macro-économique

P.4>10

Loi de finances  
2015

P.11

Opportunité  
d'investissement

Nous avons le plaisir de démarrer cette nouvelle année avec les nouveautés fiscales de la dernière loi de finances, et un focus sur la macro-économie et les marchés.

Hormis quelques nouveautés, l'instabilité fiscale semble marquer une pause en cette année 2015. Espérons qu'elle ne soit pas compensée par celle des marchés ...

Bonne lecture !

*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](http://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](http://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 Prudentiel 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).

D'un point de vue économique, les **Etats-Unis** ont confirmé la **solidité de leur croissance**, grâce au soutien de la consommation et de l'investissement des entreprises. Pour le troisième trimestre, le PIB a même été révisé à 3.9 % contre une première estimation à 3.5 %.

L'inflexion macroéconomique provient peut-être enfin de l'**Europe** où quelques **signaux positifs** sont apparus, avec notamment un PIB ressorti à +0.2 % pour le troisième trimestre et une inflexion sur le moral des industriels. Une fois de plus, ce sont les déclarations de Mario Draghi qui ont orienté l'évolution des marchés financiers. Le marché actions a totalement gommé la baisse d'Octobre, cependant les rendements obligataires ont de nouveau décroché à la suite de l'intervention du patron de la BCE et du glissement de l'inflation en Europe et particulièrement en Allemagne où le niveau des 0.3 % sur un an glissant a été atteint.

On peut également noter sur le mois le décrochage de près de 20 % du prix du pétrole, après le maintien des quotas de production décidé par l'OPEP, et la poursuite de la hausse du dollar.

En cette fin d'année, les investisseurs se projettent dorénavant sur l'année 2015 et ajustent leur portefeuille en conséquence. La normalisation de la politique de la Fed au travers d'une **remontée des taux, anticipé au milieu de l'année 2015**, devrait accroître la volatilité des marchés. Ce prochain mouvement sur les taux américains a déjà provoqué cette année un regain de volatilité sur l'ensemble des devises ainsi que sur les matières premières. Les actions devraient également être touchées au cours des prochains mois, d'autant plus que le marché américain vient de progresser sur les six derniers exercices.

Les investisseurs sont donc partagés entre l'impact liquidité et des fondamentaux économiques dont les évolutions divergent selon les zones géographiques.

D'un point de vue économique, la **baisse du prix du pétrole** représente une forte réduction des charges pour les industriels et pour les consommateurs, et **profitera pleinement aux économies développées**. De plus, en Europe, le mouvement

de recapitalisation bancaire a contribué à créer un environnement de taux très bas, et a accentué la faiblesse de l'euro.

On peut donc s'attendre à une augmentation de la volatilité, qui pourrait provenir des anticipations contradictoires entre d'un côté la normalisation de la politique monétaire et le relèvement programmé des taux américains d'ici l'été 2015, et de l'autre une croissance plus forte et soutenue.

Les **marchés émergents asiatiques** constituent, à l'heure actuelle, un exemple de marché où liquidités et fondamentaux seraient susceptibles de ne pas s'opposer. Ces marchés devraient en effet toujours **bénéficier d'une politique monétaire accommodante**, notamment en Chine. Les grands pays exportateurs comme la Chine, l'Inde, la Corée bénéficient également pleinement de la baisse des matières premières. Ces pays devraient tirer parti de la forte croissance de l'économie américaine au travers de leurs exportations. Enfin les actions chinoises constituent un des marchés offrant actuellement la corrélation avec les actions américaines la plus faible.

Il est à noter d'ailleurs que la corrélation entre les obligations, à l'inverse des actions, augmente traduisant l'anticipation de divergences marquées en termes de politique monétaire.

Concernant la **Chine**, le **ralentissement de la croissance** est aujourd'hui une idée largement intégrée. Pour autant, les autorités chinoises feront le nécessaire pour combattre un atterrissage brutal, d'autant plus que la forte baisse de l'inflation qui est passée de 6 % en 2011 à moins de 2 % en 2014 ouvre la voie à de nouvelles mesures d'assouplissement monétaire.

Cet exemple illustre bien à la fois la désynchronisation anticipée des cycles économiques et monétaires pour la plupart des zones géographiques, et à contrario le repositionnement rapide des investisseurs sur les quelques marchés pour lesquels liquidités et fondamentaux semblent opérer dans la même direction.

## Marchés de Taux

	Niveau au 31/12/2014
 OAT 10 ans (Etat français)	0.83 %
 BUND 10 ans (Etat allemand)	0.54 %
 BOND 10 ans (Etat US)	2.17 %
 Eonia Jour le jour (France)	0.14 %
 Euribor 3 mois (France)	0.08 %
 EURO MTS 3-5 (France)	0.34 %

## Devises

	Niveau au 31/12/2014
 Euro / Dollar	1.2098
 Or / Gold (\$)	1 184.86
 Pétrole / Brent (\$)	57.33

## Marchés actions

	Niveau au 31/12/2014
 CAC40 (France)	4 272.75
 DAX (Allemagne)	9 805.55 3
 DJ EUROSTOXX 50 (Euro)	146.43
 DOW JONES 30 (US)	17 823.07
 FOOTsie 100 (GB)	6 566.09
 NIKKEI 225 (Japon)	17 450.77
 HANG SENG (Chine)	23 605.04
S&P 500	2 058.90
MSCI EMERGING MKTS (\$)	956.31
MSCI WORLD (\$)	1 709.67

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg

# Loi de finances rectificative pour 2014

## Loi de financement de la sécurité sociale pour 2015

### PRESTATIONS SOCIALES

#### –Modulation des allocations familiales - LFSS 2015

Le principe d'une modulation des allocations familiales en fonction des revenus a été définitivement adopté. Ainsi, à partir d'une date fixée par décret et au plus tard le 1er juillet 2015, le montant des allocations devrait varier en fonction :

- Du nombre d'enfants à charge ;
- Des ressources du ménage ou de la personne qui a la charge des enfants.

Il est prévu que les plafonds de ressources soient fixés par décret et revalorisés chaque année conformément à l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation, hors tabac. Afin d'éviter tout effet de seuil, un complément dégressif devrait être versé lorsque les ressources du bénéficiaire dépassent de peu ces plafonds (les limites de dépassement seront définies par décret).

#### –Capital-décès - LFSS 2015

Le capital-décès perçu par les ayants droit de l'assuré défunt est calculé proportionnellement à sa rémunération. Il représente 91,25 fois son gain journalier de base et doit être compris entre 1 % et 25 % du PASS (soit, pour 2014, entre 375,48 € et 9 387 €).

Le projet de loi met fin à ce mode de calcul pour privilégier le versement d'une somme forfaitaire, dont le montant sera défini par décret.

### IMPÔT SUR LE REVENU - Applicable aux revenus 2014

#### –Barème (art 197 CGI) - LF 2015

- Suppression de la tranche à 5,5 % et abaissement du seuil d'entrée de la tranche à 14 % (9 690 € au lieu de 11 991 €)
- Barème revalorisé de 0,5 % (inflation prévisible pour 2014)

#### –Décote (art. 197 CGI) - LF 2015

Renforcement du mécanisme de la décote par la modification de son montant (différenciation selon la situation familiale) :

- 1 135 € pour les célibataires, divorcés, séparés et veufs,
- 1 870 € pour les couples mariés ou liés par un Pacs soumis à une imposition commune.

... et de son mode de calcul : la décote correspond désormais à la différence entre son plafond (1 135 € ou 1 870 €) et le montant de l'impôt brut.

#### –Plafonnement des effets du quotient familial (art.197 CGI) - LF 2015

Revalorisation du plafond du quotient familial de 0,5 % soit à 1 508 € par demi-part additionnelle et de 754 € pour chaque quart de part additionnelle (hors exceptions). Application du plafonnement des effets du quotient familial aux non-résidents (LFR 2014).

–Prime pour l'emploi (art. 200 sexies CGI) - Article 28 LFR 2014 : dispositif supprimé à compter des revenus 2015.

–Abattement lié au rattachement d'enfants mariés, pacsés ou chargés de famille (art. 196 B CGI) - LF 2015

–Pensions alimentaires versées à des enfants majeurs (art. 156, II 2° CGI) - LF 2015

Cette limite est désormais fixée à 5 726 € pour les revenus 2014.

## CRÉDITS D'IMPÔT – RÉDUCTIONS D'IMPÔT (IR)

### –Pinel (art. 199 novovicies CGI) – LF 2015

Assouplissement du dispositif Duflot rebaptisé Pinel. L'engagement de location devient modulable : de 6 ans à 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans maximum

Pour le logement en VEFA l'achèvement doit intervenir dans un délai de 30 mois à compter de la date d'acquisition (et non plus de la date d'ouverture de chantier)

La location à un ascendant ou un descendant est désormais autorisée dès lors que les plafonds de ressources et de loyer sont respectés.

Le taux de réduction varie en fonction de la durée de l'engagement :

- 12 % (23 % en outre-mer) pour un engagement de 6 ans,
- 18 % (29 % en outre-mer) pour un engagement de 9 ans

En cas de prorogation de l'engagement de location

- 6 % pour la première période triennale et 3 % pour la seconde pour un engagement de 6 ans
- 3 % pour la période triennale pour un engagement de 9 ans

La base de la réduction d'impôt en cas de souscription de parts de SCPI est de 100 % du versement (et non plus 95 %).

Les investissements réalisés en outre-mer sont désormais soumis au plafonnement global spécifique de 18 000 € (et non plus 10 000 € comme les investissements en métropole)

Dispositif applicable aux investissements réalisés à partir du 1er septembre 2014.

Exception : la possibilité de louer à un ascendant ou un descendant qui s'applique aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015

### –SOFICA (art.199 unvicies CGI) – LF 2015

Réduction IR de 30 % des sommes versées retenues dans la double limite de 25 % du revenu net et de 18.000 € soit une RI max de 5 400 € voire de 6 480 € - RI de 36 % sous conditions d'investissements par la Sofica. Prorogation du dispositif jusqu'au 31/12/2017.

–Crédit d'impôt développement durable renommé Crédit d'impôt pour la transition énergétique (art. 200 quater CGI) – LF 2015

Le crédit d'impôt applicable aux dépenses d'équipements visant à améliorer la qualité environnementale de l'habitation principale est renommé **crédit d'impôt pour la transition énergétique** et simplifié en supprimant le mécanisme du bouquet de travaux et en adoptant un taux unique pour l'ensemble des dépenses de 30 %.

De nouvelles dépenses sont prises en compte il s'agit notamment des dépenses d'acquisition :

- D'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire,
- D'un système de charge pour un véhicule électrique

Mesure transitoire pour les contribuables ayant effectué une première dépense entre le 1/1/2014 et le 31/08/2014 dans le cadre d'un bouquet de travaux. La 1ère dépense bénéficie d'un taux de 25 % (sous réserve d'une 2nde dépense avant le 31/12/2015) et la seconde bénéficiera d'un taux de 30 %.

Dépenses payées à partir du 1/09/2014.

### –Crédit d'impôt pour dépenses d'aide aux personnes (art. 200 quaterA CGI) – LF 2015

Crédit d'impôt de 25 % ou de 40 % en fonction des dépenses - Prorogation du dispositif de 3 ans : jusqu'au 31/12/2017.

Aménagement du crédit d'impôt pour les dépenses de prévention des risques technologiques : désormais le plafond des dépenses est de 20 000 € sur 3 ans par logement quel que soit le nombre de ses occupants.

Non cumul des dépenses avec une quelconque déduction comme charges pour la détermination des revenus catégoriels et non cumul avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique. Dépenses payées à partir du 1/1/2015.

## PLUS VALUES SUR VALEURS MOBILIÈRES

–Rachat par une société de ses propres titres et plus-value de cession de valeurs mobilières (art. 112, 120 CGI) - Article 88 LFR 2014

Le régime fiscal des rachats de titres censuré par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 20 juin 2014 est réformé.

A compter du 1/1/2015, les sommes attribuées aux associés à l'occasion d'un rachat de leurs titres par la société sont, quelle que soit la procédure utilisée, taxées exclusivement selon le régime des plus-values de cession de titres.

La qualification de revenus distribués est écartée.

–Plus-value de cession de valeurs mobilières et abattement pour durée de détention (art. 150-O D CGI) - Article 88 LFR 2014

Pourront bénéficier de l'abattement pour durée de détention de droit commun (50 % entre 2 et 8 ans et 65 % au-delà de 8 ans), et selon les cas de l'abattement renforcé, les cessions suivantes :

- Opérations de rachats d'actions, ou de parts de société,
- Cession à titre onéreux ou retirés du rachat de droits démembrés portant sur les actions ou parts, - cessions de titres de sociétés pour le commerce et l'industrie
- Rachats d'actions de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav),
- Cessions de titres dans le cadre de leur gestion par les fonds de placements immobiliers (FPI) et par les fonds communs de placement lorsqu'une personne physique agissant directement, par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie possède plus de 10 % du fonds,
- Cession de parts de fonds communs de créances dont la durée d'émission est supérieure à 5 ans.

Applicable sur les revenus 2014

## FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

–Cession de terrains à bâtir (art. 150 VC CGI) – LF 2015

Légalisation des nouvelles règles d'imposition des plus-values de cession de terrain à bâtir mises en place depuis le 1/09/2014 par voie d'instruction administrative.

Alignement du calcul de la plus-value imposable sur celui applicable aux immeubles bâtis.

Un système d'abattement pour durée de détention identique quelque soit l'actif immobilier cédé.

Rappel : la surtaxe due sur les plus-values immobilières excédant 50 000 € ne concerne pas les terrains à bâtir. Ce dispositif s'applique aux cessions réalisées depuis le 1er septembre 2014.

–Abattement exceptionnel de 30 % - LF 2015

La loi légalise l'abattement exceptionnel de 30 % applicable pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values de cession de terrains à bâtir tel qu'issu de la doctrine administrative (BOI-RFPI-PVI-20-20 n°157 et 158 en date du 10/09/2014).

–Extension de l’abattement aux opérations de démolition-reconstruction en zones tendues  
– LF 2015

Champ d’application restreint :

- Cessions de terrains à bâtir,
- Cessions d’immeubles bâtis situés dans des zones tendues si l’acquéreur s’engage à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d’achever des locaux destinés à l’habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du PLU ou du plan d’occupation des sols (POS), dans un délai de 4 ans à compter de la date de l’acquisition (applicable aux promesses ayant acquis date certaines entre le 01/01/2015 et le 31/12/2015).

Exclusion : cessions réalisées par le cédant au profit de son groupe familial ou au profit d’une société dont le cédant ou son groupe familial sont associés.

· Conditions pour les terrains à bâtir :

1. Signature d’une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 01/09/2014 et le 31/12/2015 ;
2. Signature de la cession au plus tard le 31/12 de la 2ème année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

· Modalités d’application :

Il est calculé sur l’assiette nette imposable des plus-values immobilières.

- Après prise en compte de l’abattement pour durée de détention
- Après compensation des plus et moins-values.

Ce dispositif s’applique aux cessions réalisées depuis le 1/09/2014.

Nombre d’années de détention	Abattements applicables	
	Pour l’IR	Pour les PS
De 0 à 5 années	0%	0%
6 années	6%	1.65%
7 années	12%	3.30%
8 années	18%	4.95%
9 années	24%	6.60%
10 années	30%	8.25%
11 années	36%	9.90%
12 années	42%	11.55%
13 années	48%	13.20%
14 années	54%	14.85%
15 années	60%	16.50%
16 années	66%	18.15%
17 années	72%	19.80%
18 années	78%	21.45%
19 années	84%	23.10%
20 années	90%	24.75%
21 années	96%	26.40%
22 années	100%	28%
23 années	100%	37%
24 années	100%	46%
25 années	100%	55%
26 années	100%	64%
27 années	100%	73%
28 années	100%	82%
29 années	100%	91%
30 années	100%	100%

### –Donation de terrains à bâtir (art. 790 H CGI) – LF 2015

Abattement pour donation en pleine propriété d'un terrain à bâtir en vue d'y construire des locaux neufs destinés à l'habitation.

Le donataire doit s'engager à construire les locaux dans un délai de **4 ans** et justifier l'achèvement des travaux.

Le montant de l'abattement est fonction du lien de parenté entre le donateur et le donataire :

- 100 000 € pour une donation en ligne directe (descendant ou ascendant), au conjoint ou partenaire lié par un PACS,
- 45 000 € pour une donation à un frère ou une sœur,
- 35 000 € pour toute autre donation.

Le montant de l'abattement pour un même donateur est plafonné à 100 000 € (quel que soit le nombre de donataires)

Abattement exceptionnel non pris en compte pour le rappel fiscal des donations (tous les 15 ans)

Actes authentiques signés entre le 1er janvier et 31/12/2015

### –Donation de logements neufs (art. 790 I CGI) – LF 2015

Abattement pour donation en pleine propriété d'un logement neuf (permis de construire obtenu entre le 1/09/2014 et le 31/12/2016)

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux doit être jointe à l'acte de donation.

Le logement ne doit jamais avoir été occupé ou utilisé

Montant de l'abattement : idem terrains à bâtir.

Actes authentiques signés au plus tard dans les 3 ans suivants l'obtention du permis de construire (soit le 31/12/2019).

### –Exonération des cessions en faveur des bailleurs sociaux (art. 150 U, II 9° CGI) – LF 2015

Exonération d'impôt de plus-value en cas de cession d'immeuble bâti ou non à un **bailleur social** jusqu'au 31/12/2015.

Extension de l'exonération aux cessions réalisées, sous certaines conditions, au profit des opérateurs privés :

- L'acquéreur s'engage à réaliser et achever les travaux dans un délai de 4 ans,
- L'exonération s'applique au prorata de la surface du bien sur laquelle il s'engage à construire des logements sociaux

Avant-contrats conclus à compter du 1/09/2014.

### –Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (art. 1407 ter CGI) - Article 31 LFR 2014

Les communes dans lesquelles est perçue la taxe sur les logements vacants sont autorisées à majorer de 20 %, dès 2015, le montant de la taxe d'habitation due au titre des résidences secondaires (article 1407 ter du CGI). Les communes peuvent délibérer jusqu'au 28/02/2015 pour instituer la majoration des 2015.

Les personnes contraintes de disposer d'une 2ème résidence peuvent cependant obtenir un **dégrèvement** sur réclamation dans les cas suivants :

- Les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale pour des raisons professionnelles ;
- Les personnes de conditions modestes hébergées durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins qui bénéficient des allègements de taxe d'habitation pour leur ancienne résidence principale (article 1414 B du CGI) ;
- Les personnes qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale.

### –Majoration de taxe foncière pour terrains constructibles situés dans certaines communes (art. 1396 CGI) - Article 31 LFR 2014

Les communes concernées par l'augmentation automatique sont celles concernées par la taxe sur les logements vacants et aussi par la taxe sur les loyers des micros logements. La majoration facultative peut être décidée avant le 28/2/2015 pour être applicable dès 2015.

### –Mesures relatives aux monuments historiques – LFR 2014

Modification des conditions pour permettre à des associés de SCI (IR) de bénéficier du régime fiscal particulier des monuments historiques (art 156 bis du CGI) :

1. Désormais, l'agrément est réservé (pour les SCI non familiales et les immeubles en copropriété) aux monuments historiques classés depuis au moins 12 mois avant la demande d'agrément et aux immeubles affectés à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables portées à la connaissance de l'administration fiscale ;
2. Peuvent bénéficier du régime sans agrément les associés des SCI à l'IR propriétaires d'immeubles classés monuments historiques, lorsque ces monuments sont affectés pendant au moins 15 ans à un espace culturel non commercial et ouvert au public ;

Cette mesure s'applique aux demandes d'agrément déposées à compter du 1er janvier 2015.

### –Droits de vente pour la cession d'immeubles ou de droits immobiliers (art. 1594 D CGI) – LF 2015

A l'origine temporaire jusqu'au 29/02/2016, le relèvement possible à 4,50 % du droit départemental sur les ventes d'immeubles est pérennisé (LF pour 2015).

Remarque : La quasi-totalité des départements ont d'ores et déjà relevé la taxe du droit départemental à 4,50 %, soit un taux global de taxation de 5,80 %.

A compter du 1/3/2016, le taux du droit départemental sera celui en vigueur le 31/01/2016, sauf délibération expresse contraire notifiée aux services fiscaux au plus tard le 31/01/2016.

Fin de l'assiette spécifique (déduction du seul passif afférent à l'acquisition des immeubles) pour le calcul du droit de vente dû au titre des cessions de titres de société immobilière : elle est désormais déterminée dans les mêmes conditions que pour les cessions d'autres droits sociaux (prix exprimé dans l'acte) (LDFR 2014).

### –Mesures relatives aux non-résidents – LFR 2014

Plus-values immobilières réalisées par des non-résidents :

- Le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques, directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes est fixé à 19 %, quel que soit leur lieu de résidence (art 244 bis A du CGI).
- Cette disposition s'applique aux plus-values réalisées à compter du 1/1/2015 (pour les cessions antérieures, les contribuables peuvent faire une demande de restitution dans les délais de réclamation).

## MESURES DIVERSES

---

### —Adhérents d'organismes de gestion agréés (art. 199 quater B CGI) - LF 2015

Sont supprimés notamment la réduction d'impôt pour frais d'adhésion et de tenue de comptabilité de 915 € à compter du 1/1/2016 (LF 2015).

### —Soumission des PEA inactifs aux contributions et prélèvements sociaux - LFSS 2015

La loi relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance vie en déshérence a créé un nouveau cas de clôture du plan d'épargne en actions (PEA), mais n'en a pas tiré les conséquences sociales. La loi de financement de la Sécurité sociale pour 2015 a rectifié le tir en prévoyant que ces produits seraient soumis aux contributions et prélèvements sociaux lors de la clôture du PEA, c'est-à-dire lors du transfert des sommes à la Caisse des dépôts et consignations.

Cette mesure s'appliquera à compter du 1er janvier 2016, à l'instar de la loi sur la déshérence.

### —Hausse de la contribution patronale sur les retraites chapeaux - LFSS 2015

Le projet de loi prévoit d'augmenter la contribution additionnelle due sur les rentes dont le montant excède 8 fois le plafond annuel de la Sécurité sociale. Actuellement au taux de 30 %, elle passerait à 45 % dès le 1/1/2015.

### —Prélèvements sociaux - PLFSS 2015

2 mesures en matière de contributions et prélèvements sociaux :

- Modification des conditions d'application du taux réduit de CSG sur les revenus de remplacement,
- Soumission des PEA inactifs aux prélèvements sociaux.

**Note :** La mesure qui visait à inclure une part des distributions (dividendes notamment) perçue par les dirigeants majoritaires de SA et de SAS dans l'assiette des cotisations sociales a, pour rappel, été supprimée lors des débats parlementaires. Ces sommes restent donc soumises aux seuls contributions et prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %.

### Taux réduit de CSG sur les revenus de remplacement

Le taux réduit de CSG (3,8 %) sera, à compter du 1/1/2015, réservé aux personnes dont le revenu fiscal de référence (RFR) est inférieur à certaines limites, fixées par la loi, et non plus sous condition de non-imposition (impôt inférieur à 61 €). Les seuils d'exonération ont également été révisés en conséquence.

Club-deal d'investissement patrimonial en immobilier d'entreprise

- SCI translucide à vocation patrimoniale, distribution et capitalisation sur le long terme grâce à l'endettement de la SCI (crédit amortissable long terme)
- Investissement en immobilier de bureau très sécurisé. Exemple de localisation = 2ème pôle tertiaire lyonnais – Techlid – et mutualisation du risque locatif par la présence de 4 locataires de qualité.
- Ticket d'entrée très modéré : 20 100 €
- Distribution annuelle nette de frais de gestion de 5 % des capitaux investis
- TRI de 6,90 % avant fiscalité – encaissement de 44.696 € pour 20.100 € investis. TRI de 5,37 % net de fiscalité pour un investisseur à l'IS

## STRATEGIE DU FONDS ET RESUME DE L'INVESTISSEMENT

- Acquisition de lots de copropriété à usage de bureaux via une SCI à l'IR
- Stratégie : fonds hybride réunissant les avantages de la capitalisation sur le long terme (10-15 ans) et de la distribution annuelle (5 %) grâce à un endettement raisonné de la SCI (taux d'intérêts historiquement bas) et à la sélection d'un actif récemment rénové restant compétitif sur le marché locatif tout au long de la vie du fonds
- Des baux de type « investisseur » permettant de refacturer l'ensemble des charges et des taxes au locataire
- Un loyer proche du marché au regard de la localisation et de la qualité de la prestation, situation limitant le risque de vide locatif
- Prise en compte dans les simulations financières d'hypothèses d'asset management réalistes : relocations, travaux, vacance...
- Immeuble très « liquide » permettant d'envisager la revente sereinement, ce dernier devant toujours être compétitif sur le marché locatif lors de la cession grâce à sa localisation, la divisibilité des lots, la qualité du parc et sa desserte
- Des lots achetés à un prix attractif pour un marché de cette profondeur : 2.145 K€ HT (1.520 € / m<sup>2</sup>), soit un taux de rendement immobilier de 8,37% (acte en main)

## Les taux de crédit au 29/01/2015

Mise à jour le 29/01/2015	15 ans		20 ans		25 ans		30 ans	
	Fixe	Rev.	Fixe	Rev.	Fixe	Rev.	Fixe	Rev.
Excellent	1.80 ↓	1.09 ↓	2.00 ↓	1.50 ↔	2.30 ↓	1.85 ↔	3.03 ↔	2.68 ↔
Très bon	1.95 ↓	1.70 ↓	2.29 ↓	1.99 ↓	2.75 ↓	2.30 ↓	3.27 ↓	2.68 ↔
Bon	2.29 ↓	2.34 ↔	2.54 ↓	2.55 ↓	2.90 ↓	3.10 ↔	3.57 ↓	3.55 ↔

Source : meilleurtaux.com

“ 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](mailto:contact@axynefinance.fr)  
[www.axynefinance.fr](http://www.axynefinance.fr)

réactivité  
expertise  
synergie  
indépendance  
performance  
indépendance