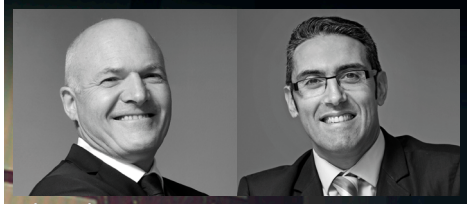
n°19

Septembre 2016

La signature du conseil patrimonial



Eric Borias, associé — Laurent CORNET, associé

La lettre d'AXYNE finance

Edito

L'extrême canicule et les vents contraires sur les marchés promis par certains pour cet été n'a pas eu lieu, enfin pour le moment… Car les marchés financiers sont toujours contrariants et peuvent être imprévisibles, nous confortant régulièrement dans l'approche multi-actifs que chaque investisseur doit s'astreindre à appliquer.

La rentrée sera chargée, en France comme ailleurs, avec une élection présidentielle qui va progressivement s'installer dans le paysage médiatique français. De nombreuses interrogations persistent sur le niveau très faible des taux appliqués par les Banques centrales, ce qui nous incitera à la vigilance et à la diversification patrimoniale.

Nous avons donc le plaisir de vous adresser notre lettre patrimoniale de rentrée, dans laquelle nous aborderons notre vision des marchés, l'actualité des taux (placement et crédits) et des indices, l'investissement dans l'art, source de diversification patrimoniale, la réponse ministérielle CIOT sur le traitement fiscal et civil de l'assurance-vie, et une idée d'investissement immobilier en nue-propriété.

Très bonne lecture et à bientôt !

Sommaire

P.2 Macro-économie

P.3 Indices de marchés

P.4 Investir dans l'Art

P.5 Actualité de l'assurance-vie : La réponse ministérielle CIOT

P.6 Programme immobilier

P.7 Les taux de crédit

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

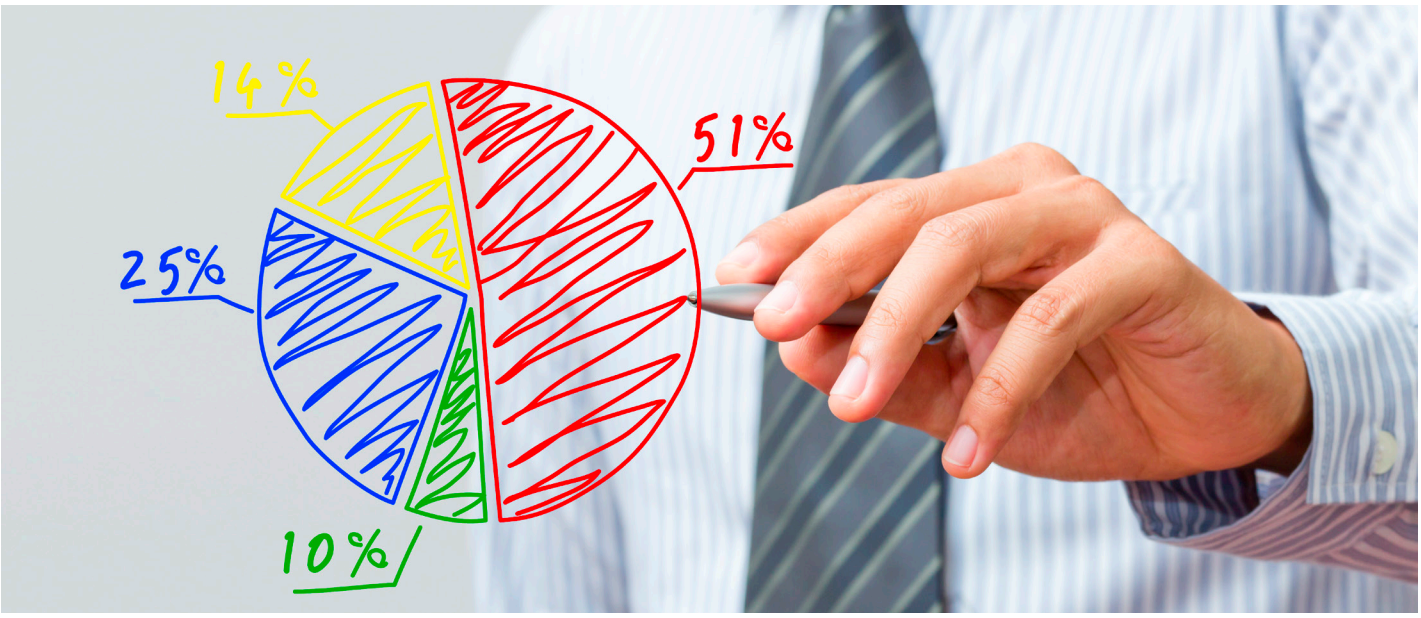
SARL au capital de 10 000 Euros
RCS PARIS 493 916 258- Code NAF 7022Z

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 Prudentiel et de Résolution - ACPR, 61 rue Taitbout PARIS 75346 Cedex 9.
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).

Recherche rendement désespérément !

Il va falloir s'habituer à vivre avec de faibles rémunérations des investissements.

Les **rendements** des emprunts d'Etat sont **négatifs jusqu'à 9 ans en France**, 13 ans en Allemagne et au Japon et 40 ans en Suisse. Les Etats-Unis, avec un rendement de 1,5% à 10 ans, font figure d'eldorado.
Les liquidités déposées dans les banques leur coûtent 0,40% lorsqu'elles les déposent auprès de la BCE (Banque Centrale Européenne).
Par effet domino, les banques sont à même de suivre l'exemple de la Raiffeisenbank, petit établissement allemand, qui va faire payer les 0,40% par an à ses clients sur les dépôts excédant 100 000 €.
Le groupe BPCE (Banque Populaire et Caisse d'Epargne) a été le premier à annoncer publiquement qu'il va déjà appliquer une tarification sur les dépôts de clients entreprises. Natixis, sa filiale de grande clientèle, a déjà engagé le mouvement. D'autres groupes ont aussi revu leurs pratiques. BNP Paribas CIB facture ainsi « au cas par cas » les dépôts de certains clients entreprises lorsqu'ils dépassent un certain seuil. La Société Générale veut aussi tester cette politique. Au Crédit Agricole également, les rapports avec les clients entreprises évoluent dans ce sens.



Tour d'horizon des placements disponibles sur le marché :

La position « cash » : l'argent est sur le compte bancaire, disponible immédiatement mais ne rapporte rien, voire coûte (Raiffeisenbank, BPCE, …),
La SICAV monétaire : elle offre une rentabilité annuelle autour de 0,10 avec une liquidité au jour le jour,
Les comptes à terme : les horizons de placements peuvent être de 1, 3, 6 mois ou plus. Ils peuvent être à taux fixe ou progressif, avec une rémunération oscillant entre 0,15% et 0,65% sur des échéances à 3 ans,
L'obligation d'Etat : elle est parfois proposée avec une rentabilité de 0,20% pour l'OAT 10 ans.
Le contrat en euros de l'assurance-vie, fondement de l'épargne des Français, avec le livret A, devrait passer **sous la barre des 2%** de rémunération en 2016. Compte tenu de l'évolution des marchés obligataires (cf ci-dessus), **la tendance à la baisse** devrait se poursuivre au cours des prochaines années.

Voilà pour ce qui est des **offres bancaires «classiques»**, dont la rentabilité est à l'image des taux en général.

Mais « moins » de rendement ne veut pas dire « pas » de rendement.

Pour autant, il existe **d'autres solutions**, à chercher par exemple du côté de **l'immobilier**, soit **en direct**, soit au travers des **SCPI** (Sociétés Civiles de Placement Immobilier). Avec **4,6% de rendement** moyen en 2016 et pas de gestion directe, les SCPI ne manquent pas d'atouts.
Elles investissent dans de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, etc) où les loyers sont facturés de 6 à 8% de la valeur des biens. Certaines SCPI font le choix de diversifier leurs investissements hors de l'hexagone, notamment en Allemagne, où les rendements sont plus confortables en raison de prix plus abordables. D'autres se positionnent sur des actifs spécifiques comme ceux liés à la santé (EHPAD, cliniques, etc).
Les SCPI sont donc un bon placement de long terme, pour investir dans l'immobilier tout en diversifiant son investissement sur plusieurs SCPI aux orientations différentes ou complémentaires.

Marchés de Taux

	Niveau au 19/08/2016	Niveau au 31/12/2015	
Eonia Jour le Jour (France)	-0.34 %	-0.13 %	
Euribor 3 mois (France)	-0.30 %	-0.13 %	Taux court terme
Euribor 1 an (France)	-0.05 %	0.07 %	
EURO MTS 3-8 ans (Etat Euro)	-0.02 %	0.10 %	Taux moyen terme
OAT 10 ans (Etat français)	0.19 %	0.99 %	
BUND 10 ans (Etat allemand)	-0.03 %	0.63 %	Taux long terme
BOND 10 ans (Etat US)	1.58 %	2.27 %	

Devises

	Niveau au 19/08/2016	Niveau au 31/12/2015	
Euro / Dollar	1.13	1.0862	
Or / Gold ($)	1 341.26	1 061.42	Marchés divers
Pétrole / Brent ($)	50.88	41.07	

Marchés actions

	Niveau au 19/08/2016	Performance depuis 31/12/2015	
CAC40 (France)	4 400.52	-5.91 %	
DAX (Allemagne)	10 544.36	-1.85 %	
DJ EUROSTOXX 50 (Euro)	2 968.20	-9.73 %	Marchés actions
DOW JONES 30 (US)	18 552.57	5.39 %	
FOOTSIE 100 (GB)	6 858.95	9.32 %	
NIKKEI 225 (Japon)	16 545.82	-13.07 %	
HANG SENG (Chine)	22 937.22	4.82 %	

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg

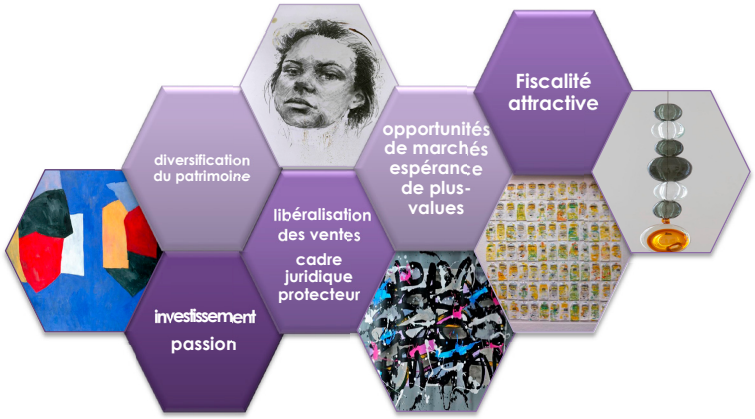
La qualification d'un bien d'objet d'art ou de collection découle de l'application d'un ou plusieurs des critères dont **l'ancienneté, la rareté, l'importance du prix** qui doit être sensiblement supérieur à la valeur d'un bien similaire destiné à un usage courant, l'arrêt de sa fabrication, **son intérêt historique, sa provenance ou sa destination, son appartenance passée à un personnage célèbre.**

Pourquoi investir dans une œuvre d'art ?

L'acquisition d'une œuvre d'art doit s'intégrer dans le cadre d'une opération de diversification patrimoniale, mais aussi dans le cadre de la constitution d'un véritable patrimoine artistique familial.

La constitution d'un tel patrimoine ne peut se concevoir que sur le long terme.

Les objectifs patrimoniaux liés à l'acquisition d'œuvres d'arts sont multiples :



Fiscalité spécifique

De l'achat à la revente, de la possession à la transmission, les œuvres d'art bénéficient d'une fiscalité à la fois spécifique et attractive :

ISF

exonération de 100 % (sous conditions)

Plus-values de cession

Forfait de 5% du prix de la vente **OU** imposition de la PV au taux de **19 % + PS de 15,5 %** (abattement sur la PV de 10 % / an au-delà de 2 ans de détention **exonération totale après 12 ans**).

Toutes les cessions à titre onéreux sont visées par l'imposition forfaitaire, il peut s'agir de vente, d'apport ou d'échange de biens.

Sont exonérées :

- Les cessions à titre onéreux n'atteignant pas **5 000 €**
- Les cessions au profit de certains musées ou bibliothèques publiques ;
- La cession ou l'exportation par les artistes de leurs propres œuvres s'ils en ont la propriété depuis l'origine.

Succession

Évaluation selon la valeur mentionnée dans les **contrats d'assurance**

Certaines œuvres peuvent être incluses dans le forfait de 5% des meubles meublants

Dation en paiement. Le contribuable peut remettre une œuvre d'art à l'Etat pour acquitter les droits de succession Transmission de la main à la main

Mécénat

Soutien matériel apporté à des **organismes d'intérêt général** dédiés à l'art, grâce à un don.

La **réduction d'impôt (IR)** est égale à **66 %** des sommes versées, retenues dans la limite annuelle de 20 % du revenu imposable.

Réduction d'ISF de 75% du don réalisé

En résumé

› Une classe d'actifs à part entière
› Potentiel de plus-value
› Notion de plaisir, de culture
› Fiscalité attractive
› Investissement sur le moyen/long terme
› Connaissance du marché indispensable

L'investissement dans l'Art présente des avantages indéniables. Pour autant, il convient d'être vigilant et de garder à l'esprit qu'il s'agit d'une classe d'actifs non garantie en capital, dont la valeur est soumise aux fluctuations du marché de l'Art et dont la liquidité est incertaine.

Il est donc indispensable de s'entourer de professionnels spécialisés en la matière. Axyne Finance reste à votre disposition pour sélectionner parmi les intervenants du marché les professionnels les plus sérieux.

La réponse ministérielle Ciot publiée le 23 février 2016 a signé l'**abandon officiel de la réponse Bacquet de 2010**.
Ainsi, pour les successions ouvertes depuis le 1er janvier 2016, le contrat d'assurance-vie fait toujours partie, sur le plan civil, de l'actif de communauté pour moitié de sa valeur de rachat, mais **il ne doit plus être considéré comme un élément de l'actif successoral imposable.**

Traitement civil

La réponse ministérielle CIOT reprend l'analyse de l'arrêt PRASLICKA puis de la réponse ministérielle PRORIOL : Lorsqu'un époux marié sous le régime de la communauté utilise des fonds communs pour souscrire un contrat d'assurance vie à son nom, ce dernier est considéré comme étant un bien commun. Lors de la déclaration de succession, le conjoint devra toujours déclarer ses contrats d'assurance vie au notaire. Ces contrats d'assurance vie (alimentés avec des fonds communs) devront être intégrés dans l'actif de communauté et donc dans l'actif de succession pour moitié.

Traitement fiscal

Au plan fiscal, la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie souscrit avec des fonds communs et non dénoué à la date du décès de l'époux bénéficiaire ne constitue pas un élément de l'actif successoral pour le calcul des droits de mutation dus par les héritiers de l'époux prédécédé.
Le notaire chargé de la succession devra donc réaliser une double liquidation de succession:

- Une déclaration civile de succession, c'est à dire une déclaration de succession qui aura pour objectif de définir la part d'héritage de chacun des héritiers.

- Une déclaration fiscale de succession, c'est à dire une déclaration de succession qui aura pour objectif de définir le montant des droits de succession à payer par les héritiers. Dans la déclaration fiscale de succession, le contrat d'assurance vie souscrit par le conjoint survivant ne sera pas déclaré et ne viendra donc pas augmenter le montant de l'assiette des droits de succession.

En conclusion

Même si la réponse CIOT annule les effets fiscaux de la réponse ministérielle BACQUET, la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie souscrit au moyen de fonds communs par le conjoint survivant constitue un actif de communauté d'un point de vue civil.

Afin d'éviter toutes difficultés liées à l'intégration dans l'actif de communauté des contrats d'assurance-vie non dénoués, il peut parfois être opportun de prendre des dispositions civiles.
Chaque situation étant particulière, nous restons à votre disposition pour étudier l'opportunité de telles dispositions.

Investissement en Nue-propriété
« Carré Haussmann – Vieux-Port » à Marseille (13)

Rappel sur l'investissement en Nue-propriété.

L'investissement en nue-propriété repose sur le principe d'un démembrement du droit de propriété pendant une durée fixe dans lequel :

-L'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien immobilier.
-L'usufruit est acquis simultanément par un bailleur social ou institutionnel qui assure la gestion locative et prend en charge l'entretien du bien, les travaux et les taxes.
-Et au terme de l'usufruit temporaire, la reconstitution de la pleine propriété au bénéfice de l'investisseur est automatique et s'effectue sans frais, ni formalité. De plus, le bailleur restitue le bien en bon état d'habitabilité.

L'investissement en nue-propriété répond à bon nombre d'objectifs patrimoniaux :

-Se constituer un patrimoine immobilier,
-Préparer sa retraite en se constituant des revenus complémentaires à terme,
-Protéger ses proches et transmettre son patrimoine,
-Optimiser sa fiscalité à l'impôt sur le revenu (pendant la durée du démembrement vous ne percevez pas de loyers donc ne subissez pas de fiscalité + vous pouvez déduire les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers existants), comme à l'ISF (Pendant la durée du démembrement, c'est l'usufruitier qui est redevable de l'ISF sur la valeur en pleine propriété).

Les caractéristiques de l'opération

Un immeuble de style Haussmannien, de belle facture, entièrement refait à neuf.

- Partenaire : PERL
- Usufruitier-bailleur : NEOLIA – Entreprise Sociale pour l'Habitat créée en 1948 à l'initiative des entreprises régionales pour loger leurs salariés
- Durée du démembrement : 15 ans et 8 mois
- Début d'usufruit : 4ème trimestre 2016
- Date de signature des actes : 4ème trimestre 2016
- Localisation : A quelques pas du Vieux-Port et de la rue de la République
- Nb de lots : 32 appartements du studio au 4 pièces, du 2ème au 6ème étage
- Prix moyen / m² : 3 500 € en pleine propriété / 2 170 € en nue-propriété
- Budget moyen : de 72 000 € pour un T2 à 215 000 € pour un T4

« N'hésitez pas à nous solliciter pour en savoir plus ! »

Les taux de crédit au 22/08/2016

Taux fixes	7 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Excellent	0.57 % ↔	0.77 % ↓	0.80 % ↓	0.95 % ↓	1.18 % ↓	1.35 % ↓
Très bon	0.65 % ↓	0.90 % ↔	1.05 % ↔	1.18 % ↓	1.40 % ↓	1.75 % ↓
Bon	1.07 % ↓	1.20 % ↓	1.35 % ↓	1.45 % ↔	1.65 % ↓	1.95 % ↓

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.

AXYNE finance

Placements
Immobilier
Prévoyance
Retraite

La signature du conseil patrimonial

AXYNE finance

Siège social : 128 rue de la Boetie 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
syhergie
indépendance
performance