

n°20

Novembre 2016

La signature du conseil patrimonial



Eric BORIAS, associé

Laurent CORNET, associé

La lettre d' *AXYNE* *finance*

ÉDITO

Sommaire

P.2

Analyse
macro-économique

P.3

Indices de marchés

P.4>6

Actualité fiscale

P.7>9

Dispositifs de
défiscalisation

P.10

Nouveau programme
immobilier

P.11

Taux de crédits

Donald TRUMP est Président des Etats Unis !

Voici une nouvelle fois les marchés mis à contribution après le BREXIT anglais. Une zone de turbulence en perspective justifiée ? Il est trop tôt pour en juger, mais il est certain que les marchés apprécient rarement l'incertitude, contrairement à l'électeur américain, plus enclin à tenter de nouvelles aventures ...

Ce revirement de situation, après de nombreux sondages favorables à Mme CLINTON, rebat les cartes à court terme, et malgré les soubresauts que risquent de connaître les marchés, actions en particulier, un retour à la normale pourrait se profiler dans les mois à venir. Mais pouvons-nous parler de « normalité » ? Le contexte macro-économique et géopolitique mondial est complexe et les déséquilibres nombreux. Il n'en reste pas moins que ce sont ces situations qui créent les opportunités d'investissement !

Nous vous présentons pour cette fin d'année notre lettre patrimoniale rédigée autour de l'actualité de l'assurance-vie (loi Sapin 2), et du contrat de capitalisation, et des thèmes d'investissement procurant des économies d'impôt sur le revenu.

We hope you enjoy the reading!

A bientôt.

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.
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).

TRUMP, un BREXIT XXL !

Depuis le Brexit, de gros doutes subsistent sur la fiabilité des enquêtes.

La victoire de l'extravagant Donald TRUMP engendre une certaine nervosité sur les marchés. L'or s'apprécie, ainsi que le yen et le franc suisse, considérés comme des monnaies sûres. Quoi qu'il en soit, rien de concret n'interviendra prochainement outre-Atlantique puisqu'il occupera son poste de président qu'en janvier 2017.

Les investisseurs craignent le programme protectionniste de Donald TRUMP mais aussi son profil psychologique.

Ses mesures phares :

- Forts investissements en infrastructures : favorable aux entreprises du BTP,
- Baisse massive de l'impôt sur les sociétés de 35% à 15% : gain de croissance, mais creusement des déficits,
- Hausse des droits de douane des biens importés de Chine : profiterait aux entreprises soumises à la concurrence chinoise (sidérurgie) mais pénaliserait les importatrices,
- L'éolien et le solaire ignorés : les producteurs de pétrole et de gaz de schiste seront favorisés,
- Lutte drastique contre l'immigration : pénaliserait les secteurs à forte intensité en main d'œuvre,
- Soutien au secteur militaire.

Deux scénarios sont envisageables. Dans le premier, le président TRUMP applique la totalité de son programme. Les marchés n'apprécient guère, car le biais est récessif. Dans le second, il écoute ses conseillers, connus pour défendre l'économie de l'offre, et prend ses distances avec certaines mesures de son programme choc. Quel que soit le scénario, le président devra composer avec le Congrès ; de quoi amoindrir ses velléités protectionnistes.

Dans ce contexte, quelle est la stratégie d'investissement ?

En attendant, nous préférons rester neutres sur les marchés. Le passage du CAC 40 sous les 4 300 points serait un **signal d'achat** sur les marchés actions. Depuis des mois, le CAC 40 oscille dans la fourchette de 4 200 - 4 600 points.

Nous continuons à recommander d'investir dans l'immobilier papier (SCPI, ...) ou en direct et sur des fonds flexibles adaptés à l'environnement volatil des marchés actuels.

Marchés de Taux

	Niveau au 04/11/2016	Niveau au 31/12/2015	
 Eonia Jour le jour (France)	-0.34 %	-0.13 %	Taux court terme
Euribor 3 mois (France)	-0.31 %	-0.13 %	
Euribor 1 an (France)	-0.07 %	0.07 %	
 EURO MTS 3-8 ans (Etat Euro)	-0.35 %	0.10 %	Taux moyen terme
 OAT 10 ans (Etat français)	0.46 %	0.99 %	Taux long terme
 BUND 10 ans (Etat allemand)	0.14 %	0.63 %	
 BOND 10 ans (Etat US)	1.78 %	2.27 %	

Devises

	Niveau au 04/11/2016	Niveau au 31/12/2015	
 Euro / Dollar	1.11	1.0862	Marchés divers
 Or / Gold (\$)	1 304.60	1 061.42	
 Pétrole / Brent (\$)	45.58	41.07	

Marchés actions

	Niveau au 04/11/2016	Performance depuis 31/12/2015	
 CAC40 (France)	4 377.46	-6.41 %	Marchés actions
 DAX (Allemagne)	10 259.13	-4.50 %	
 DJ EUROSTOXX 50 (Euro)	2 954.53	-10.14 %	
 DOW JONES 30 (US)	17 888.28	1.62 %	
 FOOTsie 100 (GB)	6 693.26	6.68 %	
 NIKKEI 225 (Japon)	16 905.36	-11.18 %	
 HANG SENG (Chine)	22 642.62	3.48 %	

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg

Projet de loi de finances pour 2017

Les députés ont adopté, sans modifications autres que rédactionnelles, la plupart des mesures composant la 1ère partie du projet de loi de finances pour 2017 présenté en Conseil des ministres.

Vous trouverez ci-dessous les mesures qui ont tout particulièrement retenu notre attention :

• Instauration d'une réduction d'impôt en faveur des contribuables modestes

Le projet de loi propose la mise en place d'une mesure pérenne de réduction d'IR en faveur des «classes moyennes». Seuls les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à certaines limites, majorées en fonction du nombre de parts des contribuables, pourraient en bénéficier (20 500 € pour une personne seule, 41 000 € pour des personnes soumises à imposition commune + 3 700 € par demi-part supplémentaire).

Le taux de la réduction serait, en principe, de 20 %.

• Généralisation du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à l'ensemble des contribuables :

Actuellement l'avantage fiscal accordé au titre de l'emploi d'un salarié à domicile prend une forme différente selon le statut du contribuable : alors que les contribuables actifs bénéficient à ce titre d'un crédit d'impôt, les retraités et autres personnes sans activité professionnelle ne bénéficient que d'une réduction d'impôt, perdue si ces derniers ne sont pas redevables de l'IR.

Le gouvernement propose d'uniformiser l'avantage fiscal en généralisant, pour tous les contribuables et quel que soit le lieu de la prestation, l'octroi d'un crédit d'impôt (remboursable).

Cette mesure devrait s'appliquer aux dépenses engagées à compter du 1er janvier 2017.

• Prorogation d'une année supplémentaire de la réduction d'impôt Pinel, du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), et du dispositif Censi-Bouvard (sauf, s'agissant de ce dernier, pour le volet acquisition d'un logement dans une résidence de tourisme).

• Création d'une nouvelle réduction d'impôt pour travaux effectués dans des résidences de tourisme :

Le projet de loi prévoit la mise en place d'une nouvelle réduction d'impôt en faveur de la réhabilitation de résidences de tourisme. Cette mesure est destinée à compenser en partie la suppression du volet acquisition de résidences de tourisme du dispositif Bouvard (cf ci-dessus), et à réorienter l'avantage fiscal vers le besoin réel de ce secteur qui n'est pas la production de logements mais la rénovation du parc existant.

Ainsi, la réalisation, à compter de 2017, de travaux de rénovation énergétique, de ravalement ou d'adaptation aux personnes handicapées dans les résidences de tourisme ouvrirait droit à une réduction d'impôt égale à 20 % des travaux retenus dans la limite de 22 000 €.

• Lutte contre l'optimisation du plafonnement de l'ISF par le recours aux «cash box» :

Le projet de loi de finances pour 2017 prévoit de permettre à l'administration fiscale de réintégrer une partie des revenus que les contribuables font capitaliser dans des sociétés holding patrimoniales interposées («cash box») dans le calcul du plafonnement de l'ISF. Pour cela, l'administration devra démontrer que l'existence de cette société et le choix d'y recourir ont pour objet principal d'éluider tout ou partie de l'ISF. La part des sommes qui occasionne une diminution artificielle des revenus (du fait de leur non distribution) serait ajoutée aux revenus pris en compte dans le calcul du plafonnement. Cette mesure s'appliquerait à compter de l'ISF 2017.

• Affiliation au RSI des loueurs en meublé occasionnels :

Le projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour 2017 prévoit que les loueurs en meublé occasionnels donnant leur bien en location via une plateforme collaborative (location de type Airbnb) doivent obligatoirement s'affilier auprès du RSI dès lors qu'ils dépassent le seuil de 23 000 € de recettes par an à ce titre.

Approuvé le 29 septembre en nouvelle lecture par l'Assemblée nationale, le projet de loi «Sapin II» a pour objectif de **préserver la stabilité du système financier** en limitant les risques de réactions à court terme préjudiciables à l'ensemble des épargnants.

A ce stade, la rédaction des conditions de mise en œuvre reste à définir et il convient d'attendre le vote définitif de ce texte dont l'objectif est de protéger l'épargne des assurés, et plus particulièrement l'assurance vie.

De quoi s'agit-il ?

Le texte présenté vise à **élargir les pouvoirs du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) aux organismes d'assurance**. Ce dernier pourra désormais prendre, pendant une durée limitée (préconisation d'une durée de trois mois renouvelables), **les mesures suivantes** :

- Limiter **temporairement** l'exercice de certaines opérations ou activités, y compris l'acceptation de primes ou versements,
- Suspendre ou restreindre **temporairement** la libre disposition de tout ou partie des actifs
- Suspendre, retarder ou limiter **temporairement**, pour tout ou partie du portefeuille, le paiement des valeurs de rachat, la faculté d'arbitrages ou le versement d'avances sur contrat,
- Limiter **temporairement** la distribution d'un dividende aux actionnaires, d'une rémunération des certificats mutualistes ou paritaires ou d'une rémunération des parts sociales aux sociétaires.
- Mesures pouvant être prises collectivement ou individuellement par Compagnie – d'où **l'importance de la solidité de l'assureur**.

Autrement dit les **retraits des épargnants** pourraient être limités pour une durée maximale de **trois mois renouvelable**. Une telle mesure doit permettre d'éviter qu'en cas de remontée soudaine des taux, les épargnants ne retirent massivement l'argent placée sur leurs contrats d'assurance-vie pour la réinvestir sur des placements mieux rémunérés, au risque de mettre en péril le système.

Concrètement...

Par ces mesures, il ne s'agit pas tant de préserver le secteur de l'assurance dans son ensemble mais aussi et surtout de **protéger l'épargne des français contenue dans les contrats d'assurance-vie** en évitant, en particulier, un phénomène de rachat massif, qui pourrait être enregistré en cas de hausse brutale des taux d'intérêts.

Il s'agit donc d'une **mesure d'exception, de protection de l'épargne des Français prise sur décision des pouvoirs publics** dans l'hypothèse d'un risque majeur pour les secteurs économique et financier et seulement dans cette hypothèse. Il ne s'agit donc en aucun cas d'une faculté de gestion à la main de l'assureur pour, par exemple, réduire à sa guise les versements aux assurés.

Le texte est désormais attendu au Sénat, sachant que les députés auront ensuite le dernier mot.

En conclusion

L'assurance-vie conserve l'ensemble de ses atouts. Pour autant, il convient de s'interroger sur des **solutions d'investissements complémentaires** qui permettraient, dans l'hypothèse où le HCSF utiliserait ses pouvoirs élargis, de conserver l'entière disponibilité d'une partie des capitaux.

Nous restons à votre disposition pour évoquer avec vous ces solutions d'investissements complémentaires.

Contrat de capitalisation :

La réponse ministérielle FRASSA

Le contrat de capitalisation bénéficie d'un régime de faveur au regard de l'impôt de solidarité sur la fortune.

En effet, contrairement au contrat d'assurance vie, les contrats de capitalisation ne sont déclarés pour le calcul de l'ISF que pour la valeur nominale du contrat.

Ce régime de faveur a été confirmé par l'administration fiscale dans le cadre de la réponse ministérielle FRASSA publiée au JO SENAT du 07/07/2016.

Traitement fiscal à l'ISF

C'est la valeur nominale du contrat de capitalisation, c'est-à-dire le montant versé sur le contrat, qui doit être déclarée à l'ISF et non la valeur atteinte au 1er janvier de l'année de la déclaration. Ainsi, les intérêts et plus-values latentes ne sont donc pas soumis à l'ISF.

Cependant, en cas de pertes sur les fonds en unités de compte, la valeur de rachat peut être inférieure à la valeur d'investissement et, dans cette situation, il serait plus avantageux de déclarer la valeur estimée du contrat au 1er janvier.

C'est pour éclaircir ce cas de figure que le sénateur Christophe-André FRASSA a interrogé le ministre des Finances et des Comptes publics pour savoir si cette déclaration de la valeur nominale est une faculté ou une obligation.

Les services du ministre des Finances, Michel Sapin, ont confirmé le principe d'évaluation des contrats de capitalisation à leur valeur nominale et non à leur valeur estimative ; la déclaration pour la valeur nominale est donc obligatoire.

Une exception est toutefois prévue lorsque l'épargnant a effectué un rachat partiel. Dans ce cas, la valeur nominale est réduite « à proportion de la fraction de la valeur du rachat ».

Exemple chiffré

Hypothèses :

Valeur nominale (Versements) : 300 000 €

Valeur atteinte au 1er janvier 2017 : 500 000 €

Tranche marginale à l'ISF : 1%

	Contrat d'assurance-vie	Contrat de capitalisation
Valeur atteinte au 1er janvier 2017	500 000 €	500 000 €
Base taxable à l'ISF	500 000 €	300 000 €
Montant de l'ISF	5 000 €	3 000 €
Economie d'ISF		+ 2 000 €

L'économie d'ISF est bien évidemment fonction de la valorisation du contrat de capitalisation ainsi que de votre tranche marginale d'imposition à l'ISF.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour vous exposer de façon plus détaillée les caractéristiques d'un investissement sur un contrat de capitalisation.

Il existe un véritable arsenal d'exonérations, de déductions auxquelles le contribuable peut prétendre.

Nous vous présentons quelques solutions à retenir et à étudier d'ici la fin de l'année selon bien évidemment le niveau de vos revenus et vos objectifs patrimoniaux.

Nous distinguons les solutions immobilières qui permettent d'acquérir un bien immobilier en bénéficiant de certains avantages fiscaux et les placements dits « défiscalisants » qui conditionnent l'octroi d'avantages fiscaux à l'investissement dans certaines classes d'actifs.

Attention, il ne vous reste plus que quelques semaines avant la fin de l'année pour prendre vos dispositions.

Dispositifs de défiscalisation à l'IR pour les investissements réalisés en 2016 (hors dispositifs immobiliers)

Désignation du dispositif	Nature de l'avantage fiscal	Limite annuelle de l'assiette - Engagement	Taux 2016 - 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 €
FIP CORSE			38% des versements nets de droits ou frais d'entrée 4 560 € ou 9 120 € selon la situation de famille du souscripteur				
 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 30 893 €
 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 10 000 €

Dispositifs de défiscalisation immobilière (investissement réalisé en 2016)

Désignation du dispositif	Nature de l'avantage fiscal	Assiette de la réduction - Engagement	Taux 2016	Bénéficiaire - Mode de détention	Fait générateur du taux	Fait générateur de la réduction	Réduction reportable	Plafond des niches fiscales
 Pinel	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 Plafonnement des niches fiscales Engagement de location nue de 6, 9 ou 12 ans	Jusqu'à 21 %	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 10 000 €
			Jusqu'à 29 %		Logement issu de la transformation d'un local Logement en vue de sa réhabilitation Logement réhabilité Logement qui fait l'objet de travaux (imm. neuf au sens de la TVA) Local que le contribuable transforme en logement VEFA Construction d'un logement par le contribuable Souscription SCPI			
 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
 Malraux dans les ZPPAUP  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 % 30 %	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 - La durée de prise en compte peut être prolongée en cas de mise à jour de vestiges archéologiques ou en cas de force majeure	NON	NON
 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 Logement réhabilité achevé depuis au moins 15 ans VEFA Logement achevé depuis au moins 15 ans qui fait l'objet de travaux de réhabilitation	Date de l'acquisition c'est - à-dire la date de la signature de l'acte authentique Année d'achèvement du logement, c'est-à-dire lorsque les locaux sont habitables Année d'achèvement des travaux figurant sur l'état descriptif du logement	OUI - 6 ans (les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes)	OUI - 10 000 €
 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 €

Dispositifs de défiscalisation financière

	Nature de l'avantage	Engagement	Taux 2016 - réduction maximum	Fait générateur de la réduction	Réduction reportable	Plafond des niches fiscales
GIRARDIN INDUSTRIEL (de plein droit)		Conservation des parts pendant 5 ans	56% - Réduction max : 40 909 €	Date de l'augmentation de capital	Oui - 5 ans	Oui - 18 000 €
GIRARDIN INDUSTRIEL (avec agrément)			66% - Réduction max : 52 941 €			
GIRARDIN SOCIAL		Délai de détention global de l'ordre de 7 ans	50% - Taux de rétrocession de 70% - Réduction max : 60 000 €			

En résumé

DÉDUCTION DU REVENU GLOBAL

IMMOBILIER

FINANCIER

Monuments historiques

Déficit foncier

PERP / Madelin / Art. 83

RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

IMMOBILIER

FINANCIER

LMNP
Censi
Bouvard

Pinel

Girardin

Sofica

FCPI / FIP

Malraux

ZPPAUP
Zone de Protection du Patrimoine
Architectural Urbain ou Paysager

Malraux
Secteur sauvegardé

FORÊTS

Investissement en Loi Malraux ou Déficit foncier « 23 Jaillant Deschaînets » à Troyes (10)

Rappel sur l'investissement en Loi Malraux et le déficit Foncier

1- La loi Malraux consiste à Faciliter la restauration d'immeubles dans un secteur sauvegardé ou en zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager (ZPPAUP).

Avantages	Conditions
Réduction d'impôt : 30 % en secteur sauvegardé 22 % en ZPPAUP	Location nue pendant 9 ans
Economie rapide d'impôts	Nécessité de louer le logement dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux.
Pas de plafond de loyer Pas de conditions de ressources	Plafond de dépenses 100 000 € / an

2- Le déficit foncier est un investissement immobilier destiné à l'acquisition et à la restauration importante d'immeubles. L'investisseur rénove dans un premier temps, sur une période comprise entre 2 et 3 ans, puis loue pendant une période de 3 ans minimum.

Avantages	Conditions
Déduction d'impôt : 100% du montant des travaux à hauteur des revenus fonciers et jusqu'à 10 700 € / an sur le revenu global	Engagement de détention de 3 ans
Hors plafond de niches fiscales	Ne convient pas à toutes les TMI
Economie rapide d'impôts	Plafonnement du déficit foncier sur le revenu global

Les caractéristiques de l'opération

Un immeuble à colombages de caractère entièrement rénové.



- **Partenaire** : Frédéric BOFFIN
- **Défiscalisation** : ventilée sur 2 ou 3 ans
- **Livraison** : 4^{ème} trimestre 2016
- **Date de signature des actes** : 4^{ème} trimestre 2016
- **Localisation** : A quelques pas des commerces et de la gare, au cœur du « bouchon de champagne »
- **Nb de lots** : 8 appartements 2 pièces de 42.5 à 54 m², du RDC au 2^{ème} étage
- **Prix moyen / m² (hors avantage fiscal)** : 3 950 € (3 350 € subvention déduite)
- **Budget moyen (hors avantage fiscal)**: de 168 000 € à 216 000 € (143 000 € à 184 000 € subvention déduite)

Les taux de crédit au 07/11/2016

Taux fixes	7 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Excellent	0.45 % ↓	0.60 % ↓	0.74 % ↔	0.90 % ↔	1.10 % ↔	1.25 % ↔
Très bon	0.59 % ↓	0.79 % ↓	0.91 % ↓	1.05 % ↔	1.20 % ↔	1.55 % ↓
Bon	0.93 % ↓	1.10 % ↔	1.25 % ↔	1.32 % ↓	1.52 % ↔	1.85 % ↔

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
www.axynefinance.fr

réactivité
expertise
synergie
indépendance
performance
indépendance