

n°21

Février 2017

La signature du conseil patrimonial



Eric BORIAS, associé

Laurent CORNET, associé

La lettre d' *AXYNE* finance

ÉDITO

Sommaire

P.2

Indices de marchés

P.3

Analyse
macro-économique

P.4>8

Actualité fiscale
Loi de finance 2017

P.9

Nouveau programme
immobilier

P.10

Taux de crédits

Nous sommes heureux de vous présenter notre première lettre patrimoniale de 2017 !

L'année 2017 a commencé sur les chapeaux de roues, tant sur le plan des marchés financiers que sur le plan politique avec son lot d'incertitudes. Nous serons particulièrement attentifs aux élections françaises dont l'issue se révèle bien indécise !

Même si rien n'est encore totalement joué pour la mise en place du prélèvement à la source, nous vous en présentons les grandes lignes, ainsi que les quelques changements importants de la loi de finances 2017.

Nous parcourons pour vous les tendances des marchés, les taux, et vous présentons une opportunité immobilière en démembrement de propriété.

Bonne lecture et à bientôt !

AXYNE
finance

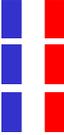
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
Bureaux : 28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Tél. : 04 69 98 10 10 / Fax : 04 69 98 10 11
Mobiles : 06 77 24 40 69 / 06 80 31 73 63
Courriel : contact@axynefinance.fr

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 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).

Marchés de Taux

	Niveau au 03/02/2017	Niveau au 31/12/2016	
 Eonia Jour le jour (France)	-0.35 %	-0.35 %	Taux court terme
Euribor 3 mois (France)	-0.33 %	-0.31 %	
Euribor 1 an (France)	-0.10 %	-0.08 %	
 EURO MTS 3-8 ans (Etat Euro)	0.02 %	0.02 %	Taux moyen terme
 OAT 10 ans (Etat français)	1.08 %	0.77 %	Taux long terme
 BUND 10 ans (Etat allemand)	0.41 %	0.31 %	
 BOND 10 ans (Etat US)	2.46 %	2.59 %	

Devises

	Niveau au 03/02/2017	Niveau au 31/12/2016	
 Euro / Dollar	1.08	1.05	Marchés divers
 Or / Gold (\$)	1 220.20	1 134.84	
 Pétrole / Brent (\$)	56.81	55.21	

Marchés actions

	Niveau au 03/02/2017	Performance depuis 01/01/2017	
 CAC40 (France)	4 825.42	-0.76 %	Marchés actions
 DAX (Allemagne)	11 651.49	1.48 %	
 DJ EUROSTOXX 50 (Euro)	3 273.11	-0.53 %	
 DOW JONES 30 (US)	20 071.46	1.56 %	
 FOOTsie 100 (GB)	7 188.30	0.64 %	
 NIKKEI 225 (Japon)	18 918,20	-1,03 %	
 HANG SENG (Chine)	23 129,21	5,13 %	

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg

Pour les marchés, Donald TRUMP est un peu Dr. JEKYLL et Mr HYDE.

Il y a le bon TRUMP, celui qui annonce des déréglémentations, la baisse du taux d'impôt sur les sociétés et le rapatriement de la trésorerie des entreprises de l'étranger, et le mauvais, symbolisé par les décrets sur l'immigration et le protectionnisme. Les deux vont alterner au moins pendant les premiers mois de sa présidence, et cela va générer de la volatilité. Il n'y a toutefois, aucune raison de s'alarmer. L'effet TRUMP n'a pas encore épuisé tout son potentiel, puisque le choc fiscal, fondé sur de fortes baisses d'impôts, n'a pas encore été mis en œuvre, ni l'ensemble du plan de relance des infrastructures. Il n'empêche que l'incertitude est grande, notamment au niveau politique. Pas besoin d'évoquer le cas TRUMP, le BREXIT ou l'Italie, il suffit de se tourner vers l'élection présidentielle française.

En termes d'allocations d'actifs, nous restons favorables au marché actions car c'est le seul qui rapporte par rapport aux marchés monétaire (rendements négatifs) et obligataire (rendements autour de 1,7%). Nous conseillons toutefois de garder une réserve de liquidités afin de pouvoir saisir des opportunités sur le marché actions lors de sou-

bresauts éventuels. Il faut également penser à l'immobilier en direct ou sous forme de SCPI (Sociétés Civiles de Placements Immobiliers) qui permet d'obtenir une rentabilité proche de 4,5 %.

Pour les marchés actions, l'année 2017 pourrait être à l'inverse de 2016. En effet, en 2016, les marchés ont été mal orientés, une très grande partie de l'année et sont remontés en fin d'année, notamment après l'élection de Donald TRUMP, le 8 novembre. Pour 2017, nous estimons que le premier semestre pourrait être meilleur que la deuxième partie de l'année. En effet, les marchés pourraient subir un revers. Le cycle économique américain pourrait montrer des signes d'essoufflement, malgré les mesures prises par Donald TRUMP.

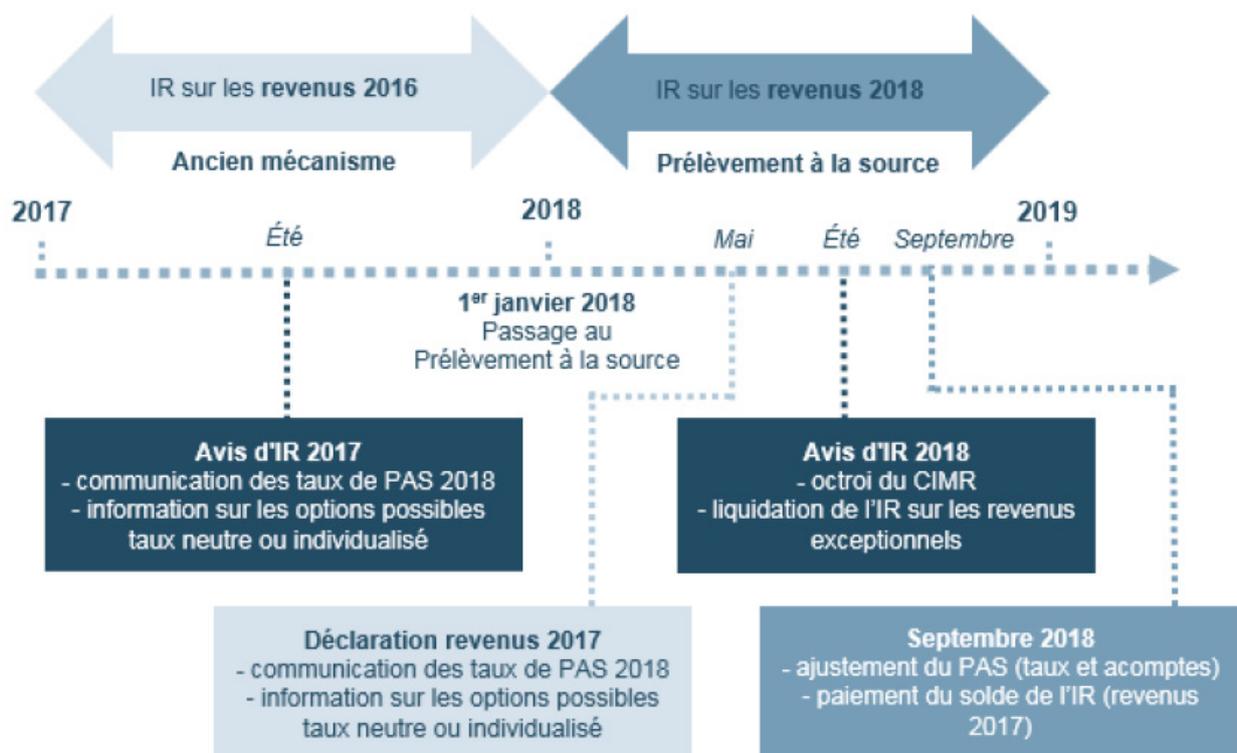
A très court terme, d'un point de vue graphique, nous pouvons assister à une phase de consolidation du CAC 40 avec une baisse d'environ 5%. Pour autant, nous restons haussiers sur le marché actions, tant que l'indice parisien n'enfoncé pas les 4600 points.

La loi de finances pour 2017 a été définitivement adoptée par les députés en seconde lecture le 20 décembre 2016. Le texte de loi, dont aucune mesure n'a été censurée par le Conseil constitutionnel, a été publié au Journal officiel le 30 décembre dernier.

La mesure phare du texte consiste en la mise en place du **prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter de 2018**.

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

A compter de 2018, les contribuables paieront l'impôt sur le revenu à la source, c'est-à-dire qu'ils s'acquitteront tous les mois (en principe) de l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus perçus au cours de ce mois.



Source : La Patritèque

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Modalités du prélèvement à la source :

Ce prélèvement à la source prendra deux formes :

- **Une retenue à la source (lorsqu'il existe un tiers payeur identifié) :**

Elle s'appliquera aux traitements et salaires, pensions de retraite, indemnités journalières de sécurité sociale, allocations chômage, indemnités versées lors de la rupture du contrat de travail (pour leur part imposable), participation et intéressement non bloqués, rentes viagères à titre gratuit.

Le débiteur du revenu (l'employeur par exemple) prélèvera la retenue avant versement à son bénéficiaire, qui percevra un revenu net du prélèvement à la source.

- **Un acompte :**

Il s'appliquera aux revenus des travailleurs indépendants (BNC, BA, BIC), revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, pensions alimentaires ainsi que les revenus de source étrangère imposables en France suivant les règles applicables aux salaires, aux pensions, ou aux rentes viagères.

L'administration procédera au prélèvement de ces acomptes sur le compte bancaire des contribuables concernés au choix mensuellement ou trimestriellement.

Les revenus non concernés par le prélèvement à la source, comme par exemple les plus-values mobilières et immobilières, les dividendes et intérêts, seront taxés selon les modalités habituelles.

Régularisation annuelle : Maintien des déclarations

Comme actuellement, chaque année, les contribuables devront déposer une déclaration de revenus afin de régulariser l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus N-1 et de mettre à jour le taux du prélèvement à la source qui leur est applicable.

Elle déduira de l'impôt sur le revenu ainsi calculé (qui inclut l'impôt afférent aux revenus non concernés par le prélèvement à la source perçus au cours de l'année N) le montant acquitté au cours de l'année N sous forme de prélèvement à la source (retenue à la source et acompte) au même titre que les réductions et crédits d'impôt acquis au titre de l'année N. Ce calcul conduira à une régularisation sous forme d'appel complémentaire ou, en cas de trop versé, de restitution.

2017, année blanche ?

Pour éviter que les contribuables ne supportent une double charge d'impôt au cours de l'année 2018 (sur les revenus 2017 taxés en 2018 + sur les revenus 2018 taxés en 2018), la loi annule en partie l'impôt sur le revenu 2017 qui aurait dû être réglé en 2018 grâce à l'octroi d'un crédit d'impôt.

Pour autant, nous ne pouvons pas parler d'une année blanche car, afin d'éviter que certains contribuables ne profitent de cette aubaine pour gonfler leurs revenus 2017 en vue d'échapper à l'impôt, la loi prévoit de nombreux garde-fous. Principale mesure en ce sens : le maintien de l'impôt sur les revenus exceptionnels dont elle dresse une définition très large.

Elle classe notamment dans la catégorie des revenus exceptionnels, non seulement les revenus exceptionnels par nature (indemnité de rupture du contrat de travail, sommes perçues au titre de la participation et de l'intéressement et non affectées au PEE/PERCO, prestation de retraite servies sous forme de capital...), mais crée également une catégorie de revenus exceptionnels en raison du montant des revenus (apprécié par rapport aux années précédentes pour les BIC, BNC, BA et dirigeants).

Mieux vaut donc s'y préparer pour anticiper la charge d'impôt restant à devoir au titre de 2017.

Autres mesures

Les autres mesures sont plus marginales, et reprennent principalement les engagements pris récemment par le gouvernement en faveur des contribuables modestes (mise en place d'une réduction d'impôt sur le revenu de 20 % sous condition de ressources), ou plus anciennement, s'agissant de la prorogation de certains dispositifs fiscaux (Pinel notamment).

Revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu

La loi de finances pour 2017 revalorise le barème de l'IR de 0,1 % afin de tenir compte de la hausse des prix hors tabac.

Ainsi, le barème évolue de la façon suivante pour les revenus perçus en 2016 :

Revenus perçus en 2015	Taux	Revenus perçus en 2016	Taux
Jusqu'à 9 700 €	0 %	Jusqu'à 9 710 €	0 %
De 9 701 € à 26 791 €	14 %	De 9 711 € à 26 818 €	14 %
De 26 792 € à 71 826 €	30 %	De 26 819 € à 71 898 €	30 %
De 71 827 € à 152 108 €	41 %	De 71 899 € à 152 260 €	41 %
Au-dessus de 152 108 €	45 %	Au-dessus de 152 260 €	45 %

Réduction d'impôt en faveur des classes moyennes

La loi met en place une mesure pérenne de réduction d'IR en faveur des «classes moyennes». Cette réduction d'impôt s'applique à l'impôt sur le revenu calculé avant imputations des crédits et autres réductions d'impôt.

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 est de 20 %.

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

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

Afin de favoriser les emplois à domicile et de réduire le reste à charge sur les dépenses de service à la personne pour les personnes modestes, principalement âgées, la loi uniformise 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 s'applique aux dépenses engagées à compter du 1^{er} janvier 2017.

Prorogation du dispositif PINEL :

La loi proroge le dispositif Pinel d'une année soit jusqu'au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, elle étend l'application du dispositif, à titre expérimental, à certaines communes de la zone C. Ainsi, la réduction d'impôt s'applique en 2017 aux logements situés dans des communes de la zone C ayant fait l'objet d'un agrément en raison des besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière auxquelles elles font face.

Prorogation et recentrage du dispositif CENSI-BOUVARD :

La loi proroge également le dispositif Censi-bouvard jusqu'au 31 décembre 2017.

Toutefois, le besoin en logements se concentrant essentiellement sur les résidences en faveur des personnes âgées, handicapées et des étudiants, la loi ne reconduit pas le volet acquisition de résidences de tourisme pour 2017 (sous réserve d'une mesure de tolérance pour les investissements engagés avant 2017 mais achevés après cette date, le 31 mars 2017 maximum).

En revanche, si l'offre en matière de résidence de tourisme s'avère suffisante elle nécessite des travaux de réhabilitation, le parc étant relativement ancien. C'est la raison pour laquelle le texte prévoit la création d'une réduction spécifique aux résidences de tourisme (cf ci-dessous).

Nouvelle réduction d'impôt en faveur des travaux dans les résidences de tourisme :

La 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, 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, à compter de 2017, la réalisation de travaux de rénovation énergétique, de ravalement ou d'adaptation aux personnes handicapées dans les résidences de tourisme achevées depuis au moins 15 ans, ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 20 % des travaux retenus dans la limite de 22 000 €.

Plafonnement de l'ISF

La loi permet 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'éviter tout ou partie de l'ISF. La part des sommes qui occasionne une diminution artificielle des revenus (du fait de leur non distribution) sera ajoutée aux revenus pris en compte dans le calcul du plafonnement. Cette mesure s'applique à compter de l'ISF 2017.

Diminution progressive du taux d'IS (Impôt sur les sociétés) :

Conformément aux engagements pris dans le cadre du pacte de responsabilité et de solidarité en 2014, la loi ramène progressivement le taux d'IS de 33/3 % à 28 % en 2020 pour tous les bénéfices de toutes les entreprises, en 4 étapes :

-dès 2017 pour l'ensemble des PME, au sens communautaire jusqu'à 75 000 € de bénéfices (celles bénéficiant du taux réduit de 15 % dans la limite de 38 120 € de bénéfices continuent à bénéficier de ce taux jusqu'à cette limite, le taux de 28 % s'appliquant sur le bénéfice compris entre 38 120 € et 75 000 €),

-en 2018, pour l'ensemble des entreprises jusqu'à 500 000 € de bénéfices (même remarque que ci-dessus pour l'application du taux de 15 %),

-en 2019, pour les entreprises réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 1 milliard d'euros sur l'ensemble de leurs bénéfices,

-en 2020, pour l'ensemble des entreprises.

Par ailleurs elle étend, dès 2019, le taux réduit d'IS de 15 %, applicable dans la limite de 38 120 € de bénéfice, aux entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires inférieur ou égal à 50 millions d'euros (contre 7,63 millions actuellement).

Cette mesure est destinée à renforcer l'attractivité de notre territoire qui peut être boudé par certaines entreprises compte tenu du niveau trop élevé du taux de l'IS en France. En effet, le taux d'IS en France est élevé (33,33 %) par rapport aux autres pays de l'Union européenne (UE) où il est en moyenne de 30,18 % en Allemagne, 20 % au Royaume-Uni et 23,2 % pour l'UE à 27 (moyenne non pondérée).

La location meublée de courte durée perd peu à peu ses avantages depuis que :

-La loi sur la révolution numérique, ayant été votée en octobre 2016, impose aux opérateurs de plateforme en ligne (type AIRBNB) d'adresser à l'administration fiscale à partir de 2019 une déclaration détaillée pour chacun de leurs utilisateurs (nom, adresse, statut professionnel ou non, revenus bruts perçus via la plateforme...).

-Et depuis le 1er janvier 2017, la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2017 a voté l'obligation pour certains contribuables de cotiser au régime social des indépendants (RSI) s'ils exercent une activité de location de biens meubles ou de locaux d'habitation meublés de «tourisme».

Activités concernées

Le texte prévoit une affiliation obligatoire au RSI des personnes exerçant une activité :

- de location de biens meubles (voiture par exemple)
- ou de locaux d'habitation meublés lorsque ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile.

Seuils fixés

Sont considérées comme des activités exercées à titre professionnel nécessitant une affiliation obligatoire auprès du RSI, les locations :

-de meubles pour lesquelles le bailleur retire des recettes annuelles supérieures à 20 % du plafond annuel de la Sécurité sociale (soit 7 845,60 € pour 2017),

-d'immeubles meublés qui procurent des recettes annuelles supérieures à 23 000 €.

Dans ces 2 cas, l'ensemble des cotisations sociales applicables aux revenus d'activité sont dûs.

Quid pour les LMNP ?

Les propriétaires de locaux d'habitation meublés dans une résidence de vacances, une résidence hôtelière, d'affaire ou étudiante, ne sont pas concernés car ils ont signé un bail commercial avec un exploitant, et c'est ce dernier qui signe les baux de location et non le propriétaire.

Investissement en Nue-propriété « OPAL SENS » à Mérignac (33)

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 résolument contemporain et idéalement situé.



Images non-contractuelles

- **Partenaire** : PERL
- **Usufruitier-bailleur** : MESOLIA HABITAT créée en 1969
- **Durée du démembrement** : 15 ans
- **Début d'usufruit** : 4ème trimestre 2019
- **Localisation** : Dans le centre-ville de Mérignac
- **Commodités** : Transports et commerces à proximité
- **Nb de lots** : 82 appartements du studio au 4 pièces, du 2^{ème} au 5^{ème} étage
- **Prix moyen / m²** : 3 800 € en pleine propriété
2 250 € en nue-propriété
- **Budget moyen** : de 68 000 € pour un T1
à 249 000 € pour un T4

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

Les taux de crédit au 08/02/2017

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	0.69 % ↓	0.86 % ↓	1.00 % ↓	1.15 % ↓	1.35 % ↓	1.70 % ↑
Bon	1.05 % ↑	1.13 % ↓	1.35 % ↔	1.45 % ↑	1.65 % ↑	1.87 % ↓

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*

La signature du conseil patrimonial

PLACEMENTS

IMMOBILIER

PREVOYANCE

RETRAITE

UNE HISTOIRE ET DES VALEURS COMMUNES

AXYNE FINANCE A CHOISI D'ASSOCIER LES EXPÉRIENCES DE SES FONDATEURS POUR OFFRIR AUX DIRIGEANTS D'ENTREPRISES **UNE PRESTATION À HAUTE VALEUR AJOUTÉE.**

UNE RELATION DURABLE ET CRÉATRICE DE VALEUR

LES RELATIONS ENTRE **AXYNE FINANCE** ET SES CLIENTS REPOSENT SUR **LE DIALOGUE ET LA CONFIANCE.** POUR S'INSCRIRE DANS LA DURÉE, CES LIENS NÉCESSITENT LE **RESPECT DES ENGAGEMENTS, LA TRANSPARENCE** ET, BIEN SÛR, **LE PROFESSIONNALISME.**

A VOTRE SERVICE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

AXYNE FINANCE OFFRE UNE **LARGE GAMME DE SOLUTIONS,** COMPLÈTE ET INNOVANTE DANS DIFFÉRENTS DOMAINES POUR RÉPONDRE À DE NOMBREUX **ENJEUX PATRIMONIAUX PRIVÉS ET PROFESSIONNELS.**

AXYNE FINANCE ALLIE LES ATOUTS D'UNE STRUCTURE À **TAILLE HUMAINE** À LA CAPACITÉ DE SÉLECTION DES MEILLEURS PARTENAIRES.



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
Courriel : contact@axynefinance.fr
www.axynefinance.fr