n°24

Nov. 2017

La lettre d' AXYNE finance

La signature du conseil patrimonial

Eric BORIAS, associé — Laurent CORNET, associé

Sommaire

P.2 Macro-économie et marchés

P.3>4 L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

P.5>6 Le prélèvement forfaitaire unique

P.7 Prélèvement de l'IR

P.8 Programme immobilier

P.9 Taux de crédits

ÉDITO

Nous voici arrivés dans la dernière ligne droite de l'année 2017 ! Plusieurs pans de notre fiscalité sont en train d'évoluer, espérons-le..., pour le bien de notre société et de notre économie.

ANTICIPEZ L'IFI 2018 ! Si votre patrimoine immobilier net vaut au moins 1,3 million d'euros, vous n'échapperez pas, l'an prochain, à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), successeur de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF). Il sera calculé selon le même barème que l'impôt actuel, mais il est possible de le réduire – voire de l'annuler – en jouant, là aussi, la carte de la défiscalisation (50 % de réduction, plafonnée à 45000€). Pour en profiter, il ne faut pas tarder : les investissements doivent être effectifs le 31 décembre 2017. Ensuite, il sera trop tard, d'autant que le dispositif d'incitation à l'investissement dans les PME (en direct ou par l'intermédiaire de FIP / FCPI) sera ensuite purement et simplement supprimé pour l'IFI. Il devrait cependant être maintenu pour l'IR.

BIENVENUE au PFU ! Le choc de simplification passera en 2018 par la nouvelle flat-tax de 30 % (qui se prénommera Prélèvement Forfaitaire Unique). Cette nouvelle taxe s'appliquera à de nombreux produits et plus-values sur les valeurs mobilières et modifiera donc sensiblement la fiscalité sur les dividendes, intérêts et retraits sur les contrats d'assurance-vie.

PREPAREZ-VOUS AU PRELEVEMENT A LA SOURCE ! Après quelques atermoiements, la mesure semble dorénavant en marche pour l'année 2019, transformant selon toute vraisemblance l'année 2018 en fameuse « année blanche ».
Au-delà de la fiscalité patrimoniale, nous ferons un tour d'horizon des marchés et des taux, et vous présenterons une solution immobilière en Monuments Historiques sur Bordeaux.

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 10/11/2017	Niveau au 31/12/2016
Eonia Jour le Jour (France)	-0.36 %	-0.33 %
Euribor 3 mois (France)	-0.33 %	-0.32 %
Euribor 1 an (France)	-0.20 %	-0.08 %
EURO MTS 3-8 ans (Etat Euro)	0.03 %	0.02 %
OAT 10 ans (Etat français)	0.75 %	0.69 %
BUND 10 ans (Etat allemand)	0.36 %	0.21 %
BOND 10 ans (Etat US)	2.33 %	2.44 %

Taux court terme

Taux moyen terme

Taux long terme

Devises

	Niveau au 10/11/2017	Niveau au 31/12/2016
Euro / Dollar	1.17	1.05
Or / Gold ($)	1 275.5	1 134.84
Pétrole / Brent ($)	63.5	55.21

Marchés divers

Marchés actions

	Niveau au 10/11/2017	Performance depuis 01/01/2017
CAC40 (France)	5 380.7	10.66 %
DAX (Allemagne)	13 127.5	14.34 %
DJ EUROSTOXX 50 (Euro)	3 593.8	9.22 %
DOW JONES 30 (US)	23 422.2	18.52 %
NASDAQ (US)	6 309.1	29.72 %
FOOTSIE 100 (GB)	7 433.0	4.06 %
NIKKEI 225 (Japon)	22 681.4	18.66 %
HANG SENG (Chine)	29 120.9	32.36 %

Marchés actions

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg

Où va aller le CAC 40 !

La Bourse européenne a les moyens de battre Wall Street dans les mois à venir.

Depuis le deuxième trimestre, la croissance économique en zone euro est plus forte qu'aux Etats-Unis, de respectivement + 2,3 % contre + 2,2 % en glissement annuel. La tendance s'est confirmée au troisième trimestre : respectivement 2,5 %, contre 2,3 %, toujours en glissement annuel.

La dynamique économique française accélère aussi. Au niveau de la croissance des bénéfices, les valeurs du Cac 40 n'ont pas à rougir non plus par rapport à celles du S&P 500 aux Etats-Unis. Pour 2017, les profits sont attendus en hausse de 11 % pour les sociétés françaises, contre 10 % pour les résultats des américaines.

Or, le Cac 40 est à 20 % de son plus-haut de septembre 2000, tandis que le S&P 500 vaut, depuis cette date, 70 % de plus ! Pour 2017, le PER est de 20 fois à Wall Street, contre 16 fois pour le Cac 40.

Ainsi, il est probable que le Cac 40 atteigne les 6 000 points d'ici avril 2018. Ce rattrape boursier ne peut cependant s'opérer que si le marché directeur, Wall Street, reste bien orienté. En cas de repli à New York, tout baissera. Mais ce n'est pas, pour l'instant, notre hypothèse de travail, même si des prises de bénéfices sont possibles à court terme dans ce marché haussier.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Le projet de loi de finances pour 2018 propose la suppression de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et son remplacement par un nouvel impôt sur le patrimoine, **l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).**

Seuil d'imposition de l'IFI

L'IFI serait dû par les foyers dont la valeur du **patrimoine immobilier** est supérieure à **1 300 000 € au 1er janvier** de chaque année d'imposition.

Biens imposables à l'IFI

Seuls les actifs immobiliers seraient soumis à l'IFI. Les autres biens, qui étaient jusqu'alors imposés à l'ISF, ne seraient plus pris en compte dans les bases de calcul de l'IFI. Il s'agirait, notamment, des liquidités (espèces, comptes courants, livrets d'épargne, etc.), des placements financiers (Contrats de capitalisation, contrats d'assurance-vie, PEA…), des meubles, des véhicules, des bijoux, des métaux précieux, des objets et œuvres d'arts, ….

Le projet de loi reprend en grande partie le droit existant en le transposant aux actifs immobiliers visés par l'IFI :

- L'abattement de **30 % sur la résidence principale** serait maintenu.

- Les **biens immobiliers grevés d'un usufruit** ou d'un droit d'usage personnel seraient retenus **dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.**

- La valeur de rachat des contrats d'assurance vie rachetables exprimés en unités de compte serait incluse dans le patrimoine du souscripteur à hauteur de **la fraction de leur valeur représentative d'actifs immobiliers** (parts de SCI/SCPI).

Biens exonérés d'IFI

Certains **dispositifs d'exonération** existants en matière d'ISF **ont été repris**, à savoir, ceux prévus en faveur :

- des **biens immobiliers professionnels** (à savoir les biens nécessaires à l'activité détenus directement par le redevable, par le biais d'une société de personnes soumise à l'IR ou à l'IS, y compris via une holding animatrice) ;

- des **biens loués sous le régime de la location meublée professionnelle** (LMP) ;

- des **bois et forêts** ;

- des **parts de groupements forestiers** ;

- et enfin, des **biens ruraux loués à long terme et des parts de GFA et de GAF.**

Passif de l'IFI

Il serait toujours possible d'inscrire certaines **dettes au passif de l'IFI** :

- Les emprunts contractés pour l'**acquisition et/ou la réalisation de travaux** relatifs à des biens immobiliers soumis à l'IFI.
- **Les impôts** : uniquement les **impôts relatifs aux biens immobiliers** (taxe foncière, taxe sur les logements vacants, etc.). La taxe d'habitation ainsi que les impôts sur les revenus fonciers et les plus-values immobilières ne seraient pas déductibles.

Ce mécanisme de déduction serait cependant **encadré** pour limiter les **potentiels abus** :

- **Emprunts in fine** : déductibles à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant, multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt (il ne serait donc pas possible de déduire la totalité du prêt pendant toute sa durée) ;
- les **dettes contractées auprès d'un proche** (sauf si le redevable peut justifier des conditions normales du prêt : échéances, remboursement..) ne pourraient pas être déduites ;
- les **prêts familiaux** et les emprunts contractés auprès d'une **société contrôlée** par un membre du groupe familial ne seraient pas déductibles.

Enfin, l'imputation de dettes au passif serait **plafonnée**. Il est en effet prévu que, dans l'hypothèse où la valeur du **patrimoine taxable** excède **5 millions d'euros** et que le **montant des dettes admises** en déduction excède **60 % de cette valeur**, le montant de cet **excédent** ne serait alors admis en déduction **qu'à hauteur de 50 %.**

Barème d'imposition de l'IFI

Le barème resterait inchangé par rapport à l'ISF :

Fraction de valeur nette taxable du patrimoine au 1er janvier de l'année d'imposition		Taux
Comprise entre	**800 000 €** et **1 300 000 €**	0,5 %
Comprise entre	**1 300 001 €** et **2 570 000 €**	0,7 %
Comprise entre	**2 570 001 €** et **5 000 000 €**	1 %
Comprise entre	**5 000 001 €** et **10 000 000 €**	1,25 %
Supérieure à	**10 000 000 €**	1,5 %

Défiscalisation de l'IFI 2018 – Dernière ligne droite pour investir

En l'état actuel du projet de loi de finances pour 2018, les souscriptions au capital de PME réalisées avant le 31 décembre 2017 permettront de bénéficier d'une **réduction d'IFI 2018 à hauteur de 50%** du montant investi.

Il est donc encore temps d'investir !

Le prélèvement forfaitaire unique (PFU ou FLAT TAX)

Le projet de loi de finances pour 2018 prévoit l'application d'un prélèvement forfaitaire unique aux revenus de capitaux mobiliers et aux plus-values de cession de valeurs mobilières.

Ce prélèvement, au taux de 30%, serait prélevé à la source et composé comme suit :

- Taux forfaitaire d'impôt sur le revenu de 12,8%,
- Prélèvements sociaux au taux global de 17,2%.

Revenus taxés au prélèvement forfaitaire unique

Seraient soumis au taux forfaitaire unique :

- Les dividendes et les intérêts:

Les intérêts des placements à revenus fixes et les dividendes seraient soumis au PFU mais les contribuables auraient toujours le choix d'opter pour le barème progressif de l'IR :

- Imposition au barème de l'IR : abattement de 40%
- Imposition au PFU : pas d'abattement

TMI	0%	14%	30%	41%	45%
Régime actuel (IR avec abattement de 40%)	**17,2% (PS)**	**25,6%** 8,4% + 17,2% (PS)	**35,2%** 18% + 17,2% (PS)	**41,8%** 24,6% + 17,2% (PS)	**44,2%** 27% + 17,2% (PS)
PFU	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**

- Les plus-values de cession de valeurs mobilières

Ces gains devraient être soumis au PFU mais l'option pour l'imposition au barème progressif devrait être possible :

- Imposition au barème de l'IR : abattement pour durée de détention (si les titres vendus ont été acquis avant le 01/01/2018)
- Imposition au PFU : pas d'abattement

TMI	0%	14%	30%	41%	45%
Absence d'abattement	**17,2%**	**31,2%**	**47,2%**	**58,2%**	**62,2%**
50%	**17,2%**	**24,2%**	**32,2%**	**37,7%**	**39,7%**
65%	**17,2%**	**22,1%**	**27,7%**	**31,6%**	**33%**
85%	**17,2%**	**19,3%**	**21,7%**	**23,4%**	**24%**
PFU	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**

Le prélèvement forfaitaire unique (PFU ou FLAT TAX)

Revenus exclus du champ d'application du taux forfaitaire unique

Les revenus expressément exonérés d'IR ne seraient pas assujettis au taux forfaitaire unique, notamment :

- les **intérêts des livrets A, des LDDS** et de certains produits d'épargne réglementée ;
- les intérêts des **CEL et PEL** ouverts jusqu'au 31 décembre 2017;
- les revenus et produits des **FCPR et SCR**, sous réserve du respect de certaines conditions.

Ne seraient par ailleurs pas soumis au taux forfaitaire unique :

- les produits des **contrats d'assurance vie** issus des **versements effectués avant le 27 septembre 2017**,
- les produits des **PEA et des PEA-PME** (ils conserveraient leur régime d'imposition favorable),
- les revenus pris en compte pour la détermination **du bénéfice imposable d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole, ou d'une profession non commerciale.**

PFU et assurance-vie

Le PFU s'appliquerait aux **produits issus des versements réalisés à compter du 27 septembre 2017** par les assurés dont **l'ensemble des primes versées en assurance-vie excède 150 000 €**, au prorata des encours nets dépassant ce seuil.

Les contribuables auraient toujours la possibilité d'**opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu**.

Le tableau ci-dessous expose de manière synthétique la **différence entre le régime actuel** (avec option pour le prélèvement forfaitaire libératoire) et le **régime du prélèvement forfaitaire unique** :

	Entre 0 et 4 ans	Entre 4 et 8 ans	Plus de 8 ans
Régime actuel (Prélèvement Forfaitaire Libératoire)	**50,5% / 52,2%** 35% + 15,5% / 17,2%	**30,5% / 32,2%** 15% + 15,5% / 17,2%	**23% / 24,7%** 7,5% (après abattement de 4 600 € ou 9 200 € + 15,5% / 17,2%
PFU	**30%**	**30%**	**30%** (après abattement de 4 600 € ou 9 200 €)

Rachat réalisé en 2018 par	Régime fiscal des produits issus du contrat
Assuré dont l'encours total en assurance-vie <150 000 € au 31/12/2017	**Régime actuel**
Assuré dont l'encours total en assurance-vie >150 000 € au 31/12/2017 MAIS qui n'a pas réalisé de versements depuis le 27/09/2017	**Régime actuel**
Assuré dont l'encours total en assurance-vie >150 000 € au 31/12/2017 ET QUI a réalisé des versements depuis le 27/09/2017	**Produits issus des primes versées avant le 27 septembre 2017 ➞ Régime actuel** **Produits issus de primes nouvellement versées :** - Au prorata de l'encours jusqu'à 150 000 **€ ➞ Régime actuel** - Au prorata des encours excédant 150 000 € **➞ PFU**
Assuré qui a souscrit un nouveau contrat après le 27/09/2017	**Si au 31 décembre 2017 son encours total < 150 000 € ➞ Régime actuel** **Si au 31 décembre 2017 son encours total > 150 000 €:** - Au prorata de l'encours jusqu'à 150 000 **€ ➞ Régime actuel** - Au prorata des encours excédant 150 000 € **➞ PFU**

L'entrée en vigueur du prélèvement à la source de l'IR est reportée d'une année, soit une **mise en œuvre à compter du 1er janvier 2019** au lieu du 1er janvier 2018.

Les mesures transitoires indissociables de l'instauration du prélèvement à la source, notamment le **Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement de l'IR** dit CIMR, **s'appliqueront** elles aussi avec une année de décalage à savoir **en 2018**.

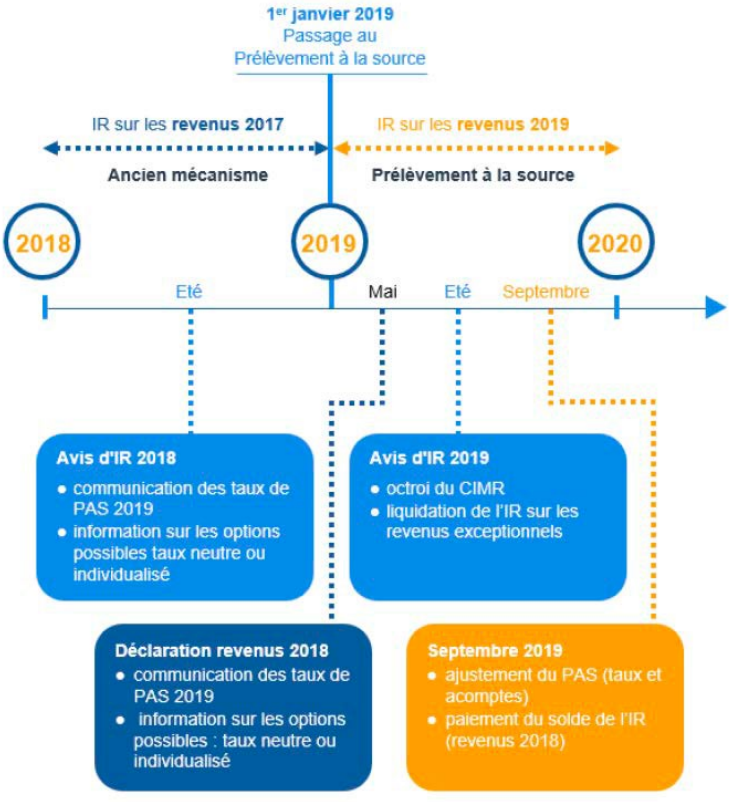
2018, une année blanche ?

Pas complétement…
Le gouvernement l'avait déjà précisé, les revenus exceptionnels n'échapperont pas à l'impôt. Mieux vaut s'y préparer, car la liste des revenus exceptionnels est assez conséquente … et les dispositions anti-abus destinées à éviter que les contribuables ne majorent abusivement leurs revenus au cours de l'année de transition (dont l'imposition devrait être neutralisée) peuvent s'avérer pénalisantes pour les contribuables, surtout en matière de revenus fonciers.
Ainsi, l'impôt sur les revenus perçus en 2018 ne sera neutralisé que pour les revenus courants. En revanche, l'impôt sur les revenus exceptionnels sera maintenu, ce qui conduira les contribuables **à acquitter en 2019**, à la fois le **prélèvement à la source sur les revenus 2019 et l'imposition des revenus exceptionnels 2018**.
La liste des revenus exceptionnels est désormais fixée : Outre les **plus-values** et les **revenus mobiliers** (dividendes…), les **indemnités de licenciement** ou de rupture de mandat social, les prestations de retraite en capital, mais également les sommes perçues au titre de l'**intéressement ou de la participation** (non affectées à un plan d'épargne à long terme ou retirées de ces plans avant le terme) demeureront soumis à l'impôt en 2018,
Par ailleurs, pour les revenus non salariaux **(BIC, BNC, BA)**, il est prévu de **plafonner** le montant des bénéfices dont l'imposition est neutralisée **au plus élevé des bénéfices déclarés en 2015, 2016 ou 2017** (afin d'éviter les abus).

Revenus fonciers, attention aux travaux !

Afin d'éviter les abus, le gouvernement a mis en place une mesure surprenante pour l'imposition des revenus fonciers perçus en 2019.
Le montant des travaux que les bailleurs seront autorisés à déduire en 2019 ne sera pas, comme habituellement, celui payé en 2019, mais correspondra à la **moyenne des dépenses payées en 2018 et 2019**. Cette mesure anti-abus a pour but d'éviter que les bailleurs ne diffèrent la réalisation de travaux de 2018 (année non taxée pour laquelle il n'est pas besoin de réduire leur revenu imposable) à 2019, ce qui conduirait à réduire considérablement le revenu imposable de cette année.
Seuls les bailleurs ayant dû faire face en 2019 à des dépenses rendues nécessaires par la force majeure, ou effectuées sur un immeuble acquis en 2019, pourront échapper à cette règle. Une règle similaire est prévue pour la déduction des provisions.

Calendrier de la réforme



Source : La Patrithèque

Nouveau programme immobilier : Emplacement exceptionnel!

Investissement en Monuments Historiques à Bordeaux (33)

Rappel sur l'investissement en Monuments Historiques

L'investissement en loi Monuments Historiques consiste à acquérir un **bien immobilier inscrit aux « Monuments Historiques »** et nécessitant **d'importants travaux de restauration**.

Les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier Monuments Historiques, ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux sont **déductibles à 100% des revenus fonciers**. Le **déficit généré est déductible du revenu global, sans aucun plafonnement**.

En contrepartie, l'investisseur doit s'engager à **conserver le logement pendant au moins 15 ans** à compter de son acquisition.

Les caractéristiques de l'opération

Un immeuble de caractère situé sur l'une des plus belles rives du monde.

Image non contractuelle

- **Partenaire** : Angelys Group
- **Délai de livraison** : 4 trimestre 2018
- **Actabilité** : Acquisition 2017 et défiscalisation possible en 2017 et 2018
- **Localisation** : Situé sur le quai de la Grave
- **Nb de lots** : 5 lots du studio au 3 pièces duplex, 3 étages
- **Prix moyen / m²** : 9 600 €
- **Budget moyen** : de 223 000 € à 830 000 €
- **Défiscalisation :** jusqu'à 332 750 € d'économie d'impôt (TMI 45% + 15.5% PS) *

* TMI : Tranche marginale d'imposition
PS : Prélèvements sociaux

Les taux de crédit au 06/11/2017

Taux fixes	7 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Excellent	0.35 % ↓	0.70 % ↓	0.90 % ↓	1.05 % ↓	1.30 % ↓	1.55 % ↔
Très bon	0.70 % ↔	0.95 % ↔	1.09 % ↔	1.28% ↓	1.45 % ↓	1.79 % ↔
Bon	1.06 % ↔	1.23 % ↔	1.38 % ↓	1.49 % ↓	1.67 % ↓	1.90 % ↔

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
Direction de la rédaction : Eric Borias et Laurent Cornet
Conception graphique : Rhizome Studio www.rzs.fr

AXYNE finance

La signature du conseil patrimonial

PLACEMENTS **IMMOBILIER** **PREVOYANCE** **RETRAITE**

UNE HISTOIRE ET DES VALEURS COMMUNES

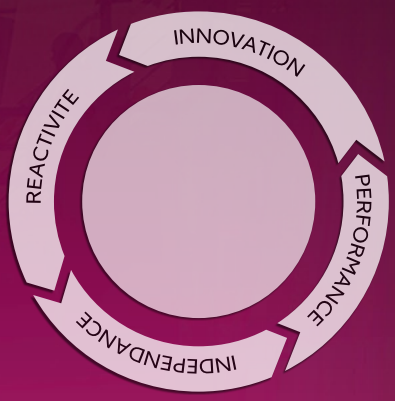
AXYNE FINANCE A CHOISI D'ASSOCIER LES EXPÉRIENCES DE SES FONDATEURS POUR OFFRIR AUX DIRIGEANTS D'ENTREPRISES **UNE PRESTATION À HAUTE VALEUR AJOUTÉE**.

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

Agréments : **Immatriculé à l'Orias** sous le N°07024252, www.orias.fr, CIF membre de la CNCIF, 22 rue de Longchamp 75116 PARIS. **Courtier en Opérations de Banque et Services de Paiement** (COBSP). **Courtier 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 (Covea Risks).