

n°25

Fev. 2018

La lettre d' *AXYNE* finance

La signature du conseil patrimonial



Eric BORIAS, associé

Laurent CORNET, associé

ÉDITO

Sommaire

P.2

Macro-économie
et marchés

P.3>4

Contrats d'assurance-vie et
Prélèvement Forfaitaire unique

P.5

Réduction et crédit d'impôt

P.6

Changer son assurance de
prêt immobilier

P.7

Nouveau programme immobilier:
Opportunité à saisir!

Nous voici en 2018, millésime de la fameuse « année blanche » fiscale ! Mais s'agit-il vraiment d'une année blanche ?

Vous l'avez certainement compris, cette année ne sera pas aussi blanche qu'il n'y paraît, et tout est prévu pour éviter les effets d'aubaine permettant d'économiser de l'impôt.

Ceci étant, quelques sujets doivent retenir notre attention : les revenus fonciers restent le parent pauvre de la réforme fiscale récente puisque ces derniers subiront encore le barème progressif, allant de 0 à 45 % + les prélèvements sociaux de 17.2 %, soit une pression fiscale maximale de 59.14 % (en tenant compte de la CSG déductible-hors CEHR et hors IFI). En comparaison de la flat tax à 30 % (tout compris) sur les valeurs mobilières, l'écart se creuse clairement. Et pourtant, il faudra se pencher rapidement sur les règles de déductibilité des travaux sur 2018 et 2019 car tous les propriétaires de biens locatifs ne seront pas gagnants, d'autres pourraient l'être...

Nous ferons un tour d'horizon des marchés, et dans la continuité de notre dernière lettre patrimoniale, nous ferons un focus sur la flat Tax applicable sur l'assurance-vie, et sur les dispositifs procurant des réductions ou crédits d'impôt sur le revenu.

Enfin, nous aborderons l'amendement Bourquin sur les modalités de changement d'assurance de prêt, le niveau des taux des crédits, ainsi qu'une opportunité immobilière en nue-propriété.

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

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 16/02/2018	Niveau au 29/12/2017	
 Eonia Jour le Jour (France)	-0.37 %	-0.35 %	Taux court terme
 Euribor 3 mois (France)	-0.33 %	-0.33 %	
 Euribor 1 an (France)	-0.19 %	-0.20 %	
 EURO MTS 3-5 ans (Etat Euro)	0.03 %	0.02 %	Taux moyen terme
 OAT 10 ans (Etat français)	0.98 %	0.78 %	Taux long terme
 BUND 10 ans (Etat allemand)	0.74 %	0.43 %	
 BOND 10 ans (Etat US)	2.85 %	2.40 %	

Devises/Or/Pétrole

	Niveau au 16/02/2018	Niveau au 29/12/2017	
 Euro / Dollar	1.24	1.20	Marchés divers
 Or / Gold (\$/once)	1 347.1	1 302	
 Pétrole / Brent (\$/b) 1591	64.8	66.75	

Marchés actions

	Niveau au 16/02/2018	Performance depuis 29/12/2017	
 CAC40 (France)	5 281.6	-0.58 %	Marchés actions
 DAX (Allemagne)	12 452	-3.60 %	
 DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	3 426.8	-2.20%	
 DOW JONES 30 (US)	25 219.4	2.02%	
 NASDAQ (US)	6 770.7	5.85 %	
 FOOTsie 100 (RU)	7 294.7	-5.11 %	
 NIKKEI 225 (Japon)	21 720.3	-4.59 %	
 HANG SENG (Chine)	31 115.4	-4.00 %	

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg

Les taux en route pour monter !

En 2018, la Bourse pourrait faire les yeux doux aux sociétés qui ne sont pas en surpoids, autrement dit celles dont le bilan n'est pas trop endetté. La cause, tout le monde la connaît depuis ce mini krach technique de début de mois de février, provoqué par des craintes d'un retour de l'inflation et de politiques monétaires moins accommodantes de la part des banquiers centraux.

La visibilité est relativement bonne sur les taux courts. Aux Etats-Unis, le marché s'attend à des taux directeurs de la FED à 2,25 % à fin 2018, contre 1,5 % aujourd'hui, soit trois hausses cette année. Dans la zone euro, le marché anticipe 0,5 % à l'horizon fin 2019, contre 0 actuellement.

La BCE a laissé entendre qu'elle mettrait fin au quantitative easing en fin d'année et qu'une première hausse des taux suivrait six mois plus tard. La visibilité est moins nette sur les taux à moyen et à long termes, qui eux, ont une grande influence sur le financement des entreprises qui s'endettent en recourant au marché obligataire. Pas d'inquiétude du côté des entreprises bien notées (investment grade), mais celles qui sont classées dans la catégorie plus risquée dite « high yield » peuvent rencontrer quelques difficultés du fait de la hausse des taux. Le risque est surtout aux Etats-Unis. D'abord, le marché du high yield dans la zone euro n'est que de l'ordre de 300 milliards d'euros et le taux de défaut n'y dépasse pas 2 %, alors que les montants de dettes spéculatives atteignent 1 300 milliards de dollars aux Etats-Unis, avec des taux de défaillance deux fois supérieurs.

La loi de Finances pour 2018 a mis en place un Prélèvement Forfaitaire Unique au taux de 30 %, prélèvements sociaux inclus, qui s'applique dans certains cas aux produits des contrats d'assurance-vie.

La mise en place de ce PFU introduit donc de nouvelles règles, dans la fiscalité déjà complexe de l'assurance-vie, qu'il convient de détailler.

Pour l'épargnant, il faut désormais distinguer entre les primes versées avant et après le 27 septembre 2017.

Primes versées avant le 27 septembre 2017

La fiscalité des produits afférents à des primes versées sur le contrat avant le 27 septembre 2017 reste inchangée.

Ces produits sont donc toujours assujettis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ou sur option, au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) au taux de 35 %, 15 % ou 7,5 % en fonction de la durée du contrat.

Primes versées à compter du 27 septembre 2017

La loi de finances pour 2018 aménage la fiscalité des produits des contrats d'assurance vie sur lesquels ont été effectués des versements depuis le 27 septembre 2017.

Ils sont désormais assujettis au taux forfaitaire unique de 12,8 % (ou, pour les contrats de plus de 8 ans, au taux de 7,5 % sur la seule part des produits attachés à la fraction de primes n'excédant pas 150 000 €), ou, sur option, au barème progressif de l'IR (sous réserve que l'option pour l'IR porte sur l'ensemble des revenus et plus-values entrant dans le champ d'application du PFU).

De plus, ces produits sont intégrés au mécanisme de prélèvement forfaitaire obligatoire (PFO) opéré à la source par l'établissement payeur des revenus et qui s'impute sur l'impôt dû l'année suivante. Le taux de ce PFO est fixé à 12,8 % pour les contrats d'une durée inférieure à 8 ans, ou à 7,5 % pour les contrats plus anciens.

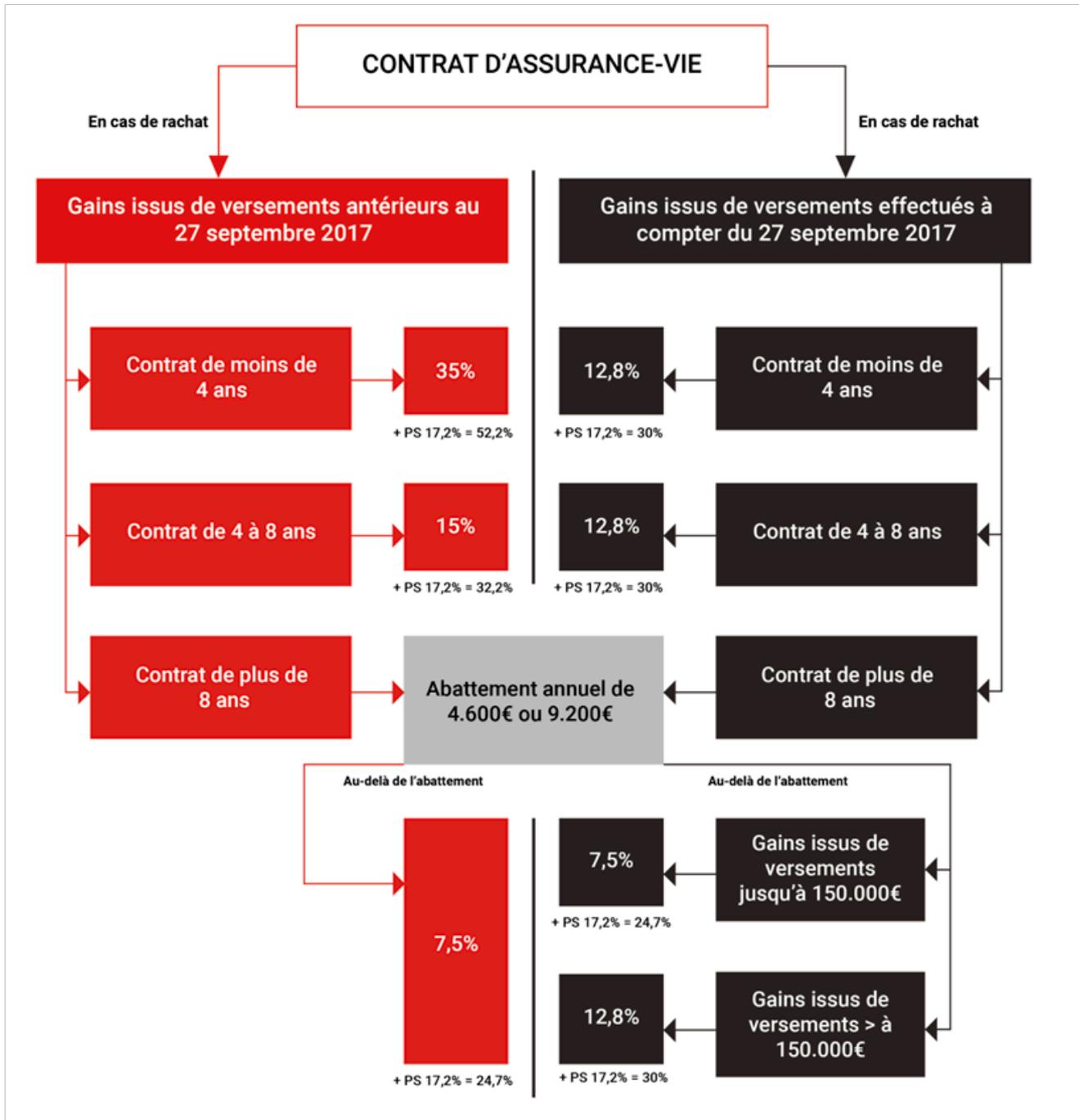
Enfin, l'abattement de 4 600 € (ou 9 200 € selon les cas) est maintenu pour les contrats d'une durée égale ou supérieure à 8 ans et ce, quel que soit le mode d'imposition choisi (taxation forfaitaire ou barème progressif) mais, il s'applique en priorité sur les produits attachés à des primes versées avant le 27 septembre 2017.

Quid des prélèvements sociaux

Le taux global des prélèvements sociaux est désormais fixé à 17,2 % (au lieu de 15,5 %) du fait de la hausse du taux de la contribution sociale généralisée (CSG) prévue par la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2018.

Ce nouveau taux s'applique aux produits inscrits depuis le 1er janvier 2018 sur des contrats en euros et sur le compartiment euro des contrats multisupports.

En synthèse



Il apparaît clairement sur ce schéma que, en comparaison avec le régime fiscal antérieur, le prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 % est :

- plus avantageux dans les 8 premières années du contrat,
- pour les contrats de plus de 8 ans :

- o sans conséquences pour les gains issus de versements inférieurs à 150 000 € puisque le taux est de 7,5 % dans les 2 cas,
- o pénalisant uniquement pour les gains issus de versements supérieurs à 150 000 € puisque le taux est de 12,8 % contre 7,5 %.

Réduction d'impôt FIP/FCPI

Sous réserve que la France obtienne l'accord des instances européennes, le taux des réductions d'impôt accordées au titre des investissements réalisés dans des FIP et FCPI sera relevé temporairement à 25 % (contre 18 %) pour les versements réalisés jusqu'au 31 décembre 2018. La date d'entrée en vigueur de ce dispositif sera précisée, ultérieurement, par décret.

La loi de finances a par ailleurs prévu une mesure afin de limiter cet avantage fiscal à hauteur de la seule part du fonds effectivement investie dans des PME éligibles (à l'instar de ce qui était prévu pour l'ISF).

Crédit d'impôt pour la transition énergétique

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est reconduit pour un an, soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Certains équipements ne sont plus éligibles au dispositif depuis le 1er janvier 2018 (sauf signature d'un devis et versement d'un acompte avant cette date, et sous réserve de l'application de certaines dispositions transitoires) :

- Les chaudières à haute performance énergétique fonctionnant au fuel. Toutefois les chaudières à très haute performance énergétique restent encore éligibles au dispositif pour une période de 6 mois, soit jusqu'au 30 juin 2018 (date de signature du devis et à laquelle un acompte aura dû être versé), mais au taux raboté de 15 % ;

- Les matériaux d'isolation thermique de porte d'entrée donnant sur l'extérieur et les volets isolants ;

- Les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, à l'exception, mais seulement jusqu'au 30 juin 2018 (date de signature du devis et à laquelle un acompte aura dû être versé), s'ils viennent en remplacement d'un simple vitrage (le taux du CITE est toutefois fixé à 15 % et non plus à 30 % pour ce type de travaux).

S'agissant des pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eaux thermodynamiques), la loi met en place un plafond de dépenses (dont le montant sera fixé par arrêté) quant à leur admission au CITE à compter du 1er janvier 2018.

La loi étend le champ d'application du CITE en rendant éligibles certaines dépenses :

- Les frais et droits de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, sous réserve que la part représentative du coût de ces dépenses soit distinctement individualisé ;

- Les frais de réalisation d'un audit énergétique par un auditeur qualifié, en dehors des cas où la loi le rend obligatoire, comprenant des propositions de travaux dont au moins une permettrait d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique : par ce biais, le gouvernement souhaite encourager les contribuables à envisager la rénovation énergétique globale de leur logement, et non plus seulement équipement par équipement.

Réduction d'impôt PINEL

Le dispositif de défiscalisation immobilière Pinel, dont l'extinction était programmée pour le 31 décembre 2017, est prorogé de 4 ans, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2021.

Il est cependant recentré sur les zones A, A bis et B1 (et étendu aux communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense, quelle que soit la zone dans laquelle elles se situent), et ce dès le 1er janvier 2018.

Par dérogation, les acquisitions de logements situés en zones B2 et C réalisées au plus tard le 31 décembre 2018 peuvent bénéficier du dispositif, sous réserve qu'une demande de permis de construire ait été déposée le 31 décembre 2017 au plus tard.

Réduction d'impôt Censi-Bouvard

Le dispositif Censi-Bouvard est prorogé d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2018.

De nombreux textes sont venus assouplir la possibilité de changer d'assurance emprunteur (loi Chatel, loi Lagarde, loi Hamon, loi Bourquin) et il n'est pas toujours aisé de s'y retrouver.

Ainsi, il existe deux cas de figure :

Votre emprunt immobilier a été contracté il y a MOINS d'un an

Depuis la Loi HAMON, entrée en vigueur le 26 juillet 2014, il est possible de changer d'assurance de prêt immobilier à tout moment au cours de la première année (avec un délai de préavis de 15 jours) à condition que l'équivalence de garanties entre le contrat choisi et celui que propose la banque prêteuse soit respectée.

Pour ce faire :

- Vous devrez tout d'abord adhérer à un nouveau contrat d'assurance.
- Ensuite vous devrez envoyer ce contrat par courrier, avec les conditions générales et une lettre de résiliation, à votre banque et/ou à votre compagnie d'assurance.
- Cet envoi devra se faire avec un préavis de 15 jours, c'est à dire au plus tard 11 mois et demi après la date de signature de votre offre de prêt.

Votre emprunt immobilier a été contracté il y a PLUS d'un an

Depuis la Loi BOURQUIN, entrée en vigueur le 1er janvier 2018, tous les emprunteurs peuvent résilier leur assurance de prêt immobilier pour lui en substituer une autre de leur choix à chaque date anniversaire du prêt (date de signature de l'offre de prêt), et ce pendant toute la durée de leur prêt.

Il faut néanmoins prévoir un délai de préavis de 2 mois et respecter une équivalence de garanties entre le contrat choisi et celui que propose la banque prêteuse.

Pour ce faire :

- Vous devrez tout d'abord demander un devis à un assureur en renseignant bien votre banque prêteuse pour savoir si l'équivalence des garanties est respectée.
- Une fois cette équivalence validée, il vous faudra envoyer ce devis, accompagné des conditions générales, à votre banque, en leur demandant leur accord de principe.
- Dès que vous l'aurez obtenu, vous pourrez adhérer au contrat, puis envoyer la délégation d'assurance (donc le nouveau contrat d'assurance) à votre banque ou à votre assurance initiale.
- Vous recevrez l'avenant intégrant votre nouvelle assurance à votre prêt.

AXYNE FINANCE vous accompagne

AXYNE FINANCE est en mesure de vous accompagner dans la recherche de l'assurance de prêt la plus compétitive et la mieux adaptée à votre profil.

N'hésitez pas à nous contacter afin de nous demander d'effectuer des devis !

Rappel sur l'investissement en Nue-propriété

Le droit de propriété est la réunion de trois droits dits droits réels :

- L'usus (ou l'usage du bien) et le fructus (ou le droit de percevoir les fruits c'est à dire les loyers par exemple) qui forment l'usufruit.
- Et la nue-propriété, qui est le droit de disposer du bien.

L'objectif d'un investissement en nue-propriété est d'investir sans subir la fiscalité liée à l'IFI et/ou aux revenus fonciers. En effet en tant que nue-propritaire vous ne percevez pas de loyers, en contrepartie vous achetez à un prix décoté.

Si vous souhaitez diminuer votre base taxable à l'IFI tout en continuant à investir, deux solutions s'offrent à vous :

- Soit vous pouvez procéder à l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propriété.
- Soit, si vous êtes propriétaire d'un bien immobilier en pleine propriété, vous pouvez procéder à une donation temporaire de l'usufruit.

A l'IFI, c'est l'usufruitier qui est imposable sur la valeur en pleine propriété du bien démembré. Les biens dont vous n'êtes que nu-propritaire ne rentrent donc pas dans l'assiette d'imposition à l'IFI (sous certaines conditions).

Si vous souhaitez diminuer vos revenus fonciers imposables tout en continuant à investir, vous pouvez faire l'acquisition d'un bien démembré à crédit. Dans ce cas si l'usufruitier est un bailleur institutionnel vous pourrez déduire les intérêts d'emprunts de vos revenus fonciers existants.

Toute l'équipe d'Axyne Finance se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Les caractéristiques de l'opération

Un bâtiment exceptionnel classé monument historique et un emplacement prestigieux.



Photo non contractuelle

- Partenaire : FIDEXI
- Usufruitier-bailleur : VIGOLIA créé il y a près d'un siècle
- Durée du démembrement : 17 ans
- Livraison et début d'usufruit : 4^{ème} trimestre 2019

- Valorisation de la nue-propriété : 59 % de la pleine propriété, **soit un rendement net 3.15 %/an** hors économie fiscale et éventuelle plus-value

- Localisation : Lille, centre-ville
A proximité des commerces et des commodités

- Type de lots : T3 avec stationnement sous-sol

- Prix moyen / m² : 5 490 € en pleine propriété /
3 240 € en nue-propriété

- Budget : à partir de 200 K€ en nue-propriété

Les taux de crédit au 19/02/2018

Taux fixes	7 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Excellent	0.47 % ↑	0.72 % ↑	0.87 % ↑	1.06 % ↑	1.25 % ↑	1.45 % ↑
Très bon	0.70 % ↔	0.90 % ↔	1.06 % ↔	1.20 % ↔	1.39 % ↔	1.65 % ↔
Bon	0.98 % ↓	1.10 % ↓	1.31 % ↔	1.45 % ↑	1.65 % ↔	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.

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.**

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.

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.**



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