

n°26

MAI. 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>6

Tout savoir des réformes fiscales
pour bien déclarer

P.7

Nouveau programme immobilier

Et voilà une nouvelle saison de déclarations d'impôt ! L'impôt sur les revenus 2017 ne subit pas de grandes modifications, contrairement au tout nouvel IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) qui va concentrer notre attention sur les actifs immobiliers, valorisés au 1er janvier, et détenus en direct ou via des sociétés.

L'année fiscale 2018 sera elle, une année de transition à défaut d'être une année de référence. L'administration a concocté un dispositif ne permettant pas les effets d'aubaine tant espérés de la fameuse « année blanche », et le prélèvement à la source arrivera bien comme prévu au 1^{er} janvier 2019. Le PFU sera également une vraie nouveauté même si la simplification tant attendue ne sera probablement pas encore au rendez-vous !

Après notre vision des marchés, nous vous donnerons quelques clés pour agir efficacement dans les mois à venir. Nous vous présenterons enfin une opportunité immobilière et le niveau des taux des crédits observés ces derniers mois.

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

CIF = Conseil en investissements financiers - Membre de la CNCIF, 103 Boulevard Haussmann 75 008 Paris. Activité enregistrée sous le N°D007067 auprès de la Chambre Nationale des Conseillers en Investissements Financiers (CNCIF), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).
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°CPI 7501 2017 000 020 357, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle (MMA IARD).

Marchés de Taux

	Niveau au 11/05/2018	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)	0.02 %	0.02 %	Taux moyen terme
 OAT 10 ans (Etat français)	0.78 %	0.78 %	Taux long terme
 BUND 10 ans (Etat allemand)	0.55 %	0.43 %	
 BOND 10 ans (Etat US)	2.97 %	2.40 %	

Devises/Or/Pétrole

	Niveau au 11/05/2018	Niveau au 29/12/2017	
 Euro / Dollar	1.19	1.20	Marchés divers
 Or / Gold (\$/once)	1 321,75	1 302	
 Pétrole / Brent (\$/b) 1591	77,32	66.75	

Marchés actions

	Niveau au 11/05/2018	Performance depuis 29/12/2017	
 CAC40 (France)	5 541,94	4,32 %	Marchés actions
 DAX (Allemagne)	13 001,24	0,42 %	
 DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	3 565,52	1,76 %	
 DOW JONES 30 (US)	24 831,20	0,45%	
 NASDAQ (US)	6 667,8	4,24%	
 FOOTsie 100 (RU)	7 724,55	0,30 %	
 NIKKEI 225 (Japon)	22 865,9	0,45 %	
 HANG SENG (Chine)	31 471,8	5,21 %	

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg

Une séance le 1^{er} novembre 2017, une deuxième le 23 janvier 2018, une autre le 30 avril. Pour la troisième fois depuis un an, le CAC 40 est parvenu à s'installer le temps d'une journée, voire plus, cette fois, au-dessus des 5 500 points. Force est de constater que l'oxygène, à ce niveau, à tout de même tendance à se raréfier pour nos entreprises. Et, pourtant, elles en ont sous le pied. Il est désormais attendu une progression de 6,5% des bénéfices nets par action en 2018 pour les valeurs tricolores, contre 5,8 % un mois plus tôt. Les investisseurs sont résolus à être optimistes, en se montrant insensibles à la poursuite de la guerre commerciale lancée par Donald TRUMP et aux nouvelles tensions sur les taux d'intérêt. Le rendement à 10 ans de la dette américaine atteint désormais 3 %. Ces deux facteurs avaient déstabilisé les marchés financiers en février et en mars.

Que faudrait-il désormais pour que la Bourse aille plus haut ? Probablement de nouvelles

révisions à la hausse des profits des entreprises. C'est possible. Mais il faudra, pour cela, attendre la mi-juillet et la présentation des comptes du deuxième trimestre. En attendant, les dividendes vont être détachés. Mécaniquement, leur distribution devrait faire baisser le CAC 40 de 2 %, sachant que 80% des coupons sont payés en mai ou en juin. Le danger qui peut menacer les Bourses à court terme est la sortie ou non de l'accord nucléaire iranien. Des tensions avec l'Iran peuvent faire flamber temporairement les cours de l'or noir, avec un impact sur les entreprises. Depuis le début de l'année, le CAC 40 gagne environ 4 % et près de 10 % par rapport à son plus-bas touché le 28 mars dernier. Il ne serait pas illogique, désormais, qu'il marque une pause avant de repartir plus haut en direction des 6 000 points. Dans cette logique, il est judicieux d'attendre que les marchés financiers perdent un peu d'altitude. Un retour sous les 5 200 points serait un signal fort d'achat.

2018 est marquée par des changements fiscaux notables :

Coup d'envoi du Prélèvement à la source : Le prélèvement à la source sera mis en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2019, ce qui soulève de nombreuses interrogations :

- Quelle sera la fiscalité inhérente aux revenus perçus en 2018 ?
- Quel sera le taux de prélèvement applicable sur les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2019 ?

Remplacement de l'ISF par l'IFI : Si votre patrimoine immobilier net excède 1,3 million d'euros, vous êtes assujettis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) et devez le déclarer dans le formulaire 2042-IFI, annexe de votre déclaration d'IR.

Le calendrier (IR + IFI)

	Départements 01 à 19	Départements 20 à 49 et Corse	Départements 50 à 974/976
Revenu fiscal de référence (RFR) inférieur à 15 000 € Déclaration IR papier	jeudi 17 mai 2018 à minuit		
Revenu fiscal de référence supérieur à 15 000 € Déclaration IR EN LIGNE	mardi 22 mai 2018 à minuit	mardi 29 mai 2018 à minuit	mardi 5 juin 2018 à minuit
Non-résidents	mercredi 23 mai 2018 à minuit		

2018, année blanche ?

Pour éviter un double prélèvement en 2019, les revenus non exceptionnels perçus en 2018 seront annulés par le biais d'un crédit d'impôt spécifique appelé « Crédit d'impôt Modernisation du Recouvrement ».

Les réductions et crédits d'impôts acquis au titre de 2018 seront maintenus. Les avantages fiscaux donnés sous la forme d'abattement seront automatiquement intégrés dans le taux. La déduction des pensions alimentaires sera également prise en compte.

Quels revenus sont exclus ?

Il s'agit des revenus exceptionnels par nature ainsi que les autres revenus qui sont exclus du champ de la réforme en 2018. Par exemple, les plus-values mobilières et immobilières resteront imposées en 2019 selon les modalités habituelles.

Des textes de lois ont néanmoins été adoptés pour éviter que soient majorés artificiellement les revenus de l'année 2018.

Quel est le sort des avantages fiscaux ?

- En matière d'épargne retraite :

Le crédit d'impôt destiné à annuler les revenus non exceptionnels de 2018 est déterminé sans prise en compte des cotisations versées par les titulaires de contrat d'épargne retraite (PERP, PREFON, PERE, « article 83 »...). Dans le but de dissuader la baisse des cotisations en 2018, l'assemblée nationale a adopté un texte qui prévoit que si l'épargnant verse moins en 2018 que ce qu'il a versé au titre de 2017 et 2019, le montant pris en compte sera égal à la moyenne des cotisations ou primes versées en 2018 et 2019. Ainsi, pour pouvoir profiter pleinement de la déduction des cotisations versées, **il faut alimenter suffisamment votre contrat en 2018**, même si, à priori, vous ne bénéficierez d'aucun avantage fiscal au titre de cette année.

- En matière de revenus fonciers :

Des règles ont également été mises en place pour dissuader les bailleurs souhaitant différer la réalisation de travaux de 2018 à 2019 en ce qui concerne la déduction des travaux dits « pilotages » c'est-à-dire dont le bailleur a la possibilité de différer la réalisation. Le montant des travaux retenu sera égal à la moyenne des travaux supportés en 2018 et 2019. Ainsi, **différer la réalisation de travaux pourrait s'avérer pénalisant**. Il faut noter que les situations doivent néanmoins s'apprécier au cas par cas, car, dans certains cas, la déductibilité pourrait ne pas être totale.

Prelevement à la source, quel taux applicable ?

Quel sera le taux du prélèvement ?

Vous recevrez cet été votre avis d'imposition sur lequel sera mentionné le taux de prélèvement qui sera appliqué à compter du 1er janvier 2019 à vos revenus pour le prélèvement à la source de votre impôt (taux déterminé sur la base de la déclaration des revenus 2017 effectuée en 2018).

Pour faire face à certaines situations particulières, il vous sera possible de demander à ne pas vous voir appliqué ce taux et d'opter pour l'un des taux suivants, à condition de formuler votre demande **avant le 15 septembre 2018** :

2 options possibles	
Deux taux « individualisés »	Taux neutre
Option destinée notamment aux couples mariés ou Pacsés, soumis à une imposition commune qui ont des revenus très hétérogènes . Application d'un taux plus faible pour le conjoint ou partenaire qui dispose des plus faibles revenus. Le taux dépend des revenus personnels et de la moitié des revenus communs.	Pour des raisons qui vous sont propres, vous pouvez souhaiter que votre employeur n'ait pas connaissance de votre taux d'imposition personnalisé . Dans ce cas vous pouvez opter pour un taux « neutre » calculé sur la base du montant de la rémunération versée par l'employeur.

Puis-je modifier le taux calculé par l'administration ? Quid des changements de situation ?

Pour l'année 2019 les taux appliqués seront les suivants :



Remarque : Le taux de prélèvement sera actualisé en septembre 2019 pour tenir compte des changements éventuels consécutifs à la déclaration des revenus 2018.

En cas de **changement de situation** conduisant à une variation significative de l'impôt prévisible tel qu'un mariage, une naissance ou une variation significative des revenus, vous pourrez demander une mise à jour en cours d'année du taux via le site impots.gouv.fr.

Comprendre l'essentiel du nouvel impôt sur la fortune immobilière

Avec l'IFI... Qui gagne ? ... Qui perd ?

- ☺ A la différence de l'ISF, l'IFI cible **exclusivement le patrimoine immobilier**. Les **grands gagnants** de la réforme sont donc bien évidemment toutes les personnes détenant des **placements financiers**, tels que l'assurance-vie, les portefeuilles de titres, les avoirs bancaires...
- ☹ Les **perdants** sont les **propriétaires fonciers** dont le patrimoine immobilier taxable excède 1,3 millions d'€. Ils sont imposés au titre de l'IFI sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier et leurs revenus fonciers subissent les prélèvements sociaux dont le taux vient d'être augmenté de 1,7 points.

ISF vs IFI : Exemples concrets

Composition de patrimoine	ISF 2017	ISF 2018
- Patrimoine immobilier : 1 160 000 € - Patrimoine financier : 500 000 €	Assiette imposable : 1 660 000 € Montant de l'ISF : 5 020 €	Assiette imposable : 1 160 000 € Montant de l'IFI : 0 €
- Patrimoine immobilier : 2 200 000 € - Patrimoine financier : 800 000 €	Assiette imposable : 3 000 000 € Montant de l'ISF : 15 690 €	Assiette imposable : 2 200 000 € Montant de l'ISF : 8 800 €

Modalités de déclaration

Avant 2018, la date de déclaration de l'ancien impôt de solidarité sur la fortune (ISF) dépendait de l'importance du patrimoine à déclarer. Quand le patrimoine net taxable était compris entre 1.3M € et 2.57M €, la déclaration était effectuée en même temps que la déclaration de revenus. Quand le patrimoine était supérieur ou égal à 2.57M €, la date limite de déclaration ISF était fixée au mois de juin.

Désormais, la procédure a été simplifiée. La déclaration de l'IFI doit être faite, quel que soit le montant du patrimoine immobilier, **en même temps que la déclaration d'IR**. L'IFI se déclare sur une déclaration annexe n°2042-IFI et vous devez détailler la composition de votre patrimoine dans les annexes ad hoc.

Les dates limites sont donc les mêmes que les dates limites de déclaration d'impôt 2018.

Vrai ou Faux ?

Mes dettes immobilières sont entièrement déductibles	Faux. Si la valeur des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables dépasse 5M €, le montant des dettes qui dépasse 60% de la valeur n'est déductible qu'à hauteur de 50%.
L'investissement en SCPI est soumis à l'IFI.	Vrai. Les parts de Société Civile de Placement immobilier font parties des biens immobiliers et doivent être déclarés au titre de l'IFI. Comme les SCPI, les OPCI (organisme de placement collectif immobilier) et les actions foncières, même détenues au sein d'une assurance vie, doivent être déclaré dans le cadre de l'IFI.
Je détiens des biens immobiliers locatifs que j'ai logés dans une SCI à l'IS, ce qui me permet d'échapper à l'IFI car cette SCI est considérée comme un placement financier.	Faux. La valeur de ces biens intègre l'actif taxable à l'IFI.
Je détiens les murs d'une boutique que je loue à un commerçant. Il s'agit donc d'un actif professionnel que je n'intègre pas à l'actif	Faux. Seuls les actifs affectés à l'activité professionnelle du redevable sont exonérés. En l'espèce, c'est un investissement patrimonial intégré à l'actif IFI.

Quelles solutions pour réduire l'IFI ?

Quelques petites « astuces » permettent de réduire la note de l'IFI :

Réduire son patrimoine immobilier :

- En cédant des biens et droits immobiliers et en reemployant le prix de cession dans des actifs financiers ou dans des biens immobiliers en nue-propiété.
- En effectuant des donations de biens immobiliers en pleine propriété.

Donation temporaire d'usufruit : Céder gratuitement l'usufruit d'un bien immobilier qui produit des revenus à un proche et n'en conserver que la nue-propiété. Pendant la période de démembrement, le bien devient imposable au nom de l'usufruitier et sort du patrimoine du nu-propiétaire.

Rappel sur l'investissement immobilier en loi Malraux

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.
Jusqu'à 120 000 € d'économie d'impôts	Plafond de dépenses 400 000 € / période de 4 ans

Les caractéristiques de l'opération

2 immeubles de caractère idéalement placés.



Images non contractuelles



- Partenaire: Frédéric BOFFIN
- Défiscalisation : 2018-2019
- Livraison : 4ème trimestre 2019
- Localisation : TROYES centre-ville, à quelques pas des commerces et de la gare, au cœur du « bouchon de champagne »
- Lots : 16 appartements du T2 au T3 (32 à 70 m²), du RDC au 2^{ème} étage
- Budget : de 133 000 € à 288 000 €
- Economie d'impôts : jusqu'à 66 600 €

Les taux de crédit au 14/05/2018

Taux fixes	7 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Excellent	0.52 % ↓	0.75 % ↓	0.90 % ↓	1.05 % ↓	1.25 % ↔	1.40 % ↓
Très bon	0.68% ↓	0.91% ↓	1.07 % ↓	1.21 % ↓	1.40 % ↓	1.66 % ↔
Bon	0.98 % ↓	1.11 % ↔	1.26 % ↓	1.41 % ↓	1.63 % ↓	1.83 % ↓

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