

n°30

décembre 2019

la signature du conseil patrimonial



Eric BORIAS & Laurent CORNET, associés

La lettre d' *AXYNE* finance

ÉDITO

Sommaire

P.2

Macro-économie
et marchés

P.3>10

Loi Pacte et
Épargne retraite
Avant / Après

P.11

Immobilier

P.12

Taux de crédit

Actualités juridiques et fiscales : Que faire d'ici la fin de l'année ?

En matière d'épargne retraite, les nouveaux plans d'épargne retraite (PER) commencent à faire leur apparition mais ont vocation à **se développer**. Il est donc nécessaire de prendre le temps d'appréhender **les atouts** du PER ainsi que **ses faiblesses**. De plus, il faut noter que l'entrée en vigueur du PER ne met pas fin aux contrats d'épargne retraite actuels tels que le PERP et le Madelin qui peuvent encore être alimentés et même ouverts jusqu'au 1er octobre 2020.

En matière de fiscalité, le prélèvement à la source change la donne mais les solutions de défiscalisation **restent d'actualité** et multiples. Néanmoins, la fin d'année arrivant à grand pas, il convient d'être vigilant puisque ces dernières doivent être mises en place **avant le 31 décembre**.

Après notre **vision des marchés** habituelle, nous dresserons ainsi le **panorama des produits d'épargne retraite** existants et présenterons schématiquement le **nouveau Plan d'Épargne Retraite (PER)**. Nous évoquerons ensuite **quelques solutions financières de défiscalisation** ainsi que des **solutions d'investissement propres au emploi de fonds démembrés**. Enfin, nous présenterons le niveau des taux des crédits à mi-novembre 2019 et un exemple de solution immobilière.

Toute l'équipe reste à votre disposition pour répondre à vos questions et éclairer vos prises de position !

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 Prudential et de Résolution - ACPR, 4 place de Budapest, CS 92459, 75436 PARIS Cedex 09
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 à fin novembre 2019

	Niveau au 22/11/2019	Niveau au 31/12/2018	
 Eonia Jour le Jour (France)	-0.45 %	-0.36 %	
 Euribor 3 mois (France)	-0.40 %	-0.31 %	 Taux court terme
 Euribor 1 an (France)	-0.28 %	-0.12 %	
 OAT 10 ans (Etat français)	0.04 %	0.71 %	
 BUND 10 ans (Etat allemand)	-0.36 %	0.24 %	 Taux long terme
 BOND 10 ans (Etat US)	1.77 %	2.68 %	

Devises/Or/Pétrole

	Niveau au 22/11/2019	Evol. depuis 31/12/2018	
 Euro / Dollar	1.1021	-3.81 %	
 Or / Gold (\$/once)	1 461.60	13.90 %	 Marchés divers
 Pétrole / Brent (\$/b)	63.39	16.08 %	

Marchés actions

	Niveau au 22/11/2019	Performance depuis 31/12/2018	
 CAC40 (France)	5 893.13	24.57 %	
 DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	3 687.32	22.85 %	
 S&P 500 (US)	3 110.29	24.07 %	 Marchés actions
 NASDAQ (US)	8 519.89	28.40 %	
 FOOTSE 100 (RU)	7 326.81	8.90 %	
 NIKKEI 225 (Japon)	23 112.88	15.48 %	
 MSCI EM (Pays Emergents)	1 048.55	8.57 %	

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg

D'où viendra la prochaine crise !

La **prochaine crise** viendra certainement d'un **excès de dette**. Tous les pays sont concernés ainsi que tous les segments, ménages, entreprises et Etats.

S'il existe un risque de crise aujourd'hui, il est bien lié à la flambée de **dette mondiale**. Selon les premières estimations publiées par l'Institute of International Finance, son encours atteindrait 250 000 milliards de dollars en 2019, soit **320 % du PIB**. A titre de comparaison, le PIB de la France est de 2 500 milliards d'euros. Cette flambée a été rendue possible par les politiques monétaires extrêmement généreuses menées partout dans le monde. Les pays émergents ne sont pas à l'écart de la tendance. Ce qui n'est pas sans susciter également des inquiétudes. Une **tension des conditions de financement** (hausse des taux) poserait des difficultés à certains Etats, et pas uniquement émergents.

Concernant la croissance, les perspectives d'**expansion mondiale** sont au plus bas depuis la crise financière de 2008. L'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) estime qu'elle sera limitée à **2,9 %** cette année, puis elle se stabilisera à 2,9 % - 3 % au cours des deux prochaines années.

La zone euro est affectée surtout via l'économie allemande, dont le modèle est largement dépendant des exportations vers l'Asie, et la Chine en particulier. L'OCDE table sur un nouveau décrochage en 2020. **Le PIB allemand** ne croîtrait que de **0,4 %**, après le 0,6 % décevant enregistré cette année. Le conflit sino-américain a fait fléchir le commerce mondial et l'investissement.

Dans ce contexte, il est prudent, comme annoncé en début de mois, de se **mettre à l'abri** des **marchés** compte tenu de ses perspectives économiques et des niveaux élevés des marchés actions (proche des 6 000 points pour le Cac 40).

AVANT**1. Investissement via l'entreprise****1.1 Dispositif individuel :****CONTRAT MADELIN RETRAITE****C'est quoi ?**

Le Contrat Madelin Retraite est un Contrat de retraite complémentaire destiné aux TNS et conjoints collaborateurs sous conditions.

On peut distinguer **2 Phases** :

- **Phase d'épargne** (montant minimum de cotisations versé sur le contrat) et,
- **Phase de sortie** à partir du départ en retraite sous forme de rente viagère.

Il permet de se constituer un **complément de retraite** tout en **baissant la pression fiscale** :

DÉDUCTIONS FISCALES DU CONTRAT MADELIN RETRAITE

Revenu annuel net	Plafonds de déduction	Cotisations déductibles maximum
Inférieur à 40 524 € (1 PASS)	Forfait de 10 % du PASS	4 052 €
Supérieur à 40 524 €	10 % du revenu annuel limité à 8 PASS (324 192 € en 2019) + 15 % de la fraction de revenu compris entre 1 PASS (40 524 €) et 8 PASS (324 192 €)	74 969 €

1.2 Dispositifs collectifs :**EPARGNE SALARIALE : PERCO****C'est quoi ?**

Le Plan d'Epargne pour la Retraite Collectif est un contrat d'épargne retraite et salariale pouvant bénéficier au chef d'entreprise (si moins de 250 salariés), à son conjoint collaborateur/associé et à tout salarié.

2 Phases :

- Phase d'épargne et,
- Phase de sortie à partir du départ en retraite sous forme de capital ou de rente

Les versements personnels sont possibles jusqu'à 25 % de la rémunération annuelle brute ou du revenu professionnel N-1.

Ils peuvent être complétés par un versement de l'employeur appelé Abondement et plafonné à 300 % des versements volontaires.

Des versements dans le cadre d'accords de participation et d'intéressement sont également possibles.

Il permet d'encourager l'épargne au sein d'une entreprise dans un cadre fiscal favorable.

En vigueur depuis le
01/01/2019

Suppression du forfait social

Entreprises de moins de 50 salariés : sur l'abondement, l'intéressement et la participation ;

Entreprises de moins de 250 salariés : sur l'intéressement

ARTICLE 83

C'est quoi ?

Contrat de retraite supplémentaire à « cotisations définies » et à adhésion **obligatoire** pour le salarié

2 Phases :

- Phase d'épargne ;
- Phase de sortie à partir du départ en retraite sous forme de rente viagère

> Objectifs : Complément de retraite pour le salarié + Baisse de la pression fiscale

Entreprise	Salarié
<p>Fiscal</p> <p>Cotisations déductibles du résultat imposable au titre des charges de personnel</p>	<p>Cotisations employeur et salarié déductibles dans la limite de 8% de la rémunération brute (Plafonnées à 8 PASS soit 324 192 € en 2019)</p> <p>- abondement au PERCO</p>
<p>Social</p> <p>Cotisations employeurs exonérées de charges sociales jusqu'à 5 % de la rémunération annuelle brute (min 5 % d'1 PASS) Mais soumises au forfait social</p>	<p>Cotisations soumises comme le salaire à la CSG et la CRDS</p>

2. Investissement à titre personnel

LE PERP

C'est quoi ?

Produit d'épargne à long terme individuel accessible à tous et ce quel que soit le statut

2 Phases :

- . **Phase d'épargne**,
- . **Phase de sortie** à partir du départ en retraite sous forme de capital **dans la limite de 20 %** et/ou de rente viagère

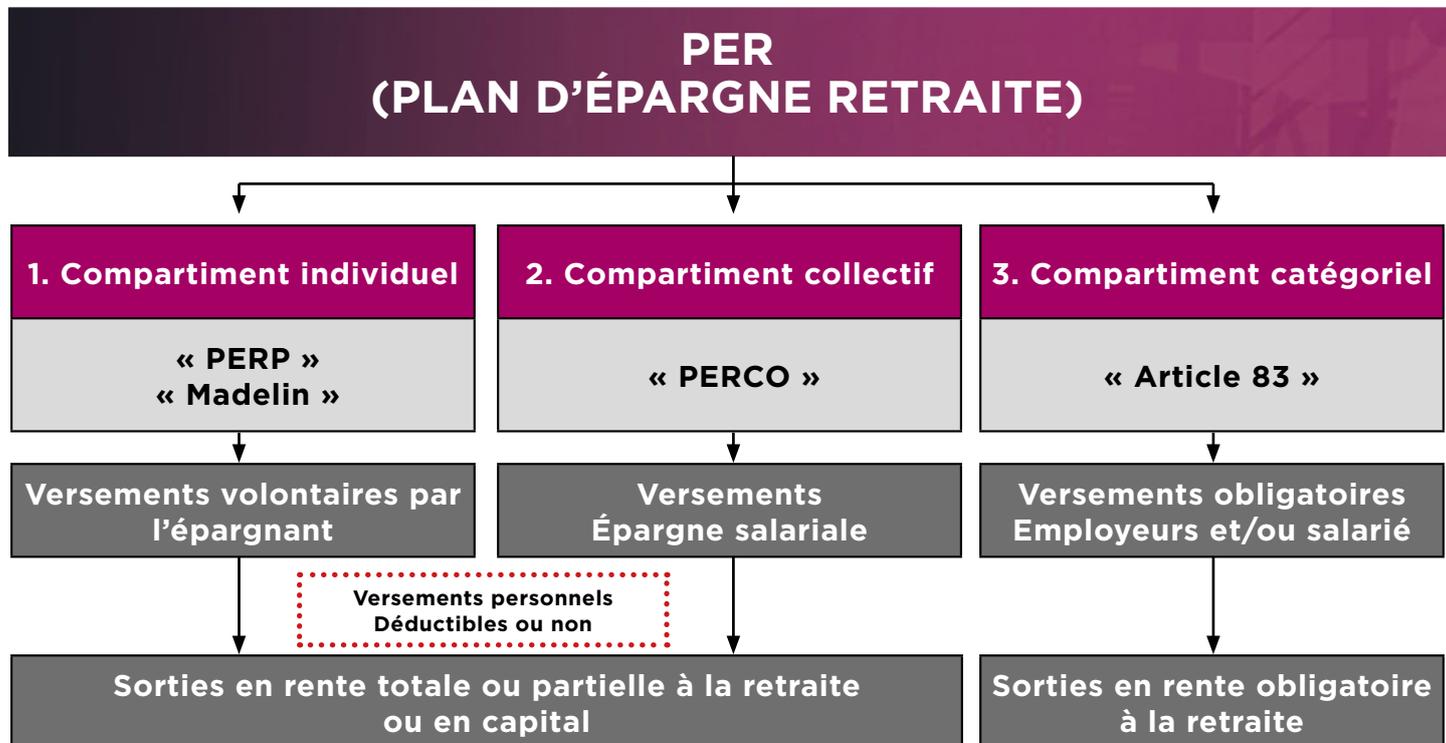
> Objectifs : Complément de retraite + Baisse de la pression fiscale

Déductibilité dans la limite du disponible fiscal PERP		
Revenus d'activité de l'année N-1	Plafonds de déduction	Cotisations déductibles maximum
Inférieur à 40 524 € (1 PASS *)	Forfait de 10 % du PASS	4 052 €
Supérieur à 40 524 €	10 % du revenu annuel limité à 8 PASS (324 192 € en 2019) - Cotisations ou primes versées à des régimes contractuels de retraite* de l'année N-1	32 419 €

*Il peut s'agir ici par exemple, des sommes versées au PERCO, aux contrats «Article 83» etc.

APRES

1 seul produit retraite, 2 modalités de souscription et 3 compartiments



Sorties en capital anticipées :

Compartiments 1 et 2 : Pour acquisition de la résidence principale

Compartiments 1, 2 et 3 : Déblocage pour raisons sociales (décès du conjoint ou partenaire de PACS, Invalidité, surendettement, expiration des droits au chômage, cessation d'activité non salariée à la suite d'une décision de liquidation judiciaire).

Quelques solutions financières de défiscalisation

Les investissements PME : FIP/FCPI

L'investissement au capital de PME peut se faire à travers la souscription de produits ponctuels tels que les FIP (Fonds d'investissement de proximité), de FCPI (Fonds commun de placement dans l'innovation) et holdings IR.

Cet investissement permet de diversifier l'épargne et de diminuer la pression fiscale à travers le dispositif suivant :

Réduction d'impôt de 18 % de l'apport sur l'impôt sur le revenu		
Limite globale annuelle	Personne célibataire, veuve ou divorcée : 12 000 €	Couple soumis à imposition commune : 24 000 €
Durée de conservation des parts FIP/FCPI	5 ans minimum	
Plafonnement des niches fiscales	L'ensemble des réductions d'IR ne doit pas dépasser 10 000 € (hors SOFICA et Girardin plafonnés à 18 000 €)	

Les Forêts et Groupements Forestiers

En la matière, il existe **deux types de groupements forestiers** :

- > **Les Groupements Fonciers Forestiers (GFF)** : Il s'agit de Sociétés civiles à vocation financières. Ces dernières ont interdiction de recourir au démarchage bancaire et financier ainsi qu'à l'Offre au Public.
- > **Les Groupements Forestiers d'Investissement (GFI)** : Il s'agit de Groupements Forestiers « classiques » mais qui ont la possibilité de lancer une Offre Publique après obtention d'un visa de l'AMF.

Cet investissement permet de diversifier l'épargne et de diminuer la pression fiscale à travers les dispositifs suivants :

	Réduction IR	Plafond d'investissement	Durée de conservation des parts minimum	Plafond de réduction
Réduction DEFI FORET	18 % de la valeur nominale de la part	5 700 € pour un célibataire 11 400 € pour un couple	8 ans	1 026 € ou 2 052 €
Réduction Madelin	18 % de la valeur de la part	50 000 € pour un célibataire 100 000 € pour un couple	5 ans	9 000 € ou 18 000 €

Attention : L'ensemble des réductions d'IR ne doit pas dépasser 10 000 € (hors SOFICA et Girardin plafonnés à 18 000 €)

Réduction Madelin : excédant reportable pendant 5 ans

Les investissements Girardin / Jego

En la matière, il existe deux dispositifs :

Art. 199 undecies B du CGI (IR) - Girardin Industriel	Art. 199 undecies C du CGI (IR) Jego logement social
<ul style="list-style-type: none"> Girardin Industriel de plein droit (investissements < 250 k€) Girardin Industriel avec agrément (investissements > 250 k€) Objectif : développer une économie de l'Outre-mer Intensifier l'investissement privé, développer la création d'emplois et renforcer la continuité territoriale entre les DOM-COM et la métropole.	> Acquérir en direct ou via une société un logement donné en location non meublée pendant au moins 5 ans à l'un des organismes sociaux. Objectif : développer le parc des logements sociaux dans les DOM COM . Délai global de détention des actions = de l'ordre de 7 ans

Cet investissement permet d'obtenir une rentabilité en général comprise entre 10 et 20 % selon les produits et de bénéficier d'une réduction d'impôt immédiate.

	Réduction d'impôt max	Type d'opération	Taux de rétrocession locataire	Réduction d'impôt maximale
Art 199 Undecies B	18 000 € net De rétrocession locataire	Plein droit	56 %	40 909 €
		Agrément	66 %	52 941 €
Art 199 Undecies C		Logement social	70 %	60 000 €

Exemple de schéma financier sur un investissement en loi GIRARDIN (Industriel avec agrément)

Pour une réduction d'impôt sur le revenu de l'ordre de 20 000 €, **il convient de faire un apport de l'ordre de 17 700 € soit un gain immédiat de 2 300 €.**

La rentabilité de cette opération peut être estimée à **12,9 %** sur l'année.

Les performances passées sont basées sur des chiffres ayant trait aux années écoulées et ne sauraient présager des performances futures.

Attention : Plafonnement des niches fiscales : 18 000 €
L'utilisation de ce dispositif doit faire l'objet d'un mandat de recherche.

Attention : Même s'il est possible de souscrire à une opération de type Girardin/JEGO à n'importe quel moment de l'année, il est conseillé aux investisseurs intéressés de souscrire le plus tôt possible d'une part pour profiter du meilleur taux de rendement mais aussi parce que la production en Outre-Mer n'est pas illimitée.

Remploi de fonds démembrés : Quelles solutions d'investissement ?

Les fonds démembrés issus d'une succession, d'une donation ou de la cession d'un actif lui-même démembré peuvent être remployés sur différents actifs tels que :

Mode de détention	Sous-jacents
Compte-titres ordinaire et fonds au nominatif pur	Valeurs mobilières
Contrat de capitalisation Assurance-vie	Fonds € / UC diversifiées / Supports immobiliers
SCPI (Sociétés Civiles de Placements Immobiliers)	Immobilier
Immobilier en direct	

A noter que les droits et les prérogatives de l'usufruitier et du nu-proprétaire diffèrent en fonction des solutions retenues :

COMPTE-TITRES ORDINAIRE (CTO)

Droits et prérogatives de l'usufruitier et du nu-proprétaire

Usufruitier	Perception des revenus (dividendes d'actions, coupons d'obligations...)
	Actes de Gestion > Arrêt Baylet (12 Novembre 1998) Portefeuille de titres = Universalité de fait Réalisation des arbitrages mais 2 conditions : 1. Remployer le prix de cession dans d'autres titres 2. Conserver la substance du portefeuille Devoir d'information envers le Nu-proprétaire
Nu-proprétaire	Plein propriétaire à terme
	Droit de regard et de surveillance

CONTRAT DE CAPITALISATION / CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

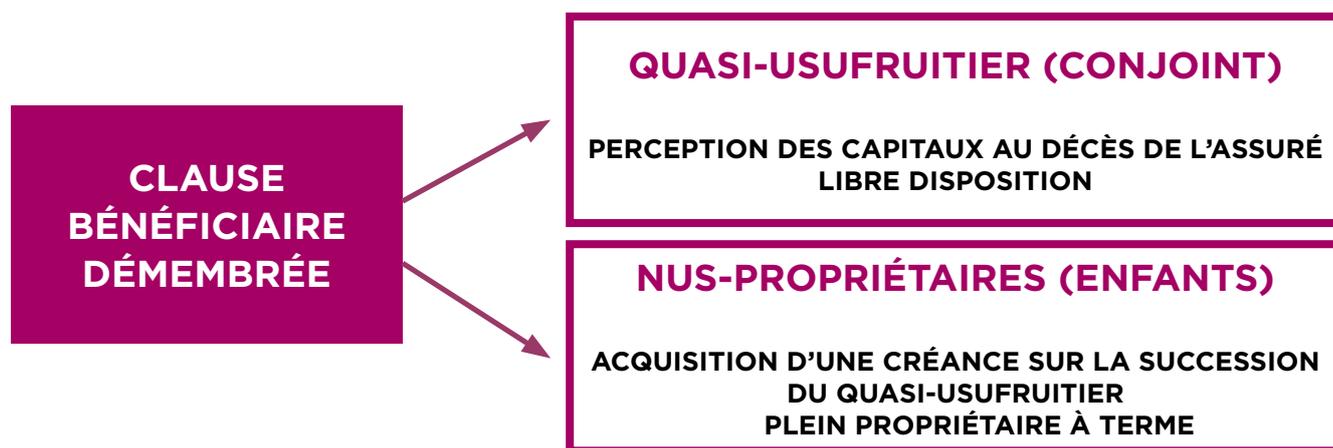
Droits et prérogatives de l'usufruitier et du nu-proprétaire

Nécessité de rédiger une convention de démembrement dont l'objet est de prévoir la gestion du contrat entre l'usufruitier et le nu-proprétaire

<p>Usufruitier</p>	<p>Rachats dans la limite des fruits définis préalablement dans la convention.</p>	<p>Faculté de rachat Possibilité de procéder à un rachat portant atteinte au capital initial, à condition que ces sommes soient réparties entre l'usufruitier et le nu-proprétaire au prorata de leurs droits</p> <p>Actes de Gestion Possibilité de prévoir que chaque souscripteur, usufruitier et nu-proprétaire peut faire des arbitrages</p>
<p>Nu-proprétaire</p>	<p>Plein-proprétaire au décès de l'usufruitier</p>	

FOCUS

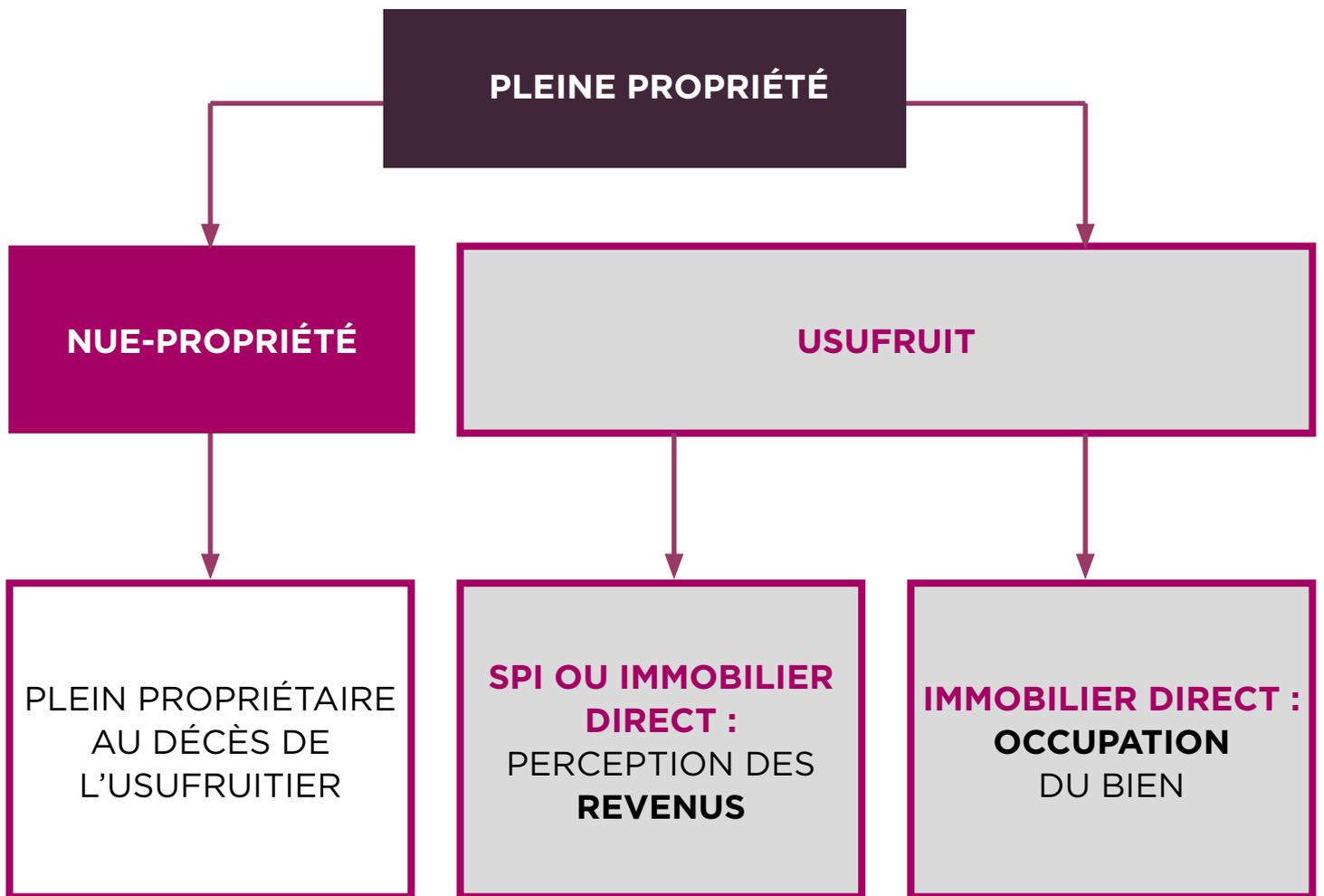
LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE DÉMEMBRÉE EN ASSURANCE-VIE



Le démembrement de la clause présente **deux principaux intérêts** :

- > **Intérêt économique** : Renforcement de l'autonomie financière de l'usufruitier.
- > **Intérêt fiscal** : Permettre la transmission au Nu-proprétaire au décès de l'usufruitier selon la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie.

SCPI ET IMMOBILIER EN DIRECT



ESCALE MARINE, La Ciotat (13) – Nue-propriété

Limitrophe de Cassis, au cœur du Parc National des Calanques

Au cœur de la Côte d'Azur, entre Marseille et Toulon, aux portes du Parc National des Calanques.

La Ciotat profite d'un cadre naturel d'exception : à l'extrémité du Cap de l'Aigle, les calanques de Figuerolles et de Mugel sont des sites préservés à l'eau turquoise, sur la hauteur des falaises, la route des Crêtes relie La Ciotat à Cassis, à travers le massif des Calanques.



- Appartements : du 2 au 4 pièces
- Surface : entre 45 m² et 74 m²
- Budget d'investissement : de 140 K€ à 245 K€

• Eléments financiers :

Durée du démembrement	15 ans
Valeur économique de la Nue-propriété	64 %
Valeur économique de l'usufruit	36 %

Catégorie : Nue-propriété (Immobilier NEUF)

Nous sommes à votre disposition pour tout complément d'information ... !



Informations AXYNE IMMOBILIER

François-Xavier DELAGE

Conseiller en immobilier patrimonial

04 69 98 10 10 – 06 32 18 85 95

Francoisxavier.delage@axynefinance.fr

Les taux de crédit au 02/12/2019

Taux fixes	7 _{ans}	10 _{ans}	15 _{ans}	20 _{ans}	25 _{ans}
Excellent	0.39 % ↑	0.50 % ↔	0.64 % ↔	0.70% ↔	0.85 % ↔
Très bon	0.53% ↑	0.64% ↑	0.84 % ↑	1.00 % ↔	1.33 % ↑
Bon	0.67 % ↑	0.80 % ↔	0.97 % ↔	1.19% ↑	1.44 % ↑

Source : meilleurtaux.com

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

AXYNE *finance*

la signature du conseil patrimonial

PLACEMENTS IMMOBILIER PREVOYANCE RETRAITE

NOTRE VALEUR AJOUTÉE POUR VOUS

UNE SÉLECTION DES **MEILLEURS PARTENAIRES** DU MARCHÉ POUR S'ADAPTER À VOS ENJEUX.
LA GARANTIE D'UNE LIBERTÉ DE CONSEIL POUR VOUS OFFRIR L'OBJECTIVITÉ QUE VOUS MÉRITEZ D'AVOIR.

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**.

TOUJOURS PLUS PRÈS DE VOS INTÉRÊTS

AXYNE FINANCE À DEVELOPPÉ DEUX MARQUES DEDIEES POUR RÉPONDRE À VOS BESOINS EN **INVESTISSEMENT IMMOBILIER** ET POUR VOS **PROJETS DE CESSION OU ACQUISITION D'ENTREPRISES**.

VOTRE INTÉRÊT AVANT TOUT

NOTRE SIGNATURE EST LA GARANTIE D'UNE **EXPÉRIENCE** ET D'UN **SAVOIR-FAIRE** INDISPENSABLES À VOTRE ACCOMPAGNEMENT.
NOTRE MANIÈRE DE PROCÉDER EST SIMPLE : LA QUALITÉ PAR **L'INTÉGRITÉ ET LA PROXIMITÉ**.



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 : 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 Prudentiel et de Résolution - ACPR, 4 place de Budapest, CS 92459, 75436 PARIS Cedex 09. 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)