



## La lettre du patrimoine ACP

### BOURSE : quelle est la crainte pour 2017?

A la fin du premier trimestre 2017, les marchés d'actions surclassent assez nettement les marchés obligataires et la surperformance des valeurs de la zone Euro au regard des valeurs des marchés américains et émergents devient significative.

En général, les marchés sont bien orientés, mais l'équation restera la même en 2017 et repose sur les points suivants :

**Pétrole:** l'augmentation de la production US destabilisera-t'elle la remontée puis la stabilisation du cours du Brent, la baisse de production sera-t'elle respectée par les pays de l'OPEP?

**Hausse des taux:** la confiance dans la solidité de l'économie américaine permettra-t'elle à la Réserve Fédérale Américaine (Fed) de maintenir sa politique en relevant ses taux directeurs?

**La croissance mondiale:** nous assistons depuis quelques mois à la plus nette reprise cyclique rencontrée depuis la fin de la grande crise financière, la conjonction d'une croissance mondiale soutenue avec le maintien des politiques monétaires accommodantes en Europe et au Japon sera-t'elle de nature à porter les marchés actions vers de nouveaux plus hauts?



### Une crainte supplémentaire se profile pour les semaines à venir...

Le risque politique de part et d'autre de l'Atlantique !

Même si le résultat de l'élection néerlandaise a rassuré sur le risque de propagation d'un mouvement populiste après le Brexit et l'élection de Donald Trump, et que la perspective de l'échéance électorale française n'entame plus le redressement du cycle économique, le résultat des élections présidentielles en France continue de susciter toutes les interrogations et risque de peser sur l'évolution des marchés financiers.

Les sondages ont tendance à écarter le choix des extrêmes pour la France et si cela se vérifiait au soir du 1er tour, il y a fort à parier que nous pourrions assister à un retour important des flux étrangers sur la zone euro, corrigeant ainsi la sous performance constatée au regard des données fondamentales des valeurs européennes.

Nos conseils s'orientent donc vers le maintien des positions actions avec une surpondération des valeurs européennes dans vos portefeuilles et vos contrats.

### Rappel fiscal :

La loi de finances pour 2017 instaure un nouveau dispositif de prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter du 1er janvier 2018.

Un crédit d'impôt «modernisation du recouvrement» (CIMR) doit neutraliser l'impôt dû pour les revenus perçus en 2017.

Sont néanmoins exclus de ce CIMR certains revenus dits «exceptionnels».

**Beaucoup de questions se posent encore autour de cette réforme ; syndicats, candidats à la présidentielle, hauts fonctionnaires parlent déjà de plusieurs retouches et même d'abandon...**

**Il conviendra dès le mois de mai de mieux appréhender l'effet du CIMR sur les réductions et déductions fiscales de certains produits financiers tel que le PERP.**



## Assurance-vie ou immobilier, votre coeur balance!

La baisse des taux d'intérêt favorise les investissements immobiliers locatifs. Leurs loyers apparaissent aujourd'hui plus rémunérateurs que les placements financiers « fonds en euro ». Cependant, la fiscalité immobilière a la réputation d'être plus conséquente... Par ailleurs, l'assurance-vie permet de recevoir des revenus complémentaires réguliers, de conserver la totale disponibilité des capitaux investis et de transmettre un capital avec une fiscalité avantageuse.



### L'investissement dans la pierre est-il donc vraiment opportun ?

**Liquidité et capacité d'épargne : avantage à l'assurance-vie**

Avec un investissement immobilier, votre épargne est immobilisée pendant plusieurs années. Si vous avez besoin d'argent rapidement, vous devrez vendre le bien immobilier. A l'inverse, l'assurance-vie est très « liquide » car vous pouvez à tout moment demander un rachat partiel, total ou une avance.

**Fiscalité : avantage assurance-vie mais l'immobilier revient au score**

En versant sur un contrat d'assurance-vie, vous capitalisez sans impôt (seuls les prélèvements sociaux sur les gains issus des fonds euros sont dus). Vous ne serez imposé en cas de rachat que sur une faible partie des fonds rachetés. **Cette fiscalité devient inexistante** sur les contrats à participation aux bénéfices différée (utile aux personnes ayant besoin immédiatement d'un revenu régulier)

En matière immobilière, la fiscalité est plus compliquée. La taxe foncière est due chaque année et vos revenus fonciers sont taxés à l'impôt sur le revenu au barème progressif, entre 14% et 45%.

**Remarque :** Les dispositifs Borloo, de Robien et maintenant Cosse permettent de déduire, dans le régime réel, des charges supplémentaires diminuant encore la fiscalité des loyers.

Le dispositif PINEL accompagne votre investissement d'une réduction d'impôts variant de 12 à 21% du prix de revient de votre bien, le statut de loueur meublé permet de percevoir des revenus locatifs faiblement fiscalisés pendant de nombreuses années.

**A l'ISF**, sauf cas particuliers, vous devez déclarer les contrats d'assurance-vie et les biens immobiliers locatifs. Cependant, si les premiers sont pris en compte pour leur valeur actuelle, les seconds bénéficient d'une décote en raison de la contrainte locative. L'investissement immobilier présente donc un léger avantage.

**Transmission : balle au centre**

Vous souhaitez transmettre votre patrimoine à vos enfants et/ou petits-enfants, il convient donc d'envisager des donations régulières, notamment en nue-propriété. Or, s'il est possible de donner un bien immobilier locatif, vous ne pouvez pas réaliser la donation d'un contrat d'assurance-vie.

A votre décès, vos contrats d'assurance-vie seront considérés « hors succession » et vos bénéficiaires percevront les capitaux en profitant d'une fiscalité souvent avantageuse.

Vos biens immobiliers intégreront votre succession et seront taxés en conséquence. Chacun de vos enfants sera imposé, après un abattement de 100 000 € (sous réserve de ne pas l'avoir consommé dans les 15 ans précédents) sur la quote-part de succession lui revenant, à un taux variant entre 5 et 45%.

**Mixte des deux solutions : support immobilier dans un contrat d'assurance-vie**

Certains contrats d'assurance-vie permettent maintenant de marier les avantages de l'immobilier et ceux de l'assurance-vie.

L'investissement s'envisage alors en parts de SCPI ou assimilés qui combinent la performance de l'immobilier et la sécurité des fonds euros.

Immobilier de standing ou immeubles d'entreprises offrent en général de meilleurs rendements que l'immobilier d'habitation classique.

Un tel investissement permet une plus grande liquidité, une fiscalité douce : vous n'êtes pas taxé tant que vous ne faites pas de rachat (entre 7,5 et 35 % maximum avec le PFL) alors que les revenus fonciers sont imposés chaque année (jusqu'à 45 %).

**En cas de décès**, vous transmettez les sommes de manière plus optimale qu'en léguant un bien immobilier en indivision ou en démembrement...