



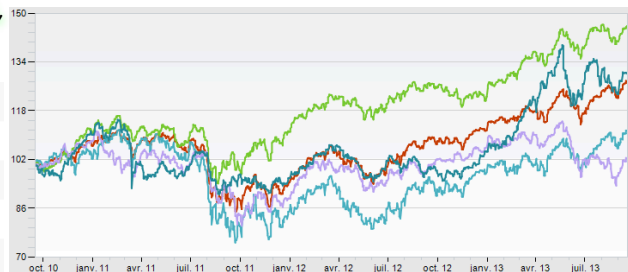
La lettre du patrimoine ACP

FLASH BOURSE

Encore très décotées par rapport aux actions américaines, les actions européennes récompensent votre patience...

Elles confirment ces derniers mois, la sortie de recession sans profiter complètement du rebond espéré des bénéfiques.

- Act. Etats-Unis
- Act. Europe
- Act. Japon
- Act. Pays Emerg. Asie
- CAC 40 (hors div.)



Dans l'attente des débats parlementaires américains sur le budget et sur le plafond de la dette, les actions européennes présentent toujours un potentiel de valorisation très attractif à moyen terme.

L'opinion par classes d'actifs					Convictions pour 2013		
		Valorisation					
Environnement Macro		Actions	Crédit	Souverains	Classe d'actifs	Classe d'actifs	Thématiques
Etats Unis	Croissance Faible / en amélioration	au prix	cher	cher	Actions	😊	Valorisations attractives en Europe, retour sur les Emergents
Zone Euro	Sortie de Récession / en stabilisation	décote	Cher mais opportunités dans le High Yield	Cher mais opportunités dans les pays du sud	Obligations privées	😊	Les obligations convertibles, le crédit: sélectif sur les pays, ratings
UK	Croissance Faible / en amélioration	décote	cher	cher	Obligations d'Etat	😞	Investissement sélectif, approche opportuniste par pays
Japon	Croissance très faible / en amélioration	Au prix / décote	cher	cher	Monétaire	😞	Un choix par défaut
Emergents	En ralentissement / Stabilisation	Décote	cher	cher	Dettes des pays émergents	😞	Flux sortants dû à la hausse de taux Japon / US

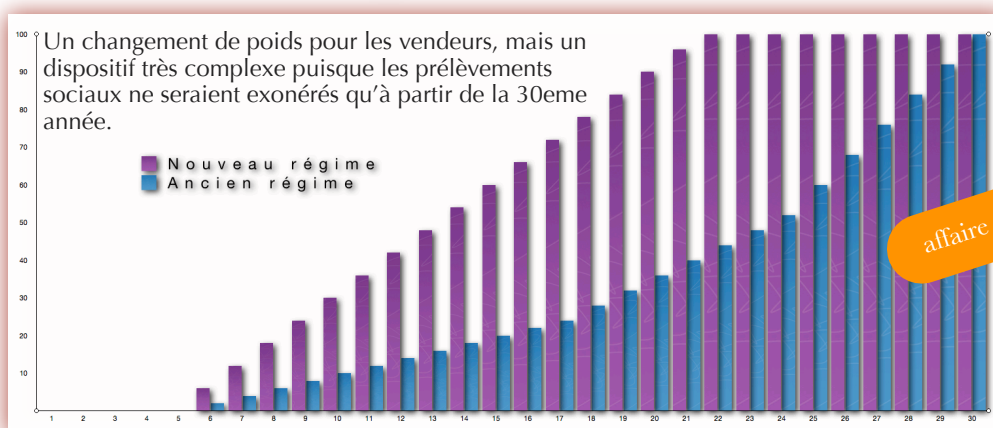
PLUS VALUES IMMOBILIERES L'IMBROGLIO !

Une fiscalité décidément de plus en plus difficile à suivre:

c'est maintenant avant le vote du parlement et la validation de la loi de finance 2014 (votée en décembre) que l'administration fiscale en date du 02 Août dernier a écrit la loi!

Pendant les congés des français et notamment du parlement, les nouvelles modalités d'imposition des plus-values immobilières applicables dès le 01 septembre 2013 ont été publiées...

Echéancier des abattements par années de détention d'un bien immobilier



affaire à suivre

LE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES FIXE EN 2013 A 10 000€

Les opportunités qui échappent à ce plafonnement

DEFICIT FONCIER, MALRAUX, MONUMENTS HISTORIQUES

DEFICIT FONCIER



- Le principe de l'imputation d'un déficit foncier est simple. Les charges déductibles du revenu foncier effacent sans limite de montant les loyers perçus, et pour une partie d'entre elles, le revenu global du contribuable.
- Parce que ce mécanisme relève du droit commun, l'économie obtenue n'est pas limitée par le plafonnement des niches fiscales.
- L'économie peut se cumuler avec des investissements soumis au plafonnement, investissement Duflot, souscription au capital de PME...
- **3 types de charges déductibles:** charges de gestion, de financement et d'entretien et de réparation du bien.
- si l'ensemble de ces charges dépasse le montant du revenu locatif, l'impact fiscal du loyer disparaît et le surplus de charges s'impute sur le revenu global dans la limite de 10 700€.
- La fraction du déficit supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt, restent imputables sur les revenus fonciers des dix années ultérieures.

MALRAUX



Plafonnement des niches fiscales écarté
2009 : 25 000 € +10% du revenu imposable
2010 : 20 000 € +8% du revenu imposable
2011 : 18 000 € +6% du revenu imposable
2012 : 18 000 € +4% du revenu imposable
2013 : 10 000 €

- Issu d'une loi de 1962 qui n'a cessé d'évoluer, cet outil de défiscalisation devient de plus en plus performant.
- Le dispositif Malraux a pour vocation de favoriser la réhabilitation d'anciens bâtiments classés situés dans un secteur sauvegardé ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Amvap).
- l'avantage fiscal sous forme de réduction fiscale depuis 2009, permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 30% ou 22%, (selon l'implantation de l'immeuble).
- l'investisseur peut ainsi, pendant 4 ans, bénéficier d'une réduction d'impôts allant jusqu'à 30 000€.
(sans plafonnement des niches fiscales)
- Le bien ainsi restauré, devra être loué pendant 9 ans.

MONUMENTS HISTORIQUES



- Le dispositif Monuments Historiques a pour vocation de favoriser la réhabilitation de biens immobiliers classés Monuments Historiques ou inscrits à l'ISMH (inventaire supplémentaire des Monuments Historiques)
- l'investisseur bénéficie d'un contexte très favorable puisqu'il pourra alors déduire de ses revenus fonciers, **sans limitation de déficit**, le montant de tous les travaux et des intérêts d'emprunt.
- L'ensemble des dépenses sont ainsi déduites des loyers perçus.
- si le résultat de l'immeuble est négatif, il y a imputation sur les loyers d'autres biens du propriétaire,
- et si ceux-ci ne sont pas suffisants ou inexistant, le solde s'impute sur le revenu global.
(sans plafonnement des niches fiscales)

Assistance Conseil Patrimoine

50 bis, avenue Fernand Fenzy 92160 ANTONY

Tél: 01 42 37 47 47 Fax: 09 57 97 00 07

Mail : jfb@acp-finances.fr Site : www.acp-finances.fr