



La lettre du patrimoine ACP

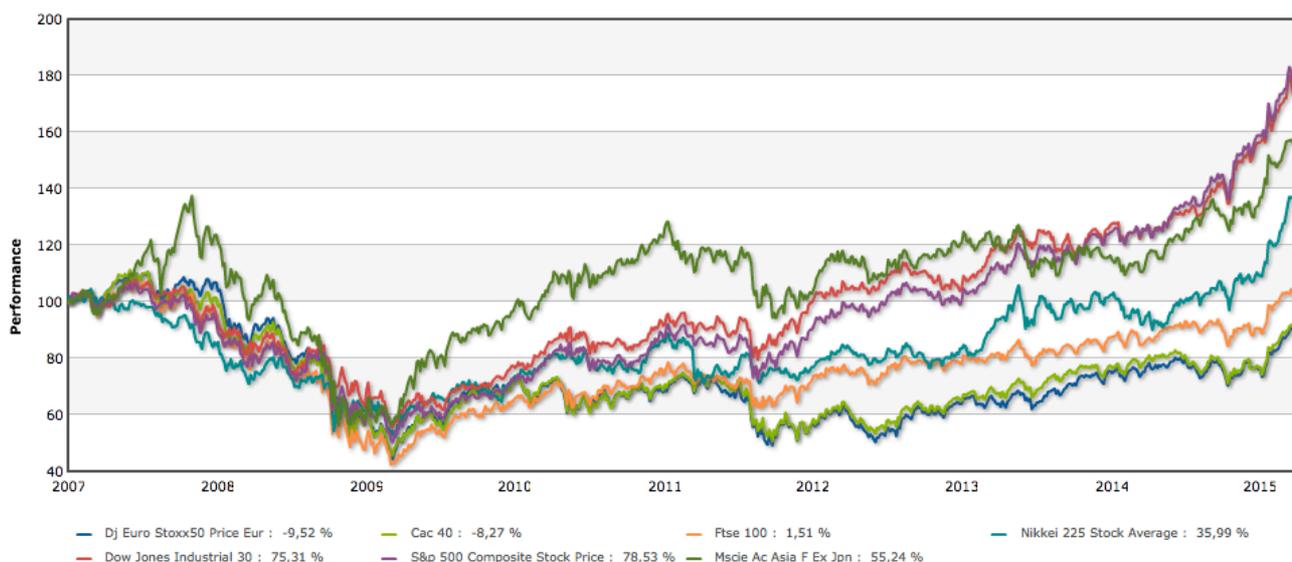
La note économique:

Le rallye des actions annoncé dans notre newsletter du mois de décembre s'est confirmé. Plusieurs éléments nous permettent encore l'optimisme en Europe:

- Les courbes indicielles montrent des écarts encore conséquents,
- Le Quantitative-Easing de la banque centrale Européenne est bien plus large que prévu, elle achètera des titres de dettes d'Etat à hauteur de 60 milliards d'euros par mois, entre mars 2015 et septembre 2016
- La chute libre des taux d'intérêts continue de les positionner à un plus bas historique,
- Un euro faible face au Dollar,
- le prix des matières premières toujours sous pression,
- la capacité des profits Européens à rebondir en cas d'amélioration économique est considérable.

Autrement dit, ce rallye n'est probablement pas terminé, mais sera accompagné d'une volatilité croissante, dépendra d'une issue favorable du dossier Grec, et du resserrement monétaire annoncé de la Réserve Fédérale Américaine.

(La volatilité est l'ampleur des variations de cours d'un actif financier)



Le secteur bancaire pourrait nous surprendre:

La sortie de crise peut incontestablement bénéficier au système bancaire, les banques se sont conformées aux nouvelles réglementations (ratio de fonds propres et d'effet de levier), et ont passé avec succès le dernier stress test. La recapitalisation de ces valeurs est maintenant réelle, et permet de conforter les investisseurs.

Dans ces conditions, un investissement visant le rattrapage des valeurs bancaires peut représenter une diversification judicieuse.

Les analystes revoient d'ailleurs à la hausse le cours de plusieurs titres de ce secteur.

Cette stratégie dans vos contrats:

Oddo European Banks - FR0010493957 - EUR - Capitalisation (tous contrats FIPAVIE)

Axiom equity R - FR0011689389 - EUR - Capitalisation (tous contrats NORTIA, CARDIF, GENERALI, etc)

Immobilier d'investissement quel statut fiscal choisir ?

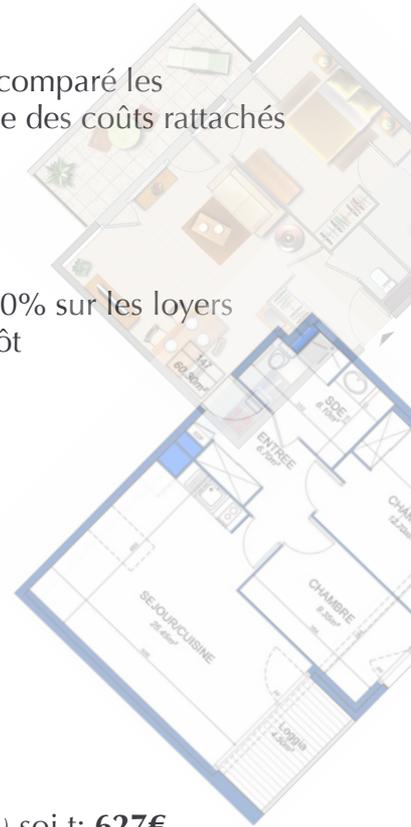
Pour un même investissement immobilier neuf de 165.000 euros nous avons comparé les différentes options fiscales que vous pouvez privilégier en intégrant l'ensemble des coûts rattachés à chaque type de location.

Les formules de location sont les suivantes :

- la location nue au loyer marché sans aucun avantage fiscal
- le dispositif du « micro-foncier », au même loyer mais avec abattement de 30% sur les loyers
- le dispositif Pinel, au loyer plafonné et tenant compte de la réduction d'impôt
- la location en meublé LMNP, au régime dit micro BIC
- la location en meublé LMNP au régime du réel incluant les amortissements

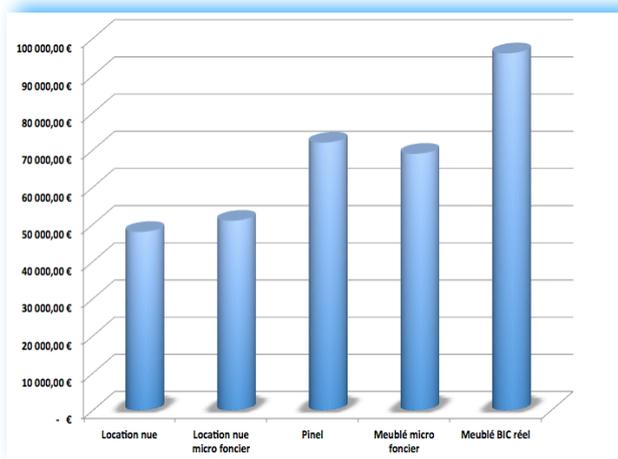
Les caractéristiques de l'investisseur et de son investissement:

- Prix de vente : **165 000 €** parking compris,
- Frais de notaire : **2,5 %**
- Taxe foncière **700 €** (exonérée les 2 premières années)
- Charges de copropriété : **3 %**
- Gestion locative : **12 %** en location nue, **17,5 %** en location meublée
- Tranche fiscale : **30 %**
- Eventuel mobilier : **10 100€**
- Loyer marché en location nue parking compris : **680€**
- Zone Pinel : A plafond Pinel 2015: $12,42 \times 45 \text{ m}^2 \text{ pondérés} \times (0,7+19/\text{surface})$ soit t: **627€**
- Loyer en location meublée parking compris : **830€**
- Vacances locatives : 10 % par an en location meublée / 2 mois /3ans en location nue
- Rénovation : location nue 3mois/9 ans, location meublée 50 % du mobilier/10 ans



Nos résultats en graphiques sur 15 ans:

L'avantage est donné à la location meublée soumise au régime réel et à l'avantage fiscal PINEL.



Le régime du réel en Bénéfices Industriels et Commerciaux permet d'amortir le bien, tant sur le mobilier (5 à 7 ans) que sur l'immobilier (30 ans). La conséquence en est la neutralisation de l'IR et de la CSG pendant 10 à 30 ans suivant le type de financement. Notre simulation présente encore à ce terme, 82.500 € de réserve d'amortissements, ce qui équivaut à 82500 € de loyers futurs qui ne seraient pas imposés à l'IR ni aux prélèvements sociaux, soit une défiscalisation.

Quand à lui, l'investissement immobilier Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt allant jusqu'à 21% du prix de revient du bien, et permet à l'investisseur de louer le logement à ses descendants ou ascendants.

Rendement locatif annuel moyen NET après impôts et CSG sur 15 ans	
Location Nue	51 069 € 2,01%
Micro foncier	54 216 € 2,14%
Pinel	76 134 € 3,00%
Meublé micro BIC	71 793 € 2,59%
Meublé BIC Réel	99 719 € 3,60%

Enfin, pour les investisseurs ayant une problématique de réduction d'impôt sur le revenu immédiate, il est tout à fait envisageable de cumuler dans le temps un dispositif Pinel suivi d'un amortissement meublé.