



La réforme des retraites et la loi de finances pour 2011 ont mobilisé l'attention générale de la fin d'année 2010.

Les lois de finances de fin d'année ont été définitivement adoptées. Sous couvert de réduire le déficit public et de limiter les dépenses de l'Etat, le Budget 2011 contient de nombreuses mesures qui vont directement agir sur la fiscalité des ménages.

Nous vous avons présenté dans la newsletter précédente ces mesures, il vous faudra maintenant appréhender avec nous, ces nouveautés et, actualiser vos situations patrimoniales en conséquence.

Scellier 2011, ce qui a changé

A compter du 1er janvier 2011, le taux de **réduction d'impôt** obtenu pour les investissements locatifs **Scellier** a été modifié :

Le taux applicable aux opérations réalisées en 2011 est de 22 % (Bâtiment Basse Consommation) ou de 13 % (non BBC).

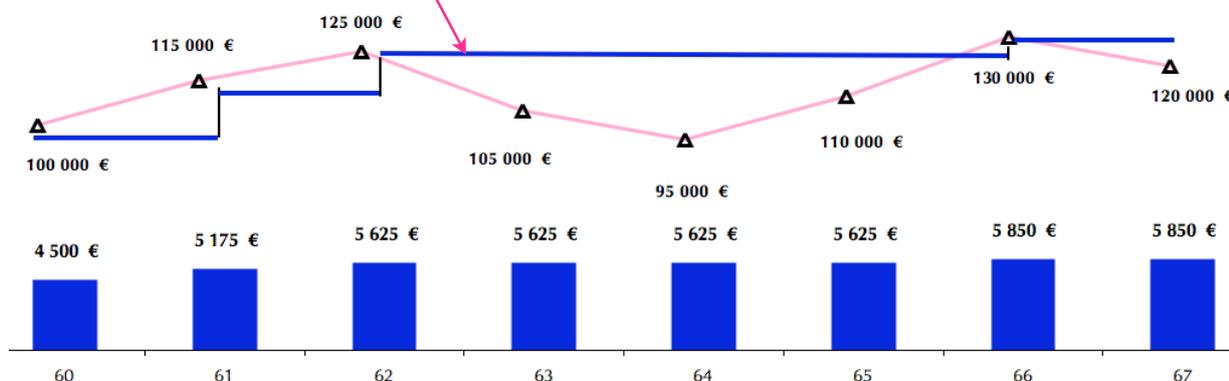
Profitez de votre retraite grâce à des revenus viagers à 4,5%

Vos revenus vont baisser sensiblement au moment de votre départ en retraite (de plus de 50 % dans 90 % des cas).

Le cabinet vous propose une solution retraite innovante : vous permettant de bénéficier d'un complément de revenu garanti à vie, tout en gardant votre épargne disponible.

Il s'agit d'un contrat d'assurance vie avec option « revenus garantis ». Vous profitez des avantages de l'assurance vie (cadre fiscal et outil de transmission privilégiés), tout en vous constituant un revenu complémentaire viager.

Votre revenu bénéficie d'un effet cliquet annuel, il profite des hausses des marchés sans en subir les baisses. Vous connaissez ainsi votre revenu garanti minimum dès la souscription au contrat.



4,5%
garantis
à vie



Ce taux de 4,5% est garanti par la compagnie pour toutes souscriptions jusqu'au 31 mars 2011.

Si vous avez entre 45 et 75 ans, nous vous invitons à prendre contact avec notre cabinet pour une présentation de ce contrat.

Note de conjoncture

La reprise économique s'est confirmée en 2010, les signes demeurent encourageants et certains gérants ont su tirer leur épingle du jeu, bien avant la hausse sensible du CAC 40 intervenue depuis juillet 2010.

L'Europe a subi la crise des dettes Grecque et Irlandaise qui ont fragilisé les perspectives de redémarrage et qui obligent les Etats à remettre de l'ordre dans leurs dépenses publiques. Nous sommes convaincus que l'épilogue n'est pas joué et que 2011 pourrait être l'année de sortie de l'unification monétaire pour les pays les plus fragiles.

Les Etats-unis ont mis en œuvre des mesures d'assouplissement monétaire de grande ampleur pour soutenir l'activité économique.

Quant aux pays émergents, ils enregistrent les taux de croissance les plus élevés mais restent sous la menace de l'inflation.

Pour 2011, nous envisageons un contexte de sortie de récession en Europe et aux Etats-unis, un contexte de poursuite de croissance élevée dans les pays émergents. C'est pourquoi nous préconisons une augmentation de la poche actions au sein de votre allocation d'actifs.

A votre demande, nous analyserons avec vous, votre allocation d'actifs en vue d'éventuels arbitrages.

L'immobilier démembré

Ce schéma est reconnu pour sa valeur ajoutée économique et sociale (article L.411-3 et L.253-1 à L.253.8 du code de la construction et de l'Habitation, articles 25 et 104 de la Loi des finances pour 2004).

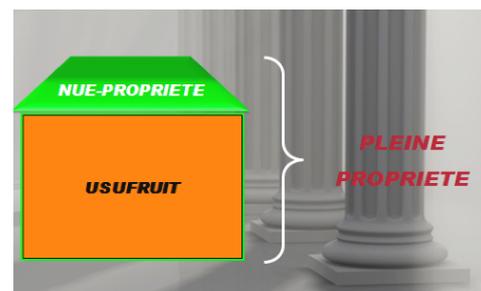
Il est aujourd'hui construit comme un produit financier.

Le principe : cette stratégie associe des investisseurs (nu-proprétaires) à des bailleurs (usufruitiers) dans l'acquisition d'un bien immobilier.

L'investisseur acquiert la nue-propriété du bien pour 50 à 60% seulement de sa valeur totale, tandis que l'usufruit est acquis dans le même temps par le bailleur.

L'usufruitier percevra les loyers et supportera l'entretien du bien.

Le nu-proprétaire n'a aucune dépense à sa charge pendant toute la durée de l'usufruit. A l'extinction de l'usufruit, il récupère la pleine propriété du bien. Il peut alors poursuivre la location, le vendre ou l'habiter.



IRPP/CSG : le nu-proprétaire ne supporte pas d'imposition sur le revenu, mais peut imputer les intérêts de son emprunt.

ISF : non-imposition des biens détenus en nue-propriété. Déductibilité de la dette d'acquisition du patrimoine taxable. Il en résulte une économie nette d'ISF.

Plus values : Une exonération totale d'imposition des plus-values lors de la revente.

Droits de succession : L'usufruitier transmet le bien au nu-proprétaire hors droits de succession.

Exemple pour un **investissement immobilier de 200 000 €**

Assistance Conseil Patrimoine

43, rue Auguste Blanqui 94600 CHOISY LE ROI

Tél: 01 47 18 71 42 Fax: 01 47 18 71 43

Mail : jfb@acp-finances.fr

S.A.R.L au capital de 7 623 € R.C.S. CRETEIL B 403 704 117



Nue-propriété (60%)	Usufruit (40%)
Achat : 120 000 €	Achat : 80 000 €
Pas de fiscalité	Revenu : 10 000 €/an
Taux de rendement = 6,88%	Taux de rendement = 9,45%
Plein propriétaire à terme d'un bien de 269 000 € avec revalorisation	Transmission hors droits au nu-proprétaire au terme