La Lettre
Septembre 2013

n°2

Patrimmofi
gestion privée globale

Statégie / 2
L'effet de levier juridique et fiscal de l'acquisition en nue-propriété

Produit / 3
SCPI Primovie : nouvelle thématique santé et éducation
Calendrier

Actu / 4
La nouvelle donne sur les plus-values mobilières et immobilières

UN CHIFFRE

13,6% du PIB *

C'est ce que représentent les pensions de retraite en France, soit plus de 270 milliards d'euros. Les 3/4 sont versés par les régimes de base et le solde par les régimes complémentaires

En France, le système de retraite, fonctionnant par répartition, est principalement financé par les cotisations sur les revenus versées par les employeurs et les salariés (près de 60% des ressources des régimes de base) et par les impôts et taxes affectés.

Sous l'effet du choc démographique, le nombre de retraités augmenterait de plus de 60% jusqu'en 2050 et la part des pensions dans le PIB progresse pour atteindre 13,6% en 2012. Le rapport Moreau, présenté ces dernières semaines, expose de nombreuses réformes pour rétablir l'équilibre du système des retraites.

*Source : Observatoire de la retraite

PASSEZ À LA PAILLE DE FER VOTRE PATRIMOINE

Notre métier consiste à vous accompagner dans le développement de votre patrimoine à moyen et long terme.

Les incessantes fluctuations économiques, financières et fiscales nous imposent de vérifier avec vous, au moins deux fois par an, la bonne adéquation du dispositif patrimonial que nous avons mis en place ensemble et sa pertinence au regard de l'évolution de votre situation personnelle et des modifications de notre environnement collectif.

Il nous faut donc régulièrement passer à « la paille de fer » l'ensemble de vos avoirs financiers et immobiliers ainsi que votre passif.

> Vous avez été amené à réaliser au fil des ans des placements nombreux et variés sur une multitude de supports. Ceux-ci ont performé ou non, ont bénéficié d'avantages fiscaux qui ont éventuellement disparu. Il faut analyser systématiquement, un à un, vos actifs financiers en comparant leur rendement au niveau de l'inflation, aux meilleures performances actuelles et bien entendu à la fiscalité même favorable. L'une de nos règles d'or en gestion de patrimoine dit qu'il n'y a aucune bonne raison fiscale pour rester dans un mauvais placement financier. Arbitrer, regrouper, simplifier sont les enjeux de cette remise en cause pour optimiser vos avoirs.

> Autant cette démarche en matière financière peut vous être familière, sans doute la pratiquez-vous partiellement, autant en matière immobilière il est d'usage de considérer qu'un investissement est réalisé à long terme, souvent financé par un crédit sur une longue durée et que, de ce fait là, il n'est pas question de le réviser avant son échéance. C'est une erreur car les actifs immobiliers de toute sorte, comme les avoirs financiers, méritent d'être évalués tous les ans, pour constater une plus-value latente importante intéressante à capter, pour analyser leur rendement effectif, la fiscalité de ce rendement et surtout de vérifier si ce type de dispositif est toujours en adéquation avec votre situation actuelle et vos objectifs. Vous ne pouvez faire l'économie de cette analyse objective systématique de vos actifs immobiliers et des éventuelles décisions à prendre par anticipation au terme initialement prévu.

> Enfin, le passif de votre patrimoine doit être étudié selon la même méthode. Les conditions de prêts, qui pouvaient paraître performantes à une certaine époque, peuvent aujourd'hui être inefficaces, voire lourdes et grever la performance de vos investissements.

Dans une période de taux historiquement bas, il faut passer en revue chaque prêt, analyser crédit par crédit l'intérêt et l'opportunité de rechercher un nouveau financement à un taux plus performant, tout en mesurant le poids des coûts associés à ce genre de restructuration.

L'objectif de cette démarche sur votre endettement n'a pas pour simple but de réduire vos charges mensuelles liées aux remboursements bancaires, mais surtout de dégager une capacité d'épargne disponible pour réaliser un investissement immobilier complémentaire tout en conservant le même niveau d'effort qu'à l'origine.

L'économie dégagée sur les financements anciens servira donc à poursuivre et amplifier le développement de votre patrimoine.

Passer à la paille de fer tous les ans votre patrimoine avec votre conseiller en gestion de patrimoine, c'est vous assurer de sa bonne gestion dynamique et de son amplification.

Georges NEMES

Patrimmofi
gestion privée globale
83-85 avenue Marceau
75 116 Paris

Stratégie / 2

L'EFFET DE LEVIER JURIDIQUE ET FISCAL DE L'ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ

A L'acquisition de parts de SCPI en nue-propriété (NP) est une façon originale de se constituer un patrimoine immobilier, dès lors que vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires immédiats et que vous souhaitez réduire votre ISF.

Technique civile reconnue, le démembrement de propriété permet de transmettre son patrimoine de manière optimale. Mais acquérir la seule nue-propriété de parts peut également permettre de se constituer un patrimoine immobilier tout en limitant le montant de l'investissement initial nécessaire.

Autre avantage : vous préparez votre retraite. En effet, au terme de l'opération, vous récupérez la pleine propriété des parts de SCPI et les revenus fonciers afférents.

Rappel sur le démembrement de propriété

Le droit de propriété peut se résumer par la réunion de trois droits :

- L'usus : droit d'user de la chose
- Le fructus : droit d'en percevoir les revenus
- L'abusus : droit de disposer de la chose

Il y a démembrement lorsque ces trois droits ne sont pas réunis entre les mains d'une même personne, conduisant ainsi à la constitution de deux droits réels bien distincts : l'usufruit et la nue-propriété.

- Le nu-propriétaire est détenteur de l'abusus
- L'usufruitier détient, quant à lui, l'usus et le fructus.

Exemple 1 : *Vous avez 55 ans, vous n'avez pas encore préparé votre retraite malgré l'échéance à moyen terme.*

En acquérant des parts de SCPI en NP sur 10 ans pour 100.000 € comptant, vous réduisez votre ISF de 7000 € sur la période (tranche d'ISF à 0.70%). A terme de l'opération, vous récupérez la pleine propriété (PP) des parts de SCPI. Or la valeur en pleine propriété des parts n'est pas 100.000 €, mais 153.850 € environ. L'effet de levier juridique prend tout son sens, puisque vous avez acquis uniquement la nue-propriété, représentant 65% du prix de la pleine propriété. Vous disposerez alors de revenus fonciers complémentaires bruts, à hauteur de 8.154 €/an (hypothèse de rendement 5.30% de la valeur en PP). Par rapport à votre investissement initial de 100.000 €, la rentabilité est de 8,1%.

Toujours au terme de l'opération, vous pouvez ensuite réaliser une donation de la nue-propriété de ces parts de SCPI à vos enfants, afin d'anticiper la transmission de votre patrimoine, tout en conservant des revenus complémentaires pour la retraite.

Exemple 2 : *vous avez 45 ans avec des enfants d'une dizaine d'année environ. Vous souhaitez préparer votre retraite, tout en pensant au financement des études de vos enfants.*

A 45 ans, vous avez tout intérêt d'acquérir des parts de SCPI en NP pour 100.000 €, afin de réduire votre ISF. Vous bénéficiez également du même effet de levier juridique que précédemment. Ainsi à 55 ans, vous récupérez des parts en PP pour un montant de 153.850 €. Vos enfants auront alors une vingtaine d'années et le problème du financement des études supérieures se pose. Vous pourrez alors réaliser une donation d'usufruit temporaire des parts de SCPI, d'une durée de 5 ans, afin qu'ils puissent disposer de revenus complémentaires pour le paiement de leurs études. Vous réduisez par la même occasion votre ISF durant cette période.

Enfin, à 60 ans, au terme de l'usufruit temporaire, vous récupérez de nouveau la pleine propriété des parts de SCPI. Libre à vous de réaliser une donation de la nue-propriété des parts à vos enfants, afin d'anticiper la transmission de votre patrimoine, tout en conservant des revenus.

La mise en place de cette stratégie implique l'étude de votre situation personnelle, n'hésitez pas à contacter votre conseiller. ■

FOCUS SUR LES TERRAINS À BÂTIR

A partir du 1er janvier 2014 plus aucun abattement ne s'appliquera sur les plus-values de cession de terrains à bâtir, en l'état actuel des règles fiscales.

Actuellement, si vous détenez un terrain à bâtir depuis moins de 30 ans (au-delà la plus-value est exonérée), vous pouvez réduire le montant de la plus-value imposable grâce à l'abattement pour durée de détention.

Exemple : *détention de 25 ans donne droit à un abattement de 60%.*

Les règles changent car le gouvernement veut inciter les propriétaires de terrain à bâtir à vendre rapidement. Tous ne veulent pas ou ne pourront pas vendre avant l'échéance, voici deux pistes à étudier pour ne pas être taxé à 34,5% sur l'intégralité de la plus-value retirée de la vente du terrain.

- Si vous avez des enfants, vous pourriez envisager une donation du terrain. Ils seront alors propriétaires d'un bien dont la plus-value de cession future sera déterminée à partir de sa valeur au jour de la donation et non le prix d'achat initial.
- Apporter ou céder le terrain à une SCI dont vous seriez l'associé principal. Cela vous permettra de profiter de l'abattement pour durée de détention sur le montant de la plus-value constatée et donc de la purger pour l'avenir. Le coût de la formalité notariée est de l'ordre de 0,6% sans compter les honoraires. En cas de cession, la SCI s'endettera et vous devrez rembourser l'emprunt.

Les nouvelles modalités sur les plus-values immobilières (exonération à compter de 22 ans et abattement exceptionnel de 25%) ne s'appliquent pas aux terrains à bâtir. ■

SCPI PRIMOVIE : NOUVELLE THÉMATIQUE SANTÉ ET ÉDUCATION

Interview de Laurent FLECHET, Président du Conseil d'Administration de Primonial REIM.

Les SCPI de rendement offrent aujourd'hui des rendements intéressants, tout en permettant de diversifier son patrimoine immobilier de rapport. Point sur la nouveauté en matière de SCPI : la thématique santé et éducation.

Qu'est-ce que Primovie ?

Primovie est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) dont l'originalité est d'investir dans des biens immobiliers dont les locataires sont des acteurs de la santé ou de l'éducation : crèches, écoles, résidences étudiantes, cliniques, laboratoires ou encore EHPAD. A ce titre nous parlons de SCPI thématique, avec une conviction « socialement responsable ». Aujourd'hui, de nombreux opérateurs de la santé et de l'éducation cèdent leurs murs afin de rationaliser leur gestion et financer la modernisation de leurs équipements. Nous nous positionnons sur ce marché en plein développement, avec l'ambition de constituer dès la fin 2013 un patrimoine de 100 millions d'euros.

Pour autant, il faut souligner que Primovie offre les mêmes atouts qu'une SCPI de rendement classique : l'accès à l'immobilier d'entreprise, la diversification du risque locatif par l'achat d'un grand nombre de lignes, une liquidité des parts plus importante que celle d'un bien acheté en direct, et bien entendu une délégation totale du travail de gestion aux professionnels de Primonial REIM.

Quel est l'intérêt de cette classe d'actifs immobiliers pour un investisseur ?

Sur un plan purement immobilier, une crèche ou une école ne sont rien d'autre qu'un commerce ou un immeuble de bureau. Mais la qualité du locataire change tout. La santé et l'éducation sont des activités fortement décorrélées des cycles économiques. Malgré la crise actuelle, la demande pour ces services est déterminée par des tendances démographiques qui sont incontestables : le Conseil d'Analyse Stratégique a chiffré à 400 000 le manque de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans et la part des personnes de plus de 75 ans est appelée à doubler dans les années à venir. Aucune crise financière ne viendra changer cela ! Par conséquent, ces locataires (opérateurs de cliniques ou encore d'EHPAD) sont également capables de se projeter sur le long terme et de signer des baux de longue durée. Ainsi, les locataires de Primovie ont signé des baux s'échelonnant en moyenne entre 9 et 12 ans ! C'est pourquoi Primovie est une SCPI tournée vers la sécurité locative et la pérennité des loyers versés. Notre prévisionnel de rendement net pour l'année 2013 se situe autour de 5,10%.

Où en êtes-vous de votre programme d'investissement ?

Au 30 juin 2013, Primovie atteint une capitalisation de 60 millions et près de 800 associés. Pour une SCPI lancée en septembre 2012, le succès est donc au rendez-vous, à la fois auprès d'une clientèle de particuliers et de personnes morales (associations à but non lucratif, fondations…) attirées par la vocation socialement responsable du patrimoine immobilier de la SCPI et par son profil d'investissement défensif. Primovie a acquis une école au cœur de Lyon, trois crèches à Paris 17ème, Vélizy et Mulhouse, un ensemble bureaux/laboratoires à Lille, une clinique exploitée par Medica à Avignon ainsi qu'un portefeuille d'EHPAD loués à l'opérateur Korian, dans le Sud de la France. Nous poursuivons donc notre programme d'investissement avec confiance. ■

Calendrier/patrimonial

16/09/2013 ▶ **Date limite de paiement de l'ISF (patrimoines inférieurs à 2.57M €), de l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux (paiement à l'échéance)**

21/09/2013 ▶ **Date limite de paiement de l'ISF (patrimoines inférieurs à 2.57M €), de l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux (paiement par internet)**

15/10/2013 ▶ **Date limite de paiement des taxes foncières. Vous pouvez payer en ligne vos taxes foncières jusqu'au 20 octobre minuit**

15/11/2013 ▶ **Date limite de paiement de la taxe d'habitation/contribution à l'audiovisuel public. Cette échéance concerne particulièrement les résidences principales ainsi que certaines résidences secondaires. Vous pouvez également payer en ligne jusqu'au 20 novembre minuit.**

LA NOUVELLE DONNE SUR LES PLUS-VALUES MOBILIÈRES ET IMMOBILIÈRES

Le Président de la République, François Hollande, a annoncé de nombreuses modifications, d'une part, sur l'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et d'autre part, sur les plus-values immobilières des particuliers. Tour d'horizon des principales modifications…

Projet de réforme des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux

Création d'une tranche supplémentaire à 45 %.
Suppression des dispositifs dérogatoires, vraisemblablement :

- Le départ en retraite du chef d'entreprise (abattement d'un tiers par année de détention au-delà de la 5ème soit une exonération en cas détention d'au moins 8 ans des plus-values à l'impôt sur le revenu) - article 150-0 D ter du CGI
- Le report d'imposition pour réinvestissement et exonération à terme des plus-values à l'impôt sur le revenu au prorata du réinvestissement - article 150-0 D bis du CGI.

Ainsi, toutes les plus-values seraient soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec majoration des taux d'abattement :

de droit commun :

- 50 % dès 2 ans de détention,
- 65 % dès 8 ans de détention,

en faveur des PME de moins de 10 ans, des cessions dans le cercle familial, des départs en retraite :

- 50 % dès 1 an,
- 65 % dès 4 ans,
- jusqu'à 85 % dès 8 ans

Les cessions en cas de départ en retraite bénéficieraient en outre d'un abattement de 500 K€. Il n'a pas été indiqué si cet abattement s'appliquerait avant ou après abattement pour durée de détention.

Ces nouvelles règles s'appliqueraient aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles bénéficiant d'un régime d'exonération qui continueront à s'appliquer en 2013 pour éviter toute rétroactivité (suppression seulement au 1er janvier 2014).

Plus-values immobilières des particuliers

Raccourcissement du délai permettant l'exonération de plus-value : la durée permettant une exonération est ramenée de 30 à 22 ans. Le gouvernement met en place deux barèmes d'abattement :

- Un barème d'abattement pour l'application du prélèvement d'impôt sur le revenu à la source de 19%
- Un barème d'abattement pour l'application des prélèvements sociaux de 15,50% (taux en vigueur au 1er septembre 2013).

Le(s) nouvel(aux) barème(s) d'abattement selon la durée de détention applicable à compter du 1er septembre 2013 se présente comme suit :

Durée de détention	Abattement pour le prélèvement de 19%	Abattement pour les prélèvements sociaux
Entre 0 et 5 ans	0%	0%
Entre 6 ans et 21 ans	6% par an	1,65% par an
22 ans	4%	1,60%
Entre 23 et 30 ans	-	9% par an

Une plus-value immobilière pourra donc :

- être exonérée d'impôt sur le revenu après 22 années de détention,
- être exonérée de prélèvements sociaux après 30 ans de détention.

Sont purement et simplement exclus de ce nouveau dispositif, les plus-values de cession de terrains à bâtir qui restent soumises au barème actuel des abattements pour durée de détention (exonération au-delà de 30 ans)

Abattement exceptionnel applicable aux cessions réalisées en 2014 :

Pour les cessions de biens immobiliers réalisées entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25% est applicable. Cet abattement s'applique :

- après la prise en compte de l'abattement pour durée de détention,
- pour l'imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 19% et pour l'imposition aux prélèvements sociaux.

Cet abattement de 25% ne s'applique pas pour les cessions de terrains à bâtir.

Ces aménagements doivent encore être validés définitivement lors de l'adoption de la loi de finances pour 2014 (vers la mi-décembre).

Néanmoins, dès lors qu'ils ont été intégrés dans le BOFIP et qu'ils sont plus favorables au contribuable, ils sont applicables immédiatement et opposables à l'administration fiscale.

N'hésitez pas à contacter votre conseiller pour plus d'informations. ■

Patrimmofi, 83-85 avenue Marceau 75116 Paris, Tél. : 01 53 24 48 00 - Fax : 01 53 24 45 90

Société de Courtage d'Assurances, SAS au capital de 37.000 euros/RCS Paris 348 376 872 /NAF 66.22Z/CIF référencé sous le numéro E001202 par l'ANACOFI-CIF /Carte de transaction immobilière N° T10566 délivrée par la Préfecture de Police Paris/RCP & GF : ZURICH INSURANCE PLC 112, avenue de Wagram - 75 017 Paris - Inscrit à l'ORIAS sous le N° 07 022 713 soumis au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel - Déclaration CNIL N° 1653051.

Lettre d'information réservée aux clients de Patrimmofi. Éditeur : Patrimmofi, 83-85 avenue Marceau 75116 Paris - Responsable de la publication : Georges Nemes de Weisz-Horstenstein. Document non contractuel, sous réserve de l'ensemble des dispositions légales, fiscales et contractuelles applicables au jour de la publication. Pour toutes informations complémentaires, consultez votre conseiller Patrimmofi.