

# Lettre Patrimoniale n°7

Lettre achevée de rédiger le 22 janvier 2014

## EDITO

Je vous souhaite à vous et vos proches une merveilleuse année 2014, pour que vos espoirs deviennent réalité !

Le début d'année est propice aux bilans et aux bonnes résolutions. D'un côté les marchés financiers ont été pour la plupart porteurs, pour la deuxième année consécutive, redonnant de l'attrait aux actions. D'un autre côté, notre gouvernement continue de nous matraquer fiscalement, et ce pour la deuxième année consécutive, nous incitant à l'attentisme. Toutefois, il paraîtrait, de sources proches du Président du changement, que la fiscalité des particuliers devraient être allégées dès l'année prochaine... on demande à voir.

Face à certaines situations de désordres et d'incertitudes, rester inactif et attendre que le vent tourne pourrait être néfaste. Il faut alors s'adapter et saisir les bonnes opportunités ! Je vous invite à faire de même pour la gestion de votre patrimoine.

### **Confiance, Transparence et Continuité.**

Confier la gestion de son patrimoine à un professionnel indépendant est un geste impliquant, qui permet, j'en suis convaincu, d'améliorer votre confort et votre sécurité face à l'hostilité de ce monde financier et économique, à la fois complexe et changeant, et nécessitant une expertise, de l'expérience et des compétences.

Je vous souhaite une bonne lecture et encore une fois une belle et heureuse année 2014 !

Frédéric Heritier

## UN BON CONSEIL

### Transfert d'épargne

De nombreux placements peuvent être transférés d'un établissement à l'autre, c'est le cas des compte-titres, des PEA (Plan d'Épargne en Actions), des PEP (Plan Epargne Populaire), des PERP (Plan Epargne Retraite Populaire), ou encore des contrat retraite Madelin pour les TNS.

L'intérêt est de pouvoir confier le suivi et la gestion à un meilleur conseil afin d'améliorer la performance de votre épargne.

L'assurance-vie ne se transfère pas mais ne vaut-il pas mieux souscrire un nouveau contrat plus rentable plutôt que de garder un vieux contrat qui ne rapporte plus grand-chose ?

## FISCALITE

### Les principales dispositions de la loi de finances pour 2014

#### **Impôt sur le Revenu** (à partir des revenus de 2013)

- Ré-indexation du barème progressif sur l'inflation (estimée à +0,8% par l'INSEE)
- Abaissement de l'avantage lié au plafonnement du quotient familial de 2 000 € à 1 500 € par demi-part additionnelle
- Suppression de l'exonération des majorations de retraite ou de pension pour charges de famille
- Réintégration dans le revenu imposable de la participation de l'employeur aux contrats collectifs de complémentaire santé
- Maintien du plafond des niches fiscales à 10 000 €

#### **Plus-values immobilières**

- Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, hors terrains à bâtir, abattement pour durée de détention différent à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux : exonération au terme de 22 ans à l'IR et 30 années de détention aux PS
- Pour les cessions jusqu'au 31 août 2014, abattement supplémentaire de 25% à l'IR et aux PS pour les immeubles bâtis, droits s'y rapportant, terrains ne répondant pas à la définition de terrain à bâtir

#### **Plus-values mobilières réalisées en 2013**

- Pour le régime de plein droit, abattement sur les gains nets pour durée de détention de -50% entre 2 et 8 ans de détention et de -65% au-delà de 8 ans
- Pour le régime incitatif, abattement renforcé sur les gains nets pour durée de détention de -50% entre 1 et 4 ans de détention, -65% entre 4 et 8 ans et -85% au-delà de 8 ans

#### **Plus-values mobilières réalisées en 2014**

- **En cas de départ en retraite des chefs d'entreprise, suppression de l'exonération totale**, mise en place d'un abattement fixe spécifique supplémentaire de 500 000 € puis application de l'abattement renforcé concernant la partie éventuellement taxable
- Suppression du dispositif du report d'imposition

#### **PEA**

- Augmentation du plafond de versement à 150 000 €
- Création d'un PEA-PME-ETI avec un plafond de versements qui sera de 75 000 €

## Chiffres en vrac

**+17,99%**

C'est la hausse sur l'année 2013 du CAC 40, l'indice représentant les 40 plus grands sociétés françaises.

**12,2%**

C'est le taux de chômage record de la population active de la zone euro, atteint en septembre 2013.

**43 ans**

C'est la nouvelle durée de cotisations retraite nécessaire pour avoir le taux plein pour ceux nés après 1973.



**HERITIER GESTION PRIVEE**  
Conseil en Gestion de Patrimoine  
LYON - PARIS - COTE D'AZUR  
Tél. : 06.79.67.69.34  
Mail : heritiergp@gmail.com

**Heritier**  
Gestion Privée  
Conseil en Gestion de Patrimoine

## PLACEMENT

### Une nouvelle idée d'investissement : l'obligation immobilière

Dans le contexte économique et fiscal actuel, trouver de nouvelles idées d'investissements rentables est chose rare. Pour autant ce n'est pas impossible. En voilà le parfait exemple.

Un promoteur immobilier propose à des investisseurs de participer à ses opérations de promotion ou de marchands de biens. Jusqu'ici rien de bien novateur. Mais à y regarder de plus près, le type de participation l'est beaucoup plus. En effet, il ne s'agit pas de participer via « un tour de table » (classique !) au financement de l'opération, mais bien de souscription d'obligations de la société. Comme toute obligation, celle-ci présente deux variables caractéristiques :

- sa maturité : 12 mois
- son coupon annuel : 10 %.

Afin de comprendre cette rentabilité offerte par le promoteur, il faut s'attarder sur les typologies de projets sur lesquels il se concentre. En effet, les fondateurs ont décidé de se différencier des promoteurs connus et réputés en ne sélectionnant que des opérations de micro-promotion, c'est à dire des programmes ne dépassant pas dix logements et ce pour deux raisons :

- échapper au quota de 25 % de logements sociaux, quotas qui rognent la marge des opérations ;
- limiter les charges de copropriété (ascenseur, parties communes), qui rendent les logements plus attractifs aussi bien pour les investisseurs que pour les propriétaires occupants.

Ainsi, la marge de l'opération s'en trouve grandie, le prix des logements diminué et attractif, et la rentabilité de la participation accrue : le promoteur peut offrir 10 % de coupon annuel à ses investisseurs tout en n'utilisant que faiblement les concours bancaires. Et par les temps qui courent, c'est rassurant.

### Calendrier fiscal

- **31 janvier** : limite d'adhésion au prélèvement à échéance de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.
- **17 février** : date limite de paiement du **1<sup>er</sup> acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux**.  
22 février : paiement en ligne.
- **5 mai** : **Sociétés civiles immobilières** : date limite de dépôt des déclarations n° 2071 et n° 2072.

**HERITIER GESTION PRIVÉE est à l'écoute de vos préoccupations et de vos besoins pour vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine :**

- Développer son patrimoine financier et immobilier
- Optimiser sa fiscalité
- Préparer sa retraite
- Protéger ses proches
- Transmettre son patrimoine privé et professionnel

## L'ACTU ECO

### CROISSANCE

**En 2013, l'économie mondiale a progressé à son rythme le plus rapide depuis presque trois ans**, environ 3 % d'après les estimations du FMI. Soutenue par l'activité manufacturière globale, la croissance mondiale s'est nettement accélérée au second semestre, après avoir quasiment stagnée au début de l'année.

Les États-Unis sont entrés en phase de redressement et figurent parmi les pays ayant le plus influencé l'économie mondiale et les marchés financiers en 2013.

La zone euro a légèrement progressé au deuxième et troisième trimestre, mettant un terme à la plus longue période de récession depuis la création de l'union monétaire il y a 14 ans.

### ACTIONS

**Les marchés actions ont globalement progressé dans les pays développés** malgré un contexte perturbé (croissance modeste et chômage élevé). L'indice américain S&P 500 a d'ailleurs atteint son plus haut historique le 26/12 et l'indice parisien CAC 40 est revenu sur ses plus hauts depuis septembre 2008.

**Les marchés émergents sont restés eux à la traîne** malgré une belle remontée au dernier trimestre.

### TAUX

**2013 a été influencée par la Fed** qui depuis décembre ralentit ses rachats de titres compte tenu de l'amélioration de la conjoncture. La dissipation des inquiétudes concernant la crise de la dette dans la zone euro par rapport à 2012 a également aiguillé l'intérêt des investisseurs pour les obligations.

### IMMOBILIER

Les professionnels de l'immobilier en France s'attendent à une baisse des prix et des volumes comparables à 2013, soit un recul en moyenne entre 2% et 5%. La solvabilité des acheteurs reste limitée et le nombre de primo accédants faible.

### PERSPECTIVES

**La croissance mondiale devrait accélérer** notamment grâce au redressement des économies américaines et européennes. Les taux devraient continuer à rester bas cette année car les banques centrales, surtout en Europe, sont sensibles à l'inflation et elles veulent accompagner la reprise.

L'accalmie sur les marchés financiers, la constance des discours de politiques économiques et les espoirs de progression des bénéfices devraient conduire à **une plus grande prise de risque patrimoniale**.

De nombreux gérants s'accordent à penser qu'il faut privilégier les actions européennes.

	Au 22/1/14	Depuis 1/1/14	depuis 1 an	depuis 3 ans	depuis 5 ans
CAC 40	<b>4 324,98</b>	+0,68%	+16,07%	+7,23%	+51,80%
Euro Stoxx 50	<b>3 151,27</b>	+1,36%	+16,36%	+5,78%	+46,72%
S&P 500 (US)	<b>1 844,86</b>	-0,19%	+23,60%	+42,92%	+122,94%
Pétrole WTI (USD)	<b>96,58</b>	-1,94%	-0,02%	+8,38%	+121,16%
Or (once en USD)	<b>1 240,30</b>	+3,11%	-26,74%	-7,56%	+44,71%
EUR (en USD)	<b>1,3544</b>	-1,54%	+1,66%	-0,75%	+4,06%
OAT 10 ans	<b>2,34%</b>	-15bp	+17bp	-117bp	-134bp

### HERITIER GESTION PRIVÉE

Conseil en Gestion de Patrimoine

LYON - PARIS - COTE D'AZUR

Tél. : 06.79.67.69.34

Mail : heritiergp@gmail.com

