



La lettre de l'Agence Française du Patrimoine

Numéro 31

mars 2015

Editorial

Dans ce numéro :

Editorial	1
Les Français et l'assurance vie.	1
Immobilier : allégez la note fiscale.	2
Plus-values mobilières : quelle imposition ?	3
Découvrez le fonds Moneta Multi Caps.	4

Depuis plusieurs années les prix de l'immobilier en France baissent petit à petit. On est certes loin de l'effondrement constaté dans certains pays comme l'Espagne ou l'Irlande. Face à ce constat et à un niveau élevé d'impôts locaux, on peut légitimement vouloir alléger cette classe d'actifs, souvent surpondérée dans le patrimoine des ménages. De ce fait, de plus en plus de propriétaires n'hésitent plus à vendre leur résidence principale et à redevenir locataires. Le nouvel abattement de 30% sur l'imposition de la plus value des terrains à bâtir peut également constituer un évènement déclencheur de vente. Par ailleurs, un article de fonds

est consacré à l'imposition des plus-values mobilières, souvent qualifiée « d'usine à gaz » par les professionnels. En effet, comme le démontre l'exemple ci-dessous, l'abattement qui s'applique également aux moins-values doit être géré avec attention. Exemple: Monsieur Jacques réalise en 2014 une moins value globale de 10 000 € provenant de deux cessions : des titres A détenus depuis 9 ans pour une moins value de 25 000 € et une plus-value de 15 000 € sur des titres B détenus depuis 1 an. La moins value de 25 000 € subira un abattement de 65% pour durée de déten-



Etre bien conseillé pour atteindre la lumière.

tion de plus de 8 ans ce qui la limitera à 8 750 €, la plus value de 15 000 € ne bénéficiera d'aucun abattement et sera diminuée de 8 750 € soit une assiette imposable à l'impôt sur le revenu de 6 250 € !

Enfin, nous vous présentons le fonds Moneta Multi caps dont les performances sont flatteuses.

Stéphane DESCHANELS, Associé Gérant.

Chiffres clés : Quels sont les domaines de vie les plus importants aux yeux des français ?

- 93% la famille,
- 75% le cadre de vie,
- 62% le logement,
- 58% les loisirs.

Les Français et l'assurance vie

Selon un sondage OpinionWay d'octobre 2014, l'assurance vie reste le placement le plus attractif pour 31% des Français devant l'immobilier. Elle capte 38% de leurs placements financiers, l'encours total s'élevant en 2014 à 1515 milliards

d'euros. Avec 17.5% du total des sommes investies en Europe, les français sont le deuxième peuple le plus friand d'assurance vie, derrière les britanniques. En 2014, selon la Fédération française des sociétés d'assurance, le ren-

dement moyen des fonds en euros atteint 2.5% contre 4.7% en moyenne sur les supports en unités de compte. Les supports en euros « dynamiques » comme Elixence s'en sortent bien. Son rendement s'élève en 2014 à 3.7%.

Immobilier : allégez la note fiscale

La part de l'immobilier dans le patrimoine des ménages est très importante en France par rapport à d'autres pays européens. Elle est d'autant plus grande que la famille est aisée. Ainsi, la part de l'immobilier dans le patrimoine des 5% de ménages les plus fortunés de France est de 63% ce qui est colossal. Il faut dire que le dernier quart du 20^{ème} siècle a été marqué par une envolée du prix de la pierre. Mais depuis le milieu des années 2000, la tendance est à la correction, voire à un effondrement des prix dans certaines régions comme en Espagne ou en Irlande.

En France, il n'y a pas eu d'effondrement mais le prix de la pierre a encore baissé en 2014 de 1.2%. Dans son dernier bulletin trimestriel de février 2015,

«Standard and Poors anticipe en France une baisse moyenne des prix de l'immobilier de 3% pour les 24 prochains».

Standard and Poors anticipe en France une baisse moyenne des prix de l'immobilier de 3% pour les 24 prochains mois en raison de la faiblesse des conditions économiques et d'un taux de chômage élevé. D'ailleurs, on voit mal comment la tendance pourrait s'inverser à court et moyen terme.

Que faire ?

Etre propriétaire de sa résidence principale constitue encore l'objectif d'un grand nombre de français qui sont rassurés par cet état de fait et envisagent ainsi plus sereinement l'avenir. La résidence principale constitue également un marqueur social même si cela tend à s'atténuer.

Malgré cela, de plus en plus de nos concitoyens n'hésitent plus, souvent pour des raisons de mobilité, à vendre leur résidence principale et à redevenir locataire. La hausse des impôts locaux n'est pas étrangère à ce type de décision et la baisse des dotations de l'Etat aux collectivités locales devrait continuer à accentuer ce phénomène dans les prochaines années.

Mais la grande majorité des propriétaires restent attentistes en

pensant que demain sera meilleur. Pourtant la plus-value liée à la vente de sa résidence principale reste exonérée de toute imposition alors qu'il faut pour les autres

biens immobiliers, attendre 22 ans pour être exonéré du prélèvement forfaitaire de 19% et 30 ans pour être exonéré en totalité des 15.5% de prélèvements sociaux.

Les projets d'imposition des plus-values liées à la vente de sa résidence principale ont à ce jour été abandonnés mais pourraient revenir pour cause de disette budgétaire. Le projet de création d'un « loyer » pour

les propriétaires d'une résidence principale ayant fini de rembourser leur financement est également passé, pour l'instant, aux oubliettes.

Il est donc prudent d'alléger le poids de ses actifs immobiliers en profitant de prix de l'immobilier en-

«Il est prudent d'alléger le poids de ses actifs immobiliers en profitant de prix de l'immobilier encore haut et des dernières exonérations d'imposition existantes ».

core haut ainsi que des dernières exonérations d'imposition existantes à ce jour : résidence principale mais aussi première vente d'un logement lorsque l'on n'est pas propriétaire de sa résidence principale depuis quatre ans et que l'on réinvestit le prix de vente dans les deux ans pour l'achat de sa résidence principale.

Par ailleurs, le régime d'imposition des plus-values réalisées sur les cessions de terrains à bâtir bénéficie en plus des abattements classiques liés à la durée de détention de 22 ans et de 30 ans sus-évoqués, d'un abattement supplémentaire de 30% . Cet abattement s'applique à toute promesse de vente conclue avant le 1er janvier 2016. A noter que cet abattement supplémentaire nécessite que la

«Le régime d'imposition des plus-values de terrains à bâtir bénéficie en plus des abattements classiques d'un abattement supplémentaire de 30% jusqu'au 1er janvier 2016».

vente intervienne au plus tard le 3 décembre de la deuxième année suivant la signature de la promesse de vente. Cet abattement a été étendu depuis le 1er janvier 2015 aux plus-values de cession d'immeubles voués à être démolis dans un délai de

4 ans et situés dans des zones tendues.

Thierry DESCHANELS, Juriste.

Plus-values mobilières : quelle imposition ?

Lorsque vous vendez des valeurs mobilières (actions, parts d'OPC-VM ou de sociétés), vos gains sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sous déduction de vos pertes et de celles, le cas échéant, des années antérieures. Pour chaque titre vendu, la plus ou moins value correspond à la différence entre le prix de cession diminué

« Lors d'une cession de valeurs mobilières, la plus-value est soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu sous déduction des pertes de l'année et de celles des années antérieures. ».

des frais de vente et du prix d'acquisition augmenté des frais d'achat. Pour calculer l'éventuelle plus value imposable de l'année, il convient de totaliser les résultats nets de toutes les cessions de l'année, les moins-values s'imputant sur les plus-values. Si l'opération dégage globalement une plus-value, les pertes antérieures en report peuvent être imputées sur le résultat. Au contraire, si le résultat fait ressortir une moins-value, celle-ci sera reportable sur les plus-values des 10 années suivantes.

Le résultat obtenu est réduit d'un abattement variable selon la durée de détention des titres cédés. **Attention, cet abattement s'applique aux plus-values ce qui est avantageux comme aux moins-values ce**

« Un abattement général pour durée de détention s'applique ou un abattement majoré pour les cessions de titres intrafamiliales ou les cessions de titres de PME ».

qui peut malheureusement en effacer une partie. L'abattement est égal à 50% de leur montant pour les titres détenus depuis 2 ans et moins de 8 ans et à 65%

pour ceux détenus depuis au moins 8 ans. La durée de détention est décomptée à partir de la date exacte d'acquisition du titre. Afin de faciliter la transmission des PME, les cessions de titres bénéficient d'un abattement majoré qui est de : 50% pour les titres détenus depuis au moins 1 an et moins de 4 ans, 65% pour les titres détenus depuis au moins 4 ans

et moins de 8 ans, 85% pour les titres détenus depuis au moins 8 ans. Cet abattement majoré s'applique aux cessions de titres de PME ayant moins de 250 salariés, un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros et créées depuis moins de 10 ans. Il s'applique également

« Le dirigeant de PME, qui part en retraite, bénéficie également d'un abattement fixe de 500 000 € qui s'applique avant l'abattement majoré ».

aux cessions de titres intrafamiliales lorsque le cédant et son groupe familial (conjoint, ascendants, descendants, frères et sœurs)

détiennent plus de 25% des droits dans les bénéfices de la société et cèdent à l'un d'entre eux des titres, peu importe le pourcentage cédé.

De plus, si le chef d'entreprise cède ses titres afin de partir à la retraite, il bénéficie d'un abattement fixe de 500 000 € puis de l'abattement majoré. Pour cela, la cession doit porter sur l'intégralité des actions

du dirigeant ou sur plus de 50% des droits de vote dans la société, le cédant doit avoir exercé des fonctions de direction dans les 5 années précédant la cession et faire valoir ses droits à la retraite dans les 24 mois qui suivent la cession de titres. Lorsque les titres sont cédés par un couple prenant sa retraite, l'abattement profite uniquement à l'époux qui était dirigeant de la société. De plus, l'abattement ne s'applique qu'une seule fois même en cas de ventes échelonnées.

Un exemple s'impose :

Monsieur Pierre réalise en 2014 une plus-value globale de 30 000 € provenant de deux cessions. Une cession de titres A détenus depuis 1 an générant une plus value de 25 000 € et une cession de titres B détenus depuis plus de 5 ans générant une plus value de 5 000 €.

Plus value globale : 30 000 €

Plus value titres A : 25 000 € (pas d'abattement, durée de détention 1 an).

Plus value titres B : 5 000 € X 50% (abattement pour durée de détention de 5 ans) = 2 500 €

Plus value imposable à l'impôt sur le revenu : 27 500 €.

L'assiette des prélèvements sociaux de 15.5% est de 30 000 €, l'abattement ne concernant pas les taxes sociales.

Stéphane DESCHANELS,
Associé gérant.

L'Agence Française du Patrimoine

24, rue Laffitte
75009 PARIS
RCS PARIS B438 672 610

Téléphone : 01 44 71 35 60
Télécopie : 01 42 96 97 67
Messagerie : afdp@afdp.net

Notre expertise à vos côtés

Retrouvez nous
sur le web !
www.afdp.net

L'Agence Française du Patrimoine est un établissement indépendant et spécialisé dans le conseil patrimonial. Elle intervient tant auprès de la clientèle institutionnelle que de la clientèle privée.

Les conseillers en gestion de patrimoine de l'Agence Française du Patrimoine bénéficient d'une solide formation financière et juridique ainsi que d'une longue expérience au sein de plusieurs établissements bancaires internationaux. Ces compétences sont reconnues par la parution d'articles dans la presse patrimoniale ainsi que d'ouvrages de référence notamment dans le domaine de l'assurance-vie.

L'Agence Française du Patrimoine développe des valeurs constantes en faveur de ses clients qui sont : éthique, professionnalisme, intégrité et disponibilité.

Cette lettre, de nature non contractuelle, vous est remise à titre d'information.

Découvrez le fonds Moneta Multi Caps

Moneta Asset Management est une société de gestion indépendante qui appartient à 100% à ses dirigeants et salariés. Elle ne dépend d'aucun établissement bancaire et sa politique est résolument orientée vers les intérêts des porteurs de ses OPCVM. Moneta AM se concentre exclusivement sur la gestion de ses fonds qui est sa seule et unique activité. Tous ses efforts et toutes ses ressources y sont pleinement consacrés, et son souci permanent est la recherche de « bonnes affaires » pour ses investisseurs. Ce sont ce que l'on appelle communément des « stock-pickers », littéralement des « sélectionneurs de valeurs ». Leurs décisions d'investissement sont animées par des convictions fortes et ils raisonnent en investisseurs avec une optique de long terme.

Moneta Multi Caps est un fonds actions Zone euro qui investit de manière opportuniste dans des sociétés de toutes tailles (grandes, moyennes et petites capitalisations). Le fonds dispose ainsi d'un champ d'investigation d'une très grande richesse : par exemple, des sociétés

peu connues comme Beni Stabili, Altamir ou Financière de l'Odette côtoient dans le portefeuille des noms plus habituels comme Sanofi, Saint-Gobain ou Société Générale. Cette caractéristique autorise des stratégies variées et adaptées aux différentes configurations de marché. Elle est utilisée à plein par l'équipe de gestion qui n'hésite pas à aller là où les autres ne vont pas. Moneta Multi Caps est éligible au PEA et son exposition aux actions sera donc toujours supérieure à 75%. L'objectif est de surperformer le marché des actions sur longue période. La sélection des valeurs en portefeuille repose sur un processus rigoureux dont le point central est une analyse financière approfondie des entreprises étudiées. Ce travail d'analyse est réalisé en interne et mobilise à temps plein une équipe de six professionnels de l'investissement : Romain Burnand, Thomas Perrotin, Andrzej Kawalec, Grégoire Uettwiller, Raphaël Lucet et Alexandre Sanchini. La philosophie d'investissement est donc fondamentale car les gérants et analystes chez Moneta AM s'attachent à comprendre par

eux-mêmes les sociétés qu'ils étudient afin d'en déterminer la juste valeur.

Faire leur propre travail d'analyse des sociétés leur permet, de s'affranchir des modes et d'être totalement indépendants d'esprit dans leurs choix d'investissement. Depuis son lancement en mars 2006, Moneta Multi Caps a progressé de +125% tandis que les indices du marché français affichent des performances nettement plus modestes de +26% pour le CAC 40 NR et +36% pour le CAC All-Tradable NR (NR : dividendes réinvestis).

« Nous nous méfions des entreprises dans l'air du temps. Nous préférons sortir des sentiers battus pour dénicher des sociétés délaissées par les investisseurs, et donc faiblement valorisées, soit parce que leur cas est compliqué ou que leur secteur d'activité n'est pas à la mode. »

Romain Burnand, gérant
(photo ci-dessus).

