



# La lettre de l'Agence Française du Patrimoine

Numéro 43

Mars 2018

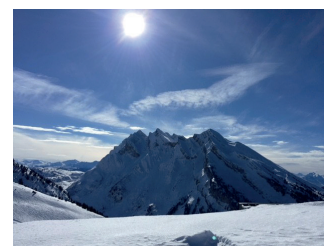
## Editorial

### Dans ce numéro :

Editorial.	1
3 clients sur 4 ne recommanderaient pas leur banque à leurs proches.	1
Une imposition confiscatoire de l'immobilier...	2
Comment diminuer votre IFI ?	3
Découvrez le fonds DORVAL MANAGEURS.	

L'actualité fiscale nous conduit à rédiger un focus sur la fiscalité de l'immobilier qui devient de plus en plus confiscatoire par rapport aux actifs mobiliers, imposés avec l'instauration de la « flat tax » à 30% . En effet, les loyers peuvent subir une taxation allant jusqu'à 45%+17,2% de taxes sociales soit un total de 62.2%. Cette fiscalité plus de deux fois supérieure aux autres actifs doit être rapprochée d'un rendement brut déjà très faible, souvent entre 2 et 4%. De ce fait, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller de l'Agence Française du Patrimoine afin de réaliser un bilan patrimonial qui vous permettra de faire le point sur les solutions à envisager.

Par ailleurs, l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) qui remplace l'ISF devrait permettre à beaucoup de redevables de ne plus être imposables ou de l'être moins. Vous avez tout intérêt si vous êtes encore imposables à mettre en œuvre, dès maintenant, des stratégies patrimoniales afin de faire baisser le montant de la facture. Un article de fond est consacré à ce sujet . Plusieurs solutions existent. Certaines peuvent être mises en œuvre rapidement, d'autres prendront plus de temps. Nous vous accompagnerons dans votre démarche afin d'optimiser les opérations que vous avez décidées de réaliser. Enfin, le fonds DORVAL MANAGEURS vous est



Savoir prendre de l'altitude

présenté. Ce fonds actions françaises surperforme régulièrement les indices boursiers. En effet, les gérants décèlent souvent des sociétés méconnues, encore sous estimées par les analystes, qui réalisent ensuite de beaux parcours boursiers.

Bonne lecture.

Stéphane DESCHANELS,  
Associé Gérant.

### Chiffres clés :

Le profil type du repenti fiscal ayant régularisé des avoirs détenus à l'étranger est connu. Il est âgé de 72 ans, vit en Ile de France dans 36% des cas, a régularisé en moyenne 920.000 euros, localisés dans 87% des cas en Suisse et a été redressé en moyenne de 214.000€.

## 3 clients sur 4 ne recommanderaient pas leur banque

Selon la dernière enquête annuelle de Bain & Company, trois clients sur quatre ne recommanderaient pas leur banque à leurs proches. Les clients des grands banques commerciales (BNP Paribas, Société Générale, LCL, ...) sont les plus

enclins à partir. La mauvaise qualité du service et l'insatisfaction de la relation avec leur conseiller constituent le premier motif de mécontentement. Vient ensuite la hausse des tarifs en augmentation constante pour près de la

moitié des sondés. Toutefois, cette étude met en lumière le faible taux en France de passage à l'acte. En effet, seuls 4,5% des clients ont changé de banque en 2017. Ce taux progresse, cependant, d'année en année.

## Une imposition confiscatoire de l'immobilier ...

Le conseil des prélèvements obligatoires vient de publier une étude concernant les prélèvements obligatoires sur le capital des ménages. Ce rapport met en lumière que le rendement budgétaire des prélèvements reposant sur les ménages s'élève en 2016 à 80 milliards d'euros. Il s'agit du niveau le plus élevé en Europe représentant 6,1 % du PIB contre 3,9% en moyenne au sein de l'Union Européenne.

Mais surtout les deux tiers de ces prélèvements portent sur l'assiette immobilière. En effet, «la pierre» est taxée à chaque étape de sa vie : les droits de mutation lors de l'acquisition, la taxe foncière, la taxe d'habitation et l'IFI lors de la détention, l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sur les loyers puis le cas échéant, la taxation des plus-values lors de la vente ou le paiement de frais de donation ou de succession.

Ce rapport met en exergue que les prélèvements sur l'immobilier portent principalement sur le patrimoine et dans une moindre mesure sur les revenus alors

que c'est exactement l'inverse pour le patrimoine mobilier.

Le poids très important de la taxe foncière est souligné par le rapport,

seuls les pays anglo-saxons ayant des montants plus élevés, alors qu'en France cet impôt coexiste avec l'IFI ainsi qu'avec des droits de donation et de suc-

cession, eux-mêmes élevés. La taxe foncière est l'impôt qui a le plus augmenté ces dernières années.

« Les prélèvements reposant sur les ménages s'élèvent en 2016 à 80 milliards d'euros. Il s'agit du niveau le plus élevé en Europe représentant 6,1 % du PIB contre 3,9% en moyenne au sein de l'Union Européenne ».

De ce fait, le rapport du conseil des prélèvements obligatoires dénonce une fiscalité tendant à limiter la fluidité du marché immobilier. Ainsi, le coût important des transactions limite la capacité d'adaptation des ménages aux évolutions de l'environnement économique et freine la mobilité résidentielle vers des zones

où la demande de travail est dynamique. Dans le même esprit, les abattements pour durée de détention sur les plus-values immobilières et les prélèvements sociaux rompent la neutralité temporelle et encouragent des comportements de rétention des biens par les propriétaires y compris en zones tendues.

« Le poids très important de la taxe foncière est souligné par le rapport, seuls les pays anglo-saxons ayant des montants plus élevés ».

Le conseil des prélèvements obligatoires souligne également que l'obsolescence de l'assiette de la taxe foncière engendre de nombreuses inégalités.

De plus, l'existence en France, d'un deuxième niveau d'imposition sur la propriété (l'IFI), impli-

que de mieux articuler ces deux impôts alors que l'imposition sur le patrimoine global a été progressivement abandonnée par la plupart des pays européens.

Par ailleurs, il est préconisé une unification du régime fiscal des locations meublées et de celui des locations nues, ce qui entraînerait la fin du régime de la location meublée non professionnelle.

L'importance de la fiscalité des particuliers qui repose pour les deux tiers sur l'immobilier constitue donc pour le conseil des prélèvements obligatoires le facteur le plus défavorable pour l'attractivité du territoire français. Sa complexité et son instabilité milite-

raient également dans le même sens.

« Avec la transformation de l'ISF en IFI, la fiscalité plus lourde sur les loyers, le durcissement des règles à venir de la location saisonnière accompagné de redressements fiscaux, il est légitime de s'interroger sur le bien fondé de la détention d'actifs immobiliers ».

Avec la transformation de l'ISF en IFI, la fiscalité plus lourde sur les loyers, le durcissement des règles à venir de la location saisonnière accompagné de redressements fiscaux, il est légitime de s'interroger sur le bien fondé de la

détention d'actifs immobiliers. A l'inverse, l'instauration d'une « flat tax » de 30% comprenant les taxes sociales de 17,2% sur les placements financiers plaide pour un rééquilibrage rapide de vos actifs. Dans ce contexte, la réalisation d'un bilan patrimonial par votre conseiller de l'Agence Française du Patrimoine vous aidera à prendre les décisions les plus pertinentes au regard des dernières modifications fiscales.

Thierry DESCHANELS, juriste.

## Comment diminuer votre IFI ?

Avec l'instauration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), les particuliers vont passer à la loupe leur patrimoine immobilier afin d'essayer pour l'avenir de diminuer ou de neutraliser cet impôt.

1) La solution la plus simple est de vendre une partie de son patrimoine afin de limiter son imposition. S'il s'agit d'immobilier détenu

« La solution la plus simple est de vendre ou d'arbitrer une partie de son patrimoine afin de limiter son imposition. ».

en direct, le niveau élevé des prix de l'immobilier peut amener certaines personnes à vendre leur bien afin de matérialiser leur plus-value. Toutefois, il ne faut pas oublier que cette plus-value sera imposable sauf si la détention de l'immeuble excède la durée de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour les prélèvements sociaux dont le taux est de 17,2% depuis le 1er janvier 2018. Il convient donc de bien calculer le coût de l'opération et de le rapprocher du montant de l'IFI avant de prendre sa décision. Dans ce cas, n'hésitez pas à prendre contact avec votre conseiller de l'Agence Française du Patrimoine. Enfin, il ne faut pas perdre de vue que la situation à prendre en compte est celle au 1er janvier de l'année "n", l'acte de vente devant donc être signé avant le 1er janvier 2019, pour la prochaine imposition à l'IFI.

Cette stratégie est facile à mettre en application lorsque l'immobilier est détenu via un contrat d'assurance vie ou de capitalisation multi-supports, les parts de SCI,

« Toutefois, il ne faut pas oublier que cette plus-value sera imposable sauf si la détention de l'immeuble excède la durée de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour les prélèvements sociaux ».

de SCPI ou encore d'OCPI pouvant facilement être arbitrées vers d'autres supports sans subir de fiscalité. En effet, dans ce cas, seuls des frais d'arbitrage sont dus. En revanche, s'il s'agit

d'un rachat partiel ou total des unités de compte contenant de la pierre papier, la fiscalité de l'assurance vie s'applique.

2) Il est également possible de donner à ses enfants, à ses petits-enfants ou à ses proches en profitant des abattements en vigueur sur les droits de donation. Toutefois, il n'est pas pertinent de conserver l'usufruit du bien afin de se réserver

l'usage de celui-ci et de faire baisser le montant des droits à payer, l'usufruitier devant s'acquitter dans ce cas, de l'IFI sur la valeur en pleine propriété du bien. En revanche, une donation temporaire de l'usufruit d'un bien, par exemple à l'un de vos

enfants majeurs qui suit des études supérieures et a besoin d'un logement et de revenus pendant cette période constitue une excellente solution. La durée maximale de la donation temporaire d'usufruit est de 10 ans. Pendant cette période, le nu-propiétaire n'est plus soumis à l'IFI sur le bien donné.

3) Une autre solution consiste à acheter en nue-propriété. Cet achat concerne surtout des biens immobiliers

neufs, vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou des biens anciens vendus rénovés. Il consiste à n'acheter que la nue-propriété d'un bien, l'usufruit étant acquis pendant une période fixée par le contrat en général entre 15 et 20 ans par un autre investisseur, le plus souvent un bailleur social. La valeur de l'usufruit temporaire est déduite du bien et permet l'achat de la nue propriété avec une décote en général, de 30 à 50% par rapport à la valeur du bien en pleine propriété. En ce qui concerne l'IFI, le nu-propiétaire n'a pas à tenir compte de la valeur du bien pendant toute la période

de démembrement. Afin de ne pas subir un niveau élevé d'imposition sur le montant des loyers encaissés, la meilleure solution consistera à vendre le bien lorsque la

« Une donation temporaire de l'usufruit d'un bien, par exemple à l'un de vos enfants majeurs qui suit des études supérieures et a besoin d'un logement et de revenus pendant cette période constitue une excellente solution ».

pleine propriété aura été reconstituée.

4) Les contribuables peuvent bénéficier d'une réduction de leur impôt en cas de dons à certains organismes d'intérêt général à but non lucratif. La réduction représente 75% du montant du versement plafonné à 50,000 euros. A la différence de la réduction ISF PME qui permettait de bénéficier d'une réduction d'impôt tout en récupérant son investissement au terme, le don est effectué à fonds perdu.

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](http://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 DORVAL MANAGEURS

Dorval Asset Management réconcilie l'approche macroéconomique avec le stock-picking, dans le cadre d'une gestion patrimoniale de convictions, éloignée des grands indices boursiers. Cette double compétence de l'équipe de gestion est formalisée par un scénario économique central décliné au sein de toute leur gamme de fonds et dont bénéficie Dorval Manageurs, le fonds actions françaises.

Dorval Manageurs est un fonds multi caps, investi en actions françaises, qui a vocation à être résilient au cours des cycles. L'approche macroéconomique, effectuée en amont de la sélection des titres, est un vrai facteur différenciant. Elle définit les thématiques d'investissement porteuses et, par conséquent, le style de valeurs qui composent le fonds : cycliques, value ou défensives ? petites, moyennes ou grandes valeurs ?

A ce jour, la gestion continue de privilégier des thématiques cycliques, ainsi que le thème structurel de la digitalisation, cher à Dorval depuis

plusieurs années. Pour faire face au risque d'asymétrie des marchés, cette dernière thématique a été renforcée et l'exposition aux petites valeurs a été allégée afin d'améliorer la liquidité du portefeuille. **La numérisation de l'économie** se généralise à tous les secteurs d'activité : les gérants cherchent à détecter les futurs gagnants de cette profonde mutation de l'économie.

**La diffusion de la croissance mondiale aux émergents** incite la gestion à sélectionner quelques valeurs françaises exposées à certains pays émergents, ce qui est une source de diversification.

**La reprise européenne** reste une forte conviction, avec un positionnement sur la consommation, l'investissement, la construction et les opérations de fusions-acquisitions.

Après la forte correction du secteur suite au Brexit, **la gestion s'est repositionnée sur les financières.**

Enfin, les derniers titres sélectionnés sont **sensibles aux matières premières** dont le prix devrait être tiré par la bonne conjoncture mondiale et

par des tendances longues de croissance (voitures autonomes et hybrides, enrichissement de la classe moyenne dans les émergents...). Pour s'assurer de sélectionner les meilleures valeurs sur chacun des thèmes d'investissement, en sus des critères financiers classiques, la gestion :

- évalue la cohérence du tandem manager – entreprise pour chacun des titres : est-ce que le manager est capable de délivrer un surcroît de valeur sur le long terme ?

- applique un filtre « GARP » (Growth At Reasonable Price) : qui vise à privilégier les entreprises dont les bénéfices pourraient surprendre à la hausse le consensus.

**Le succès de Dorval Manageurs, qui a délivré régulièrement de l'alpha au travers des cycles (surperformance par rapport aux indices boursiers), s'explique aussi par la capacité régulière des gérants à déceler de belles histoires de sociétés, parfois méconnues et encore sous estimées par les analystes.**

**Avertissement** : Comme tout investissement, les fonds gérés par Dorval Asset Management comportent un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les exemples cités reposent sur la base d'analyses propres à Dorval AM en date du 12/02/2018. Ils ne constituent pas un engagement ou une garantie. Le fonds actions Dorval Manageurs a un indicateur SRRI rendement/risque de 6. Echelle de risque allant de 1 (risque le plus faible) à 7 (risque le plus élevé). Le risque 1 ne signifie pas un investissement sans risque. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.