

Placement financier

Investissement immobilier

Crédit et Assurance de prêt

Éditorial

La lettre

Printemps 2009 - n°20

Vous vous souvenez certainement de la publicité qui avait pour slogan : Po-si-ti-vons !

C'est vrai, les nouvelles qui s'accumulent jour après jour ne sont guère réjouissantes : les marchés financiers s'enfoncent chaque jour davantage, le chômage s'accélère et le mot « crise » est devenu sans conteste le mot le plus usité de la planète...

Or savez-vous que le pessimisme engendre... le pessimisme ?

Soit nous estimons que le monde dans lequel nous vivons est annonciateur de fin du monde, et je propose alors la solution du lopin de terre pour cultiver... ses pommes de terre de Noirmoutier, ce qui pourrait d'ailleurs être une solution fort agréable eu égard à mon amour de ladite pomme de terre...

Soit nous choisissons de réagir et de ne pas nous laisser enfermer dans ce cercle vicieux dévastateur.

Il ne s'agit aucunement d'opter pour un optimisme béat, mais bien de se retrousser les manches et de garder espoir dans les mesures de relance en participant activement à l'investissement, la consommation et à tout ce qui pourra aider à relancer la machine économique...

Ne nions pas la crise, mais optons pour une sortie par le haut, car notre avenir est bien entre nos mains. On ne traverse pas une crise indemne, mais on en ressort transformé, certes avec des cicatrices, mais aussi avec un nouvel avenir. Gageons que ceux qui sauront se remettre en cause, tout en positivant devraient sortir de la crise renforcés.

Je finirai en citant Hegel : « Ecouter la forêt qui pousse plutôt que l'arbre qui tombe ».

Guy Roos

Vous avez dit... 1929 ? **2**

Panorama fiscal **3**

La loi Scellier **4**

Vous avez dit... 1929 ?

Il existe de fortes similitudes

entre la crise de 1929 et celle à laquelle nous sommes confrontés aujourd'hui.

En revanche, en 2009, l'attitude interventionniste des états semble attester que les leçons de 1929 ont été tirées. Souhaitons-le...

« Il doit y avoir une stricte supervision des banques, des crédits et investissements ; il doit être mis un terme à la spéculation avec l'argent des autres. Certains de nos banquiers se sont montrés soit incompétents, soit malhonnêtes dans l'emploi des fonds des gens. Ils ont utilisé l'argent qui leur avait été confié à la spéculation et dans des prêts déraisonnables. »

Qui est l'auteur de ces propos... Nicolas Sarkozy lors d'un sommet européen ? Barack Obama lors de l'annonce de son plan de relance ? ... Et bien la réponse est... ni l'un ni l'autre, mais Franklin Roosevelt en Mars 1933...

L'ampleur de la récession que nous vivons justifie le rapprochement qui est systématisé entre ces deux grandes crises. Les similitudes sont étonnantes, notamment dans leur caractère multidimensionnel, et dans la remise en cause du modèle dominant qu'elles entraînent. Le parallèle ne peut donc être évité. La question principale étant bien entendu de savoir si les conséquences seront similaires...

L'origine des crises

Le krach de 1929 est consécutif à une bulle spéculative d'achat à crédit d'actions. Les crédits sont effectués en taux variables. La pérennité du système dépend donc de la différence entre le gain envisagé sur les actions et le coût du crédit. Dans le mouvement d'euphorie précédant la crise, tout le monde veut participer à la fête... les prêts sont accordés à des taux très bas, les cours des actions augmentent plus vite que les profits des entreprises...

La remontée des taux de crédit à partir de 1929 vient gripper le système. De nombreux investisseurs se trouvent contraints de vendre leurs actions pour couvrir leurs emprunts. C'est le début du cercle infernal,

généralisant alors une baisse des actions, et une réaction en chaîne, venant précipiter la chute des cours.

La crise des subprimes s'est avérée également la conséquence directe d'une spéculation, non pas sur la hausse des actions, mais sur la hausse de l'immobilier aux Etats-Unis, avec un endettement considérable des ménages américains en taux révisable. Le croisement du ralentissement de l'immobilier et de la hausse des taux d'intérêt a fait exploser le système tel un château de cartes. De nombreux ménages américains se sont alors trouvés dans l'impossibilité de rembourser leurs emprunts devenus trop chers, ne pouvant plus revendre leur bien immobilier qui ne couvrait plus le montant de leur crédit.

Le constat

Entre le 22 octobre et le 13 novembre 1929, le Dow Jones perd 39%... Les cours de Goldman Sachs et General Motors s'effondrent de plus de 90% en 3 ans. Entre 1929 et 1932, le Dow Jones dévise de 89%.

En 2008, le CAC 40 perdait plus de 42%, matérialisant ainsi la pire année boursière de son histoire, et l'indice américain S&P 500 réalisait lui la seconde plus mauvaise performance de son histoire depuis 1825, juste derrière l'année 1931...

Lors de ces deux crises, les investisseurs, boursiers en 1929, immobiliers en 2008, spéculent en empruntant et se trouvent dans l'impossibilité d'honorer leurs dettes. Les banques réduisent alors leurs lignes de crédit. Les entreprises ne pouvant plus accé-

der aux crédits connaissent d'importantes difficultés de trésorerie et les plus fragiles sont poussées à la faillite. Les épargnants paniquent et ne font plus confiance aux banques, venant retirer leur argent. En 1929, les banques font faillite à leur tour (346 banques américaines déposent leur bilan en six mois). En 2009, elles sont sauvées de justesse par les Etats, à l'exception de Lehman Brothers dont la faillite a justement précipité l'effondrement du système.

Les crédits, moteurs de l'économie se tarissent, la consommation et les investissements chutent, la production se réduit, le commerce international se contracte et par voie de conséquence le chômage explose... Dans les deux cas, la crise financière s'est transformée en crise économique.

L'avenir...

A l'époque, les réponses apportées à la crise ont été le recours au protectionnisme, chacun se recroquevillant sur ses intérêts propres, la hausse des taux d'intérêt, et le non interventionnisme des Etats, Schumpeter lui même estimant qu'il ne fallait pas d'intervention étatique afin de laisser le marché se réguler seul.

La grande différence entre aujourd'hui et la crise de 1929, c'est l'attitude des Etats.

On peut estimer que les leçons de la crise de 1929 ont été retenues et les réactions politiques actuelles tendent à le prouver. Le laisser-faire a fait place à un fort interventionnisme étatique.

Les deux crises sont parties des

PANORAMA FISCAL

Le plafonnement des niches fiscales

Le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer un gain fiscal supérieur à 25 000 € + 10 % du revenu imposable.

...ce qui change pour la Loi Malraux

Les contribuables bénéficient désormais d'une réduction d'impôts sur le revenu, à raison des dépenses engagées pour la restauration complète d'un immeuble : 30% du montant des dépenses dans la limite de 100 000 €, et 40% dans un secteur sauvegardé. Les dépenses concernées ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction pour la détermination des revenus fonciers. L'engagement de louer passe de 6 à 9 ans.

... pour le Monument Historique

Le dispositif MH continue à fonctionner dans le cadre des déficits fonciers et ne subit aucun plafonnement de déductibilité sur le revenu imposable.

Par contre, les propriétaires devront conserver ces immeubles pendant au moins quinze ans.

A compter du 1er janvier 2009, les immeubles classés qui feront l'objet d'une division de copropriété dans le

but d'être revendu à plusieurs propriétaires, ne permettront plus de bénéficier de ce dispositif, sauf en cas d'agrément exceptionnel des ministères du budget et de la culture.

...pour la location meublée

A compter du 1er janvier 2009, le statut de loueur meublé professionnel requiert le respect des trois conditions suivantes :

- être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel
- obtenir au moins 23 000 € de recettes sur l'année
- ces recettes doivent être supérieures aux revenus du foyer fiscal entrant dans les catégories traitements et salaires, BIC, BNC, bénéfices agricoles et revenus des gérants.

Pour les contribuables ayant déjà le statut LMP, il est prévu une période transitoire pour l'appréciation du seuil de recettes.

Les investissements sous le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) donnent droit à une réduction d'impôt égale à 5% du prix de revient des logements, sans pouvoir excéder 25000 €, en contrepartie d'un engagement de location de 9 ans et d'un abattement de 15% sur les immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt.

TOUR D'HORIZON

L'atout Assurance Vie pour les français expatriés

Une fiscalité attractive : en tant que non résident, vous n'êtes pas soumis à l'ensemble des prélèvements sociaux (CSG / CRDS). La fiscalité sur les plus values se trouve donc diminuée de 12.1%...Seule s'applique alors la fiscalité selon la convention fiscale en vigueur avec votre pays de résidence.

Un avantage successoral... à vie : tout contrat d'assurance vie souscrit par un français résidant à l'étranger bénéficie d'une exonération totale de droits de succession. Et cela reste vrai même en cas de retour en France. En fait, c'est le lieu de résidence au moment de la souscription qui compte.

Il apparaît donc extrêmement opportun de souscrire un contrat d'assurance vie, même pour une somme modique et ce dès que vous résidez à l'étranger. Vous

pourrez ensuite alimenter ce contrat tout au long de votre vie, quelque soit votre lieu de résidence, tout en bénéficiant de la règle d'exonération totale de droits de succession.

Crédit Immobilier : les taux orientés à la baisse

Les effets de la baisse des taux directeurs engagée par la Banque Centrale Européenne commencent à se faire sentir. On trouve désormais des taux fixes hors assurance qui se situent en dessous de 4,50% en moyenne, avec pour les meilleurs dossiers des taux inférieurs au seuil de 4% pour des durées courtes (moins de 10 ans). Logique quand on voit que l'OAT 10 ans, index de référence des prêts à long terme s'affiche à 3.60%....Mais pas si évident quand on sait que les banques ont massivement profité de la crise pour reconstituer leurs marges.

Etats-Unis et sont toutes deux des crises de la dette, mais il existe aujourd'hui en réponse à cela une vraie collaboration internationale entre banques centrales. A ce titre, l'arrivée à la tête de la FED, la banque centrale américaine, de Ben Bernanke, grand spécialiste de la crise de 1929 ne peut être qu'un facteur d'espoir sur les solutions à trouver pour ne pas reproduire les erreurs passées.

Pour conclure, je reprendrai le discours de ce même Ben Bernanke, le 24 février 2009 :

« J'estime que les autorités ont adopté la posture adéquate en prenant leur temps pour faire un diagnostic complet des principales banques américaines et en s'engageant à les recapitaliser si besoin était (...) La FED qui a ramené le coût du crédit à pratiquement zéro maintiendra les taux d'intérêt à ce niveau exceptionnellement bas pour un certain temps (...) Les tensions inflationnistes ont très fortement diminué face à la chute des cours des matières premières (...) »

Pour sortir du cercle vicieux actuel, il est primordial de combiner la relance budgétaire avec une action gouvernementale forte, destinée à stabiliser les institutions et les marchés financiers. Si les mesures prises par l'administration, le Congrès et la Réserve fédérale parviennent à restaurer dans une certaine mesure la stabilité financière, et seulement dans ce cas à mon avis, alors il y a une chance raisonnable que la récession en cours s'achève en 2009 et que 2010 soit une année de reprise. »

Alors positivons, et même si cette régulation prendra probablement du temps, la confiance accordée à Barack Obama est de bon augure pour retrouver des lendemains plus ensoleillés...

Guy Roos

Loi Scellier : vainqueur par KO sur Perissol, Besson, Robien et Borloo !

En à peine deux mois, Scellier aura mis au tapis ses illustres prédécesseurs ministres et autres élus qui pensaient avoir associé leurs noms à des lois d'incitations fiscales pour l'investissement immobilier, qui resteraient à jamais dans l'esprit des contribuables... Mais c'était sans compter sur la Loi Scellier.

Pourquoi un tel succès pour la Loi Scellier ?

Alors que les dispositifs précédents permettaient de réduire le revenu imposable par un mécanisme d'amortissement du bien immobilier, et d'obtenir un gain fiscal proportionnel à sa tranche marginale d'imposition (TMI), la loi Scellier offre une réduction d'impôt de 25% du montant de l'investissement étalée sur 9 ans : c'est simple et efficace, quelque soit le montant de l'impôt du contribuable, la nature de ses revenus et sa TMI.

Conditions et fonctionnement de la loi Scellier ?

Pour l'achat d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition de s'engager à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, dans la limite de 300 000 €.

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010, et de 20 % pour les logements acquis ou construits à compter de l'année 2011. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement.

Lorsque le logement reste loué, à l'issue des neuf premières années, le contribuable continue à bénéficier de la réduction d'impôt par période de trois ans renouvelable une fois. Dans ce cas, la réduction d'impôt annuelle est égale à 2 % du prix de revient du logement, ce qui permet d'obtenir une réduction d'impôt globale de 37% du prix de revient du logement.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut

bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, et n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré.

Alors, la loi Scellier pour tous ?

Ce dispositif s'adresse en effet à un panel très large :

De 2777 € par an de réduction d'impôt, pour un logement de 100 000 €, à 8333 € pour 300 000 € d'investissement, la

loi Scellier permet au plus grand nombre de transformer l'impôt sur le revenu en patrimoine immobilier.

L'investissement Scellier est compatible avec tous les autres dispositifs de défiscalisation et peut même venir en complément d'investissements de type Robien.

Pour les biens réservés et achetés en 2009, les investisseurs pourront choisir entre la formule « amortissement fiscal / déficit foncier » des dispositifs Robien ou Borloo, et la formule réduction d'impôts de la loi dite « Scellier » : cette alternative pourrait intéresser tous ceux qui déclarent des revenus fonciers et qui souhaitent les diminuer ou même les effacer afin de gagner à la fois sur l'IR et sur la CSG/CRDS et RSA.

Gérald Branche

TOUR D'HORIZON

Rendement des principaux fonds en euros en 2008

En dehors de l'exceptionnelle performance du fonds en euros d'April Patrimoine ressorti à 5.25% en 2008, bénéficiant de sa jeunesse, le fonds ne détenant pas de stocks d'obligations tirant la performance vers le bas, les rendements se situent légèrement au dessus de 4%.

On notera la régularité de Générali Patrimoine dont l'actif général délivre une performance nette de 4.30% ainsi que celle d'Afer à 4.36%.

Bonne performance également d'Axa sur Coralie Euro Long Terme à 4.20%. Performance décevante en revanche pour Cardiff à 4% et pour Générali maison mère à 3.85% sur l'actif régularité et 4.02% sur Exel.

L'éco prêt à taux zéro : l'essentiel

L'éco prêt à taux zéro, adopté dans la loi de finances pour 2009, constitue l'une des mesures phare du Grenelle Environnement. Tous les particuliers peuvent en bénéficier sans conditions de ressources pour des projets dans leur résidence principale ou dans des logements donnés en location, y compris lorsque ces immeubles font partie d'une copropriété ou sont détenus via une société civile immobilière.

L'éco prêt à taux zéro est cumulable avec d'autres dispositifs de soutien, notamment les certificats d'économies d'énergie et le prêt à taux zéro octroyé pour les opérations d'acquisition rénovation. Il permet de financer jusqu'à 30 000 € de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des logements.

La lettre ICF est éditée par ICF Groupe d'études et de conseil en gestion de patrimoine

Comité de rédaction : Gérald Branche, Christophe Lenne et Guy Roos

10 rue Roger Salengro - 69009 Lyon - Tél. 04 72 53 62 62 - Fax. 04 72 53 62 60 - www.icf.fr

SARL au capital de 150 000 € - RCS Lyon B 391 249 299 - APE 7022 Z - Membre de la chambre des indépendants du patrimoine