

Chers Clients, Prospects et amis,



Vous trouverez ci-dessous, (avec pas mal de retard) ma **lettre d'information mensuelle**<sup>1</sup> pour Avril 2008.

Trois sujets sont évoqués :

### **1. CONNAISSEZ-VOUS LA 6<sup>ème</sup> MESURE DE LA LOI TEPA ?**

La loi TEPA comporte 8 mesures visant à redonner toute sa place au travail comme valeur et outil d'amélioration du pouvoir d'achat. La 6<sup>ème</sup> mesure concerne l'ISF, elle s'intitule ... (LIRE LA SUITE)

### **2. OU PLACER VOS LIQUIDITES ?**

« Bonjour Monsieur le banquier, après avoir réalisé mes placements sur le moyen et long terme, je dispose d'un peu de liquidité. Je voudrais que cet argent reste disponible à tout instant mais qu'il rapporte quelque intérêt. Qu'avez-vous à me conseiller ? » Qui un jour, n'a pas posé cette question simple à son banquier.....  
(LIRE LA SUITE)

### **3. QUE RAPPORTE VOTRE PLACEMENT IMMOBILIER ?**

En voici une bonne question ; comment calculez-vous le rendement de votre immobilier ? il y a plusieurs méthodes possibles mais celle du rendement global me semble la plus réelle à prendre en compte... (LIRE LA SUITE)

**Rubrique**  **en fin de page**... (Cliquez ici)

Bonne lecture !

Bien cordialement  
Henri Drogue

<sup>1</sup> Si vous ne désirez pas recevoir cette information fiscale mensuelle, il vous suffit de cliquer sur ce lien : « [merci de ne plus m'informer mensuellement](#) ».



## LETTRE D'INFORMATION AVRIL 2008

### 1-CONNAISSEZ-VOUS LA 6<sup>ème</sup> MESURE DE LA LOI TEPA ?



La loi TEPA comporte 8 mesures visant à redonner toute sa place au travail comme valeur et outil d'amélioration du pouvoir d'achat. [Cliquer ici pour en savoir plus](#)

La 6<sup>ème</sup> mesure concerne l'ISF, elle s'intitule :

RÉDUCTION D'ISF EN FAVEUR DES INVESTISSEMENTS DANS LE CAPITAL DES PME ET DE CERTAINS DONS EFFECTUÉS AU PROFIT D'ORGANISMES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUTRES AMÉNAGEMENTS.

[Tout un programme dont vous trouverez le détail !\[\]\(9c2e8d1b5bd77cb5c9f83b7a9cff79fd\_img.jpg\) en cliquant ici](#)

Jérôme Martin, CGPI (Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant) sur la région Parisienne, récapitule les 5 règles à respecter pour optimiser l'investissement en loi TEPA.

Pour réduire leur ISF, les investisseurs peuvent souscrire au capital d'une PME, soit en direct, soit par le biais d'une holding qui se chargera de cet investissement délicat à leur place, soit enfin en acquérant les parts d'un Fonds Commun de Placement dans l'Innovation (FCPI), d'un Fonds d'Investissement de Proximité (FIP) ou d'un Fonds Commun de Placement à Risque (FCPR).

Mais la plupart des FIP et FCPI ISF ont fixé comme date limite de souscription le 15 mai. Et il semble improbable que les quelques véhicules et holdings lancés dans la précipitation ces

dernières semaines soient capables d'absorber le solde des 4 milliards d'euros versés chaque année au Trésor par les contribuables les plus aisés.

Pour autant, il ne faudrait pas que les investisseurs dépités en viennent à jeter leur dévolu in extremis sur des cibles qui n'offrent aucune réelle perspective de développement. Voici quelques règles simples à respecter.

#### **- Règle n° 1 : Oublier la réduction d'impôts**

Le gain d'impôts ne doit pas faire omettre de vérifier les qualités intrinsèques du support d'investissement choisi. La société doit pouvoir fournir de la documentation sur les perspectives d'activité du secteur sur lequel elle travaille et expliquer concrètement quels actifs elle va pouvoir acquérir ou quelle stratégie elle va pouvoir mettre en œuvre (recrutement, marketing...). Il faut donc éviter les sociétés qui proposent d'investir avec le seul argument que cela permettra de réduire l'impôt.

#### **- Règle n°2 : Eviter les empilements de frais**

Bien conscients que les opportunités seraient rares, certains n'hésitent pas à proposer des droits d'entrée et des commissions de gestion très élevés. On a ainsi constaté que certains FPCI lancés il y a huit ans ont fini franchement dans le rouge, non pas parce que la gestion avait démerité, mais uniquement à cause de la lourdeur déraisonnable des commissions de gestion, certains gérants ayant ponctionné jusqu'à 40 % (=8x5 %) de l'encours initial alors que la performance de leurs placements était, dans le même temps, à tous les sens du terme, nulle...

#### **- Règle n°3 : Vérifier le montage proposé**

La loi TEPA exige le respect d'un certain nombre de critères liés à la qualité de l'entreprise qui reçoit les fonds. Pour faire simple, il doit s'agir d'une PME européenne non cotée.

Il est nécessaire de surveiller les montages qui font intervenir des holdings. En effet, pour bénéficier de la réduction d'ISF en 2008, il faut non seulement avoir souscrit au capital de la holding avant le 16 juin 2008, mais cette dernière doit elle-même avoir investi 100 % de son capital dans des entreprises opérationnelles avant cette même date.

Comme beaucoup de holdings n'y parviendront pas, la loi a prévu une échappatoire en instaurant la notion de "holding animatrice de son groupe". Outre la gestion d'un portefeuille de participations, cette holding doit contribuer activement à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de ses filiales.

Elle rend, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers. Cette solution permet d'ouvrir directement droit à la réduction d'impôts.

#### **- Règle n°4 : Vérifier la compétence du gestionnaire**

Un investissement financier requiert l'établissement préalable d'une relation de confiance entre l'investisseur et le gestionnaire. Il faut donc vérifier la compétence de ce dernier par tous moyens : CV, extrait de casier judiciaire, informations sur les dirigeants, publications d'articles ou d'études...

#### **- Règle n°5 : Gare à l'appel public à l'épargne**

A moins d'avoir demandé un agrément auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), une société opérationnelle ou une holding ne peut pas faire appel public à l'épargne.

Il existe cependant un certain nombre de dérogations. Tant que la société opérationnelle ou la holding a moins de 100 associés, elle est présumée ne pas avoir fait appel public à l'épargne.

Par ailleurs, elle n'est pas limitée dans le nombre de ses associés "investisseurs qualifiés" tels que définis par l'AMF. Dans tous les cas, il est interdit de faire de la publicité, de démarcher un client ou de faire commercialiser un instrument financier par un réseau de conseillers en gestion de patrimoine sans avoir fait au préalable appel public à l'épargne.

En cas d'infraction, la société dans laquelle l'investissement est réalisé peut être dissoute. L'avantage fiscal serait alors remis en cause.

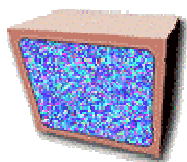
Comme l'explique Jérôme, il est important de bien mesurer tous les paramètres avant de se lancer et surtout de bien choisir son partenaire. J'ajouterai personnellement un 6<sup>ème</sup> commandement :

**Prenez un conseiller indépendant qui servira de filtre aux vendeurs sans éthique.**

Vérifiez toutes les informations fournies par les vendeurs de produits financiers ou immobiliers. La plupart des lois concernant l'ISF sont sujettes à interprétation et peuvent donc conduire à une requalification. Votre but est de conserver et de consolider votre patrimoine, pas de le dilapider.

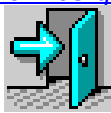
**NOUVEAU** Voici les taux 2008 d'assujettissement à l'ISF en fonction des tranches :

De 0 à 770.000€	0,00%
De 770.00€ à 1.240.000€	0,55%
De 1.240.000€ à 2.450.000€	0,75%
De 2.450.000€ à 3.850.000€	1.00%
De 3.850.000€ à 7.360.000€	1.30%
De 7.360.000€ à 16.020.000€	1.80%



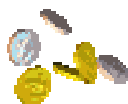
[Voir la vidéo Humour et ISF](#)

[Posez-moi vos questions](#)



\* \* \* \* \*

## 2-OU PLACER VOS LIQUIDITES ?



« Bonjour Monsieur le banquier, après avoir réalisé mes placements sur le moyen et long terme, je dispose d'un peu de liquidité. Je voudrais que cet argent reste disponible à tout instant mais qu'il rapporte quelque intérêt. Qu'avez-vous à me conseiller ? »

Qui un jour n'a pas posé cette question simple à son banquier ? .... Et qui à eu la bonne réponse ?!

On le sait (du moins je l'espère pour vous) les banquiers sont des commerçants comme les autres ; et le but du commerce c'est de vendre un produit plus cher qu'on l'a acheté...

Donc partant de ce sacerdoce, votre banquier préféré aura tendance si vous le laissez faire à vous acheter votre argent le moins cher possible afin de faire les meilleures plus value... sur votre dos ; (je sais... ils ne sont pas tous comme ça, heureusement).



Pour vous aider à y voir un peu plus clair, nous allons examiner les placements d'épargne disponibles qui obtiennent les meilleurs rendements... En fonction de l'état de santé de vos finances...



#### **POUR LES MOINS FORTUNES :**

Le Livret d'Épargne Populaire (ou LEP) a été créé en 1982 dans le but d'offrir, aux personnes les plus modestes, une protection de leurs économies contre la hausse des prix.

##### **Les caractéristiques du LEP**

**Un versement initial** d'un minimum de 30 euros.

**Un plafond des dépôts à 7.700 €** ne pouvant être dépassé que par la capitalisation des intérêts.

**Un taux de rémunération à 4,25 % net par an** à compter du 1er février 2008. Le taux d'intérêt du LEP est fixé à celui du Livret A + 0,75 point).

Les versements et les retraits sur le LEP sont libres, le solde ne pouvant jamais être négatif. Les dépôts ne peuvent pas être mis en nantissement.

Le Livret d'Épargne Populaire est un placement garanti par l'état. Il est distribué dans tous les réseaux bancaires et par le Trésor Public. Le livret se présente soit sous la forme d'un livret papier traditionnel soit sous la forme d'un compte bancaire avec production d'extraits de compte périodiques.

Les intérêts du LEP sont nets d'impôts et de cotisations sociales. Les intérêts, versés chaque 31 décembre, sont généralement calculés par quinzaine.

Il ne peut être ouvert qu'un seul LEP par contribuable ou deux LEP si le foyer fiscal est un couple marié. Il n'est pas possible d'ouvrir un LEP à un de ses enfants.

##### **Un livret réservé aux plus modestes**

Le Livret d'Épargne Populaire est réservé aux personnes les plus modestes, fiscalement domicilié en France.

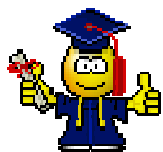
Pour en bénéficier, il faut payer moins d'un certain montant d'impôt ou être non imposable. **En 2008, il faut avoir payé moins de 732 euros d'impôt en 2007** (impôt 2007 sur les revenus de 2006). Chaque année, un décret ajuste ce montant (dans la même proportion que la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu). Le montant d'impôt à retenir est l'impôt calculé avant imputation des divers crédits d'impôts.

Pour ouvrir un LEP, il faut présenter l'original de l'avis d'imposition de l'année précédente (ou de l'année en cours si vous l'avez et qu'il est plus favorable). L'établissement financier vérifie que le montant d'impôt ne dépasse pas le plafond fixé par la loi. La banque doit théoriquement oblitérer cet avis d'imposition.

Ensuite, pour conserver le LEP, il faut produire chaque année, comme justificatif, son avis d'imposition et montrer ainsi que l'on remplit toujours les conditions d'octroi. Si l'on dépasse le plafond d'imposition, il faut demander la clôture du livret au plus tard le 31 décembre.

De leur côté, les établissements bancaires doivent solder d'office au 31 décembre les livrets pour lesquels aucun justificatif annuel n'a été produit. Toutefois, le compte peut être maintenu ouvert si le titulaire établit, par son avis d'imposition de l'année en cours (au lieu de celui de l'année précédente), qu'il remplit à nouveau les conditions légales d'ouverture d'un compte sur livret d'épargne populaire. Ce système permet alors la tolérance d'une année sans remplir les conditions du plafond du montant d'impôt.

En cas de non respect du plafond d'impôt, la totalité des intérêts pourra être supprimée.



## **JEUNE ET PLEIN D'AVENIR**

Vous avez dans votre foyer fiscal des enfants entre 12 et 25 ans. Le livret Jeune est fait pour eux ; c'est une formule d'épargne diffusée par l'ensemble des banques et qui **est exclusivement réservé aux 12-25 ans dont le domicile fiscal se situe en France**.

C'est une épargne totalement disponible, c'est-à-dire que l'argent que vous déposez sur ce compte n'est pas bloqué et que vous pouvez en disposer à tout moment. Cependant, pour un enfant de moins de 16 ans, il faut une autorisation parentale pour ouvrir le compte. Au delà, ce n'est pas nécessaire sauf opposition des parents ou du tuteur légal.

Le Livret Jeune, s'accompagne généralement d'une carte de retrait, gratuite dans certaines banques, et que vous pouvez utiliser dans les distributeurs automatiques de billets (DAB), en général seulement dans votre banque, pour faire des retraits et connaître votre position. En revanche, vous ne pouvez pas l'utiliser auprès de commerçants pour régler des achats.

Dans certaines banques, lors de l'ouverture de votre Livret Jeune, vous recevez un "livret" sur lequel sont inscrits, au fur et à mesure, les dépôts et les retraits que vous avez opérés. Dans les autres banques, il n'y a pas de livret, et il est alors remplacé par des relevés de compte, que vous recevrez tous les mois ( si vous avez effectué des opérations).

**Attention :** Vous ne pouvez pas détenir plusieurs livrets Jeune.

### **Les modalités de fonctionnement**

A l'ouverture de votre compte vous devez déposer un montant minimum de 15 €. **Le maximum des dépôts est de 1 600 €,** intérêts non compris. Pour que votre compte continue à fonctionner normalement, il faut y laisser un solde minimum de 15 €.

Le Livret Jeune vous permet de constituer une épargne à votre rythme, dans la mesure où vous pouvez effectuer des versements ponctuels chaque fois que vous disposez d'une somme d'argent. Vous pouvez également l'alimenter de manière régulière par virement permanent, soit à partir d'un autre de vos comptes.

Les versements peuvent se faire aussi par tout autre moyen (dépôt de chèques et d'espèces, virements) et à tout moment. De même que les retraits qui peuvent s'effectuer également en espèces ou par virements.

### **Les intérêts**

Les banques peuvent fixer librement le taux d'intérêt du Livret Jeune, mais **il est au minimum égal à celui du livret A c'est-à-dire de 3,50 % net** (taux minimum en vigueur au 1/02/2008). En cas de variation de taux, le nouveau taux s'applique aussi aux Livrets Jeune déjà souscrits.

Les intérêts sont calculés par quinzaine, c'est-à-dire que comme tous les comptes sur livret, les dépôts commencent à produire des intérêts le premier jour de la quinzaine qui suit et les retraits cessent de produire des intérêts le dernier jour de la quinzaine qui précède. Les intérêts portent eux mêmes des intérêts. Ils sont inscrits sur votre compte une fois par an, en général en début d'année. Les intérêts du Livret Jeune ne sont pas imposables et ils ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux.

Le titulaire d'un livret jeune est tenu d'en demander la clôture au plus tard le 31 décembre de l'année de son vingt-cinquième anniversaire. Les établissements dépositaires sont tenus de solder d'office au 31 décembre les comptes des titulaires ayant atteint dans l'année l'âge de vingt-cinq ans.



### **UNE DISPONIBILITE BIEN REMUNEREE**

Et vous avez moins de 6000€ disponible. C'est un LDD qu'il vous faut ! Le livret de développement durable ex CODEVI (**CO**mpte pour le **DE**veloppement **I**ndustriel) est un livret d'épargne rémunéré qui a été instauré pour favoriser le développement de l'épargne et sa mobilisation au service de l'industrie mais aussi, depuis janvier 2007, pour financer les projets écologiques des particuliers.

Cette formule d'épargne est diffusée par l'ensemble des banques. C'est également une solution qui vous permet de disposer de votre argent à tout moment, puisque les fonds qui y sont déposés ne sont pas bloqués.

Cette formule est souvent utilisée par les particuliers pour mettre de l'argent de côté afin de faire face aux imprévus, ou bien au vu d'un "projet" bien déterminé tel que le financement des vacances ou encore pour payer ses impôts.

Vous avez le droit d'ouvrir un livret de développement durable si votre domicile fiscal se trouve en France. Vous ne pouvez avoir **qu'un livret de développement durable ; si**

**vous êtes marié, votre conjoint peut également ouvrir ce type de livret à son nom et porter à 12.000€ votre argent disponible.**

Un relevé vous sera adressé mensuellement dès lors que votre livret aura fonctionné au courant du mois.

### **Les modalités de fonctionnement**

La durée d'un livret de développement durable est illimitée.

Le livret de développement durable fonctionne sans chéquier ni carte de paiement. Cependant, dans certaines banques vous pourrez utiliser une carte de retrait dans les distributeurs de billets portant l'enseigne de la banque.

### **Les dépôts et retraits**

A l'ouverture de votre livret de développement durable il n'y a pas de versement minimum exigé et vous pouvez y déposer **jusqu'à 6000 € intérêts non compris**. La réglementation n'a pas fixé non plus de solde minimum, votre épargne peut donc être entièrement retirée sans que cela entraîne la clôture de votre livret de développement durable.

Cependant, la réglementation autorise l'établissement gestionnaire du livret de développement durable, au même titre que pour les autres livrets, à fixer un solde minimum de 15 €. Si tel est le cas, vous devez alors laisser sur votre livret de développement durable un **solde de 15€ pour éviter sa clôture**.

Vos dépôts peuvent être ponctuels (remise de chèques et dépôt d'espèces ou par virement en provenance d'un autre de vos comptes), chaque fois que vous disposez d'une somme que vous voulez faire fructifier, ou réguliers en alimentant votre livret de développement durable par virement permanent à partir votre compte chèque.

Les retraits, eux, peuvent se faire soit en espèces, soit par virement ponctuel à destination de l'un de vos comptes.

### **Les intérêts**

**Le taux d'intérêt est de 3,50 % net** (taux du Livret de Développement Durable en vigueur au 01/02/2008). En cas de variation de taux, le nouveau taux s'applique aussi aux livrets de développement durable déjà souscrits.

Les intérêts sont calculés par quinzaine, c'est-à-dire que comme tous les comptes sur livret, les dépôts commencent à produire des intérêts le premier jour de la quinzaine qui suit et les retraits cessent de produire des intérêts le dernier jour de la quinzaine qui précède. Les intérêts portent eux même intérêts. Ils sont versés sur votre livret de développement durable en début d'année et ne sont pas imposables ni assujettis aux prélèvements sociaux.



**AU-DELA DE 15.000€**

Le Livret A est un produit d'épargne rémunéré, où les fonds, plafonnés à **15 300 euros, sont disponibles à tout moment**.

Le Livret A est une formule d'épargne simple, et accessible aux personnes physiques, les mineurs y compris, et aux personnes morales. Il est encore diffusé uniquement par le réseau des Caisses d'Épargne et de La Banque Postale. Votre épargne y est totalement disponible. Vous pouvez en disposer à tout moment et sans préavis, dans la limite des plafonds de retrait. La durée d'un Livret A est illimitée.

### **Les modalités de fonctionnement**

A l'origine vous receviez à l'ouverture de votre compte, un "carnet" sur lequel étaient inscrits au fur et à mesure les versements et les retraits que vous aviez effectués. Aujourd'hui, le livret A fonctionne comme un compte d'épargne ordinaire et le livret physique est remplacé par des relevés de compte.

Il ne vous sera remis ni chéquier, ni carte de paiement. Cependant, une carte de retrait pourra vous être donnée, et vous ne pourrez l'utiliser qu'aux distributeurs de billets de la Poste ou de la Caisse d'Épargne, selon la provenance de votre Livret A.

S'il s'agit du livret A d'un mineur, celui-ci ne peut effectuer les opérations de dépôts et de retraits sans la présence de ses parents ou de son représentant légal.

### **Les montants des dépôts et des retraits**

Le montant minimum que vous devez verser à l'ouverture de votre livret est de 1,50 €, et vous pouvez déposer jusqu'à 15 300 € sur votre livret A, intérêts non compris.

Vous pouvez effectuer des dépôts et des retraits par tout moyen (chèque, espèces, virement) et à tout moment. La seule contrainte qui s'impose à vous, c'est l'obligation de conserver un **solde minimum de 1,50 € pour que votre livret ne soit pas clôturé**.

Au niveau des retraits, vous pouvez retirer jusqu'à 800 € auprès de votre guichet, par période de 7 jours glissant, et un maximum de 500 € dans un distributeur, par période de 7 jours glissant.

### **Les intérêts**

**Le taux d'intérêt est à 3,50 % depuis le 1er février 2008** (il était de 3 % au 1er août 2007). Il est fixé par un calcul automatique au 1er août et au 1er février de chaque année.

Le taux d'intérêt du livret A résultait jusque là d'une moyenne automatique opérée tous les 6 mois entre l'inflation et les taux d'intérêt à court terme, augmentée de 0,25 point. Cependant, en raison de circonstances exceptionnelles soulignées par le Gouverneur de la Banque de France, le Premier Ministre a annoncé que le calcul automatique de la formule était remplacé par un autre calcul.

Le taux est désormais calculé comme la demi somme de l'inflation et de la moyenne des taux courts (Euribor et Eonia) avec un plancher minimum égal à l'inflation majorée de 0,25% (Arrêté 29/01/2008).

En cas de variation de taux, le nouveau taux s'applique aussi aux livrets A déjà souscrits.

Les intérêts sont calculés par quinzaine, c'est-à-dire que comme tous les comptes sur livret, les dépôts commencent à produire des intérêts le premier jour de la quinzaine qui suit et les retraits cessent de produire des intérêts le dernier jour de la quinzaine qui précède. Les intérêts portent eux-mêmes des intérêts. Ils sont inscrits au compte en janvier de chaque année.

Les intérêts du Livret A sont exonérés d'impôt et de prélèvements sociaux.

### **Bon à savoir**

Le Livret A ne fonctionnant pas avec un chéquier ou une carte de paiement, vous ne pouvez effectuer des opérations en faveur d'un tiers, sauf pour certaines opérations de prélèvement automatique comme par exemple pour EDF, France Télécom ou encore les impôts, opérations qui peuvent être domiciliées sur votre livret.

**Vous ne pouvez pas avoir plusieurs Livret A, un seul par personne est autorisé** et celui-ci n'est pas cumulable avec le livret Bleu diffusé par les Caisses de Crédit Mutuel. **Ne confondez pas le livret A et le livret Bleu avec le livret B ou le livret compte bancaire ! Ces deux derniers n'étant pas rémunérés en net fiscal ...**



### **AU-DELA DE 42.600€ DISPONIBLES POUR UN COUPLE...**

Le livret B et le compte sur livret bancaire

Le livret B et le compte sur livret bancaire sont des comptes d'épargne rémunérée, où les fonds sont disponibles à tout moment.

Le livret B et le Compte sur livret bancaire sont des comptes d'épargne dont le taux d'intérêt n'est pas réglementé. Ils sont diffusés par la Caisse d'Épargne et la Banque Postale pour le Livret B et par l'ensemble des banques pour le compte sur Livret Bancaire.

Ils sont accessibles à tout le monde, même aux mineurs. Cette formule d'épargne vous permet de disposer de votre argent à tout moment, et (en prévenant votre agence à l'avance si la somme est très importante) **vous n'êtes pas soumis à des plafonds de dépôt.**

La banque vous adresse mensuellement un relevé de compte, dès lors que celui-ci aura fonctionné au courant du mois.

Un Livret B ou un Compte sur Livret Bancaire peut fonctionner pendant une durée illimitée, tant qu'il n'est pas clôturé.

### **Les modalités de fonctionnement**

Pour ouvrir un Livret B ou un Compte sur Livret Bancaire, vous devez verser un montant minimum de 15 €. Par la suite les versements sont libres et illimités, c'est-à-dire que contrairement au livret A, il n'y a pas de plafond. Vous pouvez donc déposer sur ce livret autant d'argent que vous le souhaitez.

Vous pouvez effectuer des versements à tout moment, et par tout moyen (remise de chèques ou dépôts d'espèces, virements). Ces versements peuvent être exceptionnels ou réguliers. Toutefois deux contraintes doivent être respectées :

- vos dépôts ne peuvent pas être inférieurs à 15 €
- le solde minimum de votre compte doit toujours être de 15 €

Le Livret B et le Compte sur Livret Bancaire fonctionnent sans chéquier ni carte de paiement. Cependant, il vous sera généralement possible d'obtenir une carte de retrait,

que vous pourrez utiliser dans les distributeurs de billets portant l'enseigne de votre banque.

### Les intérêts

**Le taux d'intérêt du Livret B et du Compte sur Livret Bancaire n'étant pas réglementés, ils peuvent varier d'une enseigne à l'autre. Cependant, le taux le plus couramment pratiqué est de 3,50% (au 1/02/2008). Mais ce taux n'est pas exempt des prélèvements sociaux !** En cas de variation de taux, le nouveau taux s'applique aussi aux livrets B et aux comptes sur livrets Bancaires déjà souscrits.

Les intérêts sont calculés par quinzaine, c'est-à-dire que comme tous les comptes sur livret, les dépôts commencent à produire des intérêts le premier jour de la quinzaine qui suit et les retraits cessent de produire des intérêts le dernier jour de la quinzaine qui précède. Les intérêts sont portés au crédit de votre compte au mois de janvier et portent eux-mêmes des intérêts.

### Le régime fiscal

Les intérêts du Livret B et du Compte sur Livret Bancaire sont **fiscalisés et soumis aux prélèvements sociaux**.

#### **Vous avez alors le choix entre les deux options suivantes :**

- Le prélèvement libératoire fixé à 29 %, prélèvements sociaux compris : Les prélèvements sociaux peuvent être payés à la source (loi de financement de la sécurité sociale pour 2007).
- La déclaration du montant de vos intérêts à l'impôt sur le revenu.

**Si votre TMI (Tranche Marginale d'Imposition) est inférieure à 18%** ajoutez votre TMI à La CSG-CRDS prélevée à la source (11%) et déduisez la du taux brut ; exemple :

TMI de 14% + 11% de prélèvements sociaux = 25%

Donc pour avoir votre taux net, prenez votre taux brut de  $3.50 \times 23/100 = 0.875$   
 $3.5 - 0.875 = 2.625$  soit **2.60% net**.

**Si votre TMI est supérieure à 18%**, par exemple à 30% vous avez tout intérêt à opter pour le PFL (Prélèvement Forfaitaire Libératoire) à 18% + La CSG-CRDS prélevée à la source (11%) soit 29% à déduire du taux brut ; exemple :

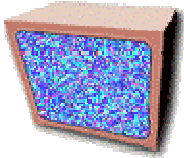
Taux brut de  $3.50 \times 29/100 = 1.015$

$3.5 - 1.015 = 2.485$  **soit 2.50% net** au lieu de 2.05€ net avec une TMI de 30% + 11% de CSG CRDS.

### Bon à savoir

Il n'est généralement pas possible de domicilier des prélèvements automatiques sur votre Livret B ou votre Compte sur Livret Bancaire, et il n'est pas toujours possible de demander des chèques de banque, sauf si vous en êtes le destinataire. **Des Banques offrent sur Internet des promotions de 1 à 2 points au-dessus de la moyenne. Mais attention, ces offres sont pour la plupart limitées dans le temps (6% pendant 3 mois puis 4% ensuite) et il ne faut pas oublier de les comparer à un taux net-net\_ (voir plus haut « le régime fiscal »)**

**On peut également se poser la question : Est-ce bien utile d'avoir autant d'argent disponible rémunéré à 3.5% ; au lieu de bénéficier d'un meilleur taux ?!**



VIDEO HUMOUR ARGENT ET LIQUIDE...

*Posez-moi vos questions*



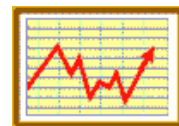
\* \* \* \* \*

### 3-QUE RAPPORTE VOTRE PLACEMENT IMMOBILIER ?



En voici une bonne question ; comment calculez-vous le rendement de votre immobilier ?

Il y a plusieurs méthodes possibles mais celle du rendement global me semble la plus réelle à prendre en compte. Révisons ensemble les différentes possibilités :



#### LE RENDEMENT BRUT

La plupart des personnes utilisent la méthode du rendement brut.

C'est l'opération à laquelle vous vous êtes sans doute livré avant de concrétiser votre investissement locatif. Pour cela, vous avez simplement divisé le loyer annuel prévisionnel par le prix d'achat, majoré des frais d'acquisition et, le cas échéant, du coût des travaux.

Prenons l'exemple, à Vannes, **d'un bien ancien de 70 m<sup>2</sup> acheté 170.000 € en 2008, soit 210.000 € frais et rénovation inclus**, et loué 800 € par mois, charges comprises. Vous pouvez alors miser sur une rentabilité brute de près de 4,57 %  $\{(800 \times 12)/220.000\}$ . Mais cet indicateur, même s'il prend en compte les frais d'acquisition et de rénovation, ne correspond pas au débours réel, du fait notamment du crédit et des charges.



## LE RENDEMENT NET AVANT IMPOT

Le rendement net avant impôt d'un bien locatif tient compte de l'ensemble des charges non récupérables auprès du locataire, qui viennent diminuer le montant des loyers perçus.

Pour évaluer ces dépenses, la règle est simple : consulter la liste des charges récupérables figurant dans le décret n° 87-713 du 26 août ([Cliquer ici pour voir le décret](#)) et considérer que toutes celles qui n'y figurent pas ne le sont pas !

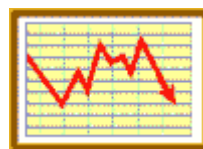
C'est le cas des dépenses liées au gardiennage et à la seule charge du propriétaire, de la taxe foncière (l'équivalent d'un mois de loyer minimum) ou des honoraires du professionnel chargé de la gestion locative (de 8 % des loyers pour la gestion simple à 12 % avec une assurance loyers impayés).

À ces dépenses récurrentes, viennent s'en greffer d'autres, plus ponctuelles. Ainsi, un changement de locataire vous occasionnera des frais de publicité si vous gérez votre bien en direct ou des honoraires de location si vous passez par un professionnel. Plus préjudiciable encore, une période de vacance de plusieurs semaines entraînera un manque à gagner supplémentaire. N'oubliez pas non plus que, si votre locataire est resté longtemps dans les lieux ou s'il s'est montré particulièrement peu soigneux, vous devrez faire face à des frais de remise en état.

Pour éviter les mauvaises surprises, il est préférable d'épargner régulièrement en prévision de tels travaux. Il suffit de placer chaque année l'équivalent d'environ 0,5 % de la valeur du bien pour couvrir les éventuels travaux ; (dans notre exemple 1000€ par an)

**Pour un logement ancien géré par le bailleur et assuré en défaillance locative, la formule sera donc la suivante : {Loyers annuel 9600€ – (dépenses à la charge du bailleur 1500€ coût des défaillances locatives 350€ + travaux ou provisions pour travaux 1000€)} / par la valeur actualisée du bien 210.000€ = 3,21% avant impôts.**

Cette photo n'est qu'un instantané de l'investissement et ne nous donne pas non plus la réalité complète. Elle permet tout de même de constater que les rendements sont faibles ; heureusement que la plus value permettra (on l'espère) de doper le profit !



## LE RENDEMENT NET APRES IMPOT

En effet **s'il ne faut pas faire son choix d'investissement que dans l'optique de minimiser son impôt, il ne faut pas non plus oublier l'impact de la fiscalité.**

Lourdes à assumer, la plupart des dépenses à la charge du bailleur peuvent être malgré tout, imputées sur vos revenus locatifs et en diminuer ainsi le montant imposable.

Une fois déterminé, ce dernier sera réintégré dans votre revenu imposable auquel sera appliqué votre taux marginal d'imposition (TMI), + 11 % de prélèvements sociaux. Cela

signifie, par exemple, que si votre TMI est de 40 %, vos recettes locatives nettes seront amputées d'un peu plus de la moitié !

**Pour notre exemple, un logement ancien géré par le bailleur et assuré en défaillance locative, avec une imposition dans une tranche à 30%, la formule sera la suivante : {Loyers annuel 9600€ – (dépenses à la charge du bailleur 1500€ + coût des défaillances locatives 350€ + travaux ou provisions pour travaux 1000€ + impôt sur les revenus fonciers 615€ + ISF 0.00€)} / par la valeur actualisée du bien 210.000€ = 2.92% après impôts.**

Le cas échéant, n'oubliez pas non plus de tenir compte de l'impôt de solidarité sur la fortune que vous avez payé, au prorata de la valeur du bien. Au total, cette fiscalité pesante diminue largement le rendement d'un bien locatif, au point de le rendre quasiment nul.

Toutefois, si la fiscalité du bailleur est pénalisante, celle du bien peut, en revanche, avoir une influence positive sur le montant de l'impôt sur le revenu et sur votre rendement locatif. C'est le cas, par exemple, si vous avez réalisé d'importants travaux de rénovation déductibles de votre revenu imposable dans la limite annuelle de 10 700 €, ou encore **si vous avez bénéficié de certains dispositifs fiscaux permettant d'amortir une partie de votre investissement (régimes Borloo ou Robien) ou de déduire les sommes engagées pour la réalisation de travaux (régime Malraux).**

**La diminution d'impôt à laquelle vous avez droit est alors à considérer comme une recette pour déterminer le taux de votre rendement après impôt. On peut facilement gagner de 1,5 à 2 points sur le rendement net grâce à la fiscalité.**

**Le même appartement acheté neuf en loi de Robien avec une imposition dans une tranche à 30%, obtiendrait 4.71% {Loyers annuel 9600€ + économie d'impôt 3.147 € – (dépenses à la charge du bailleur 1500€ + coût des défaillances locatives 350€ + travaux ou provisions pour travaux 1000€ + ISF 0.00€)} / par la valeur actualisée du bien 210.000€.** Mais c'est sans compter la meilleure part de l'investissement locatif, c'est à dire la PLUS VALUE...



## LE RENDEMENT GLOBAL

Pour évaluer correctement ce que vous rapporte vraiment votre bien immobilier, vous devez aussi tenir compte de sa plus ou moins-value latente.

La composante principale d'un investissement immobilier n'est pas tant son rendement net que sa plus ou moins-value. D'où l'intérêt de regarder le rendement global incluant cette double composante.

Pour calculer ce rendement, aussi appelé performance, ne vous focalisez pas, comme dans les calculs précédents, sur une seule année. Vous devez, en effet, tenir compte de l'ensemble de vos recettes et de vos dépenses depuis que vous possédez le bien. Et, surtout, n'oubliez pas d'ajouter aux recettes l'estimation de la plus-value latente entre la date d'acquisition et aujourd'hui. Les biens ayant vu en moyenne leur valeur doublée depuis 10 ans, les investissements réalisés alors dégagent des performances supérieures à 8 %.

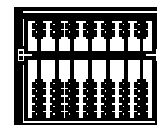
**Pour notre exemple, un logement ancien géré par le bailleur et assuré en défaillance locative, avec une imposition dans une tranche à 30% ; la formule sera la suivante 10 ans plus tard : {Loyers annuel 9600€ x 10 + plus value 72.000€ - (dépendances à la charge du bailleur 1500€ + coût des défaillances locatives 350€ + travaux ou provisions pour travaux 1000€ + impôt sur les revenus fonciers 615€ + ISF 0.00€) x 10} / par la valeur actualisée du bien 282.000€ = 4.72% après impôts (hors impôt éventuel sur plus value)**

**Et sur un appartement neuf en loi De Robien {Loyers annuel 9600€ + économie d'impôt 3.147 € x 10 + plus value 72.000€ - (dépendances à la charge du bailleur 1500€ + coût des défaillances locatives 350€ + travaux ou provisions pour travaux 1000€ + ISF 0.00€) x 10} / par la valeur actualisée du bien 282.000€ = 6.06% après impôts (hors impôt éventuel sur plus value). On voit bien ici la judicieuse utilisation de la fiscalité.**

Vous pouvez aller plus loin encore dans votre appréciation en déterminant (mais uniquement à l'aide d'un logiciel adéquat) le taux de rentabilité interne (TRI). C'est le seul critère permettant de déterminer vraiment la rentabilité du bien.

Ce TRI tient compte de l'ensemble des flux financiers sur toute la durée de l'opération (apport personnel, montant emprunté, taux du crédit, loyers, charges...) en les actualisant, ainsi que du moment où le logement sera revendu. Sur le TRI, l'impact de l'économie d'impôt liée au crédit joue un rôle très important et peut aboutir à des TRI à deux chiffres.

Si le TRI est souvent utilisé pour évaluer la rentabilité future d'une opération immobilière, rien ne vous empêche de l'utiliser de façon rétroactive, bien au contraire. Cela vous permettra de voir comment s'est comporté votre investissement et s'il a répondu ou non à vos attentes, en terme de rentabilité. En effet, **il ne faut pas faire d'affectif en matière d'investissement financier et savoir se séparer d'un bien au moment opportun. Etes-vous certain de faire une meilleure plus value dans les 5 prochaines années que sur les 5 années qui viennent de s'écouler ?...**



## SAVOIR DETERMINER LE BON MOMENT POUR VENDRE

Si le taux de rentabilité net suffit pour comparer l'évolution d'un bien d'une année sur l'autre, en tenant compte de votre niveau d'imposition, il vous faudra utiliser d'autres indicateurs pour déterminer l'opportunité de se séparer de votre patrimoine locatif.

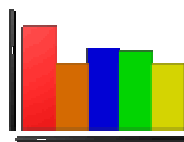
Le premier consiste à mettre en parallèle le rendement net avant impôt et celui des placements sans risque de type OAT (obligations à terme) ou des assurances vies investies en fonds sécurisés. Mais attention, vous devrez comparer le rendement de ces placements financiers avec le rendement net hors impôt du bien immobilier, majoré de la revalorisation annuelle de loyers que vous escomptez.

Avec un rendement de 3 % net après impôts et une hypothèse de plus-value de 1,5 % environ par an, c'est le chiffre de 4,5 % qu'il faudra rapprocher des 4 % dégagés par les OAT ; sur lequel il faudra déduire les 29% d'impôts (18% de PFL + 11% de CSG-CRDS). Si le rendement est inférieur ou égal à celui de ces obligations, vous pouvez être tenté de le vendre.

Deuxième indicateur indispensable : la plus-value enregistrée depuis votre acquisition. Après la forte hausse vécue depuis les années 90, le marché semble montrer quelques signes d'essoufflement. Les plus-values sur les 2 ou 3 prochaines années devraient être plus faibles. **Dans ce contexte, un arbitrage en faveur de la vente du bien sera d'autant plus favorable si vous en êtes propriétaire depuis plus de 15 ans, durée au-delà de laquelle la plus-value est exonérée.** En effet il n'y a pas d'exonération de plus value immobilière dans les 5 ans qui suivent votre investissement. A partir de la 6<sup>ème</sup> année l'exonération est de 10% par an ; en cas de besoin d'argent on peut donc être tenté de vendre au bout de 13 ans si la plus value enregistrée est taxable avec un abattement de 80%... à vos calculettes !

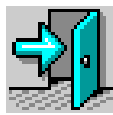
Enfin, hormis une durée de détention inférieure à 15 ans, d'autres éléments peuvent constituer un frein à la vente ou la rendre moins attractive. C'est le cas si vous bénéficiez d'un dispositif fiscal impliquant une durée minimale de détention (9 ans par exemple pour les dispositifs De Robien et Borloo dans le neuf ou Malraux dans l'ancien à rénover), ou encore si le logement est en cours de bail. Dans le premier cas, vous devriez reverser une partie de l'avantage fiscal dont vous avez bénéficié, dans le second vous seriez contraint de consentir une décote sur le prix de vente du bien. Encore des calculs en perspective !

Plus d'informations réelles sur le prix de vente d'un bien immobilier partout en France ?



La cote des valeurs vénales 2008 : [cliquer ici pour l'acheter](#)

Ou [interrogez-moi sur le prix de votre bien, je vous indiquerai gratuitement sa valeur vénale 2008](#)



\* \* \* \*

RUBRIQUE **WHAT'S NEW**

### 1. Vous n'avez pas Internet ? Passez un coup de fil pour déclarer !



Vous en avez assez du papier mais vous n'avez pas de connexion Internet.... Voici la solution : désormais, vous pouvez valider par téléphone votre déclaration pré remplie. Un nouveau service à découvrir à partir du 2 mai !



[Cliquer ici pour en savoir plus](#)



## 2. Jeunes : Faire sa première déclaration de revenus en 2008 !

Cette année, vous devenez contribuable pour la première fois ? Pas de panique...L'administration fiscale vous accompagne dans cette nouvelle démarche.



[Cliquer ici pour en savoir plus](#)



## 3. Le bouclier fiscal 2007 ne sert-il qu'aux plus favorisés ?

20.177 demandes de remboursement d'impôts au titre du bouclier fiscal ont été enregistrées en 2007. Plus de 11.000 d'entre elles étaient des demandes de remboursement inférieures à ... 800€ ! Tentez vous aussi votre chance en testant le simulateur ci-dessous.



[Tout sur le bouclier fiscal à 50%](#)



## 4. Y a t il eu une baisse de la construction en France en 2007 ?

Hé bien NON ! 435 635 logements ont été mis en chantier en 2007 rien qu'en France Métropolitaine soit un dépassement de la barre des 400 000 depuis 3 années consécutives (source, Ministère de logement)



## 5. Vous et la LOI, les décrets et arrêtés Ministériels :

Comme tout un chacun vous avez parfois besoin d'avoir une information fiable dans le domaine législatif. Ce site peut donc vous être utile !



[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)



## 6. Peu d'immigrés en Bretagne mais toujours plus de Britanniques :

Avec 66 000 immigrés résidant sur son territoire, la Bretagne est la région de métropole où la part est la plus faible. La population immigrée a augmenté de plus de 50 % entre 1999 et 2005 : une forte croissance due en grande partie aux arrivées du Royaume-Uni.



## 7. Bercy veut clore des niches fiscales

L'immobilier pourrait faire les frais de ce nouveau tour de vis fiscal.

Christine Lagarde, ministre de l'Économie, a annoncé le 16 avril, la remise d'un rapport, sous quinze jours, au Parlement. Son but : passer au crible les 359 "niches fiscales" recensées et étudier l'opportunité d'en supprimer ou d'en plafonner certaines afin de renflouer le budget de l'état et d'assurer la "justice sociale". Affaire à suivre car tant que rien n'est voté... Mais ce qui est pris n'est plus à prendre ! Alors profitez en avant.



## 8. L'ISR qu'est-ce que c'est ?

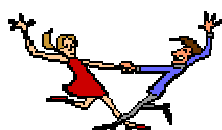
L'Investissement Socialement Responsable (ISR) rassemble toutes les démarches qui consistent à intégrer des critères extra-financiers dans les décisions de placements et la gestion de portefeuilles.

**Le terme de placements éthiques est couramment utilisé pour désigner ces différentes approches.** Il s'applique aussi à une autre catégorie de produits financiers : les fonds de partage et les produits financiers solidaires. Les premiers consistent à rétrocéder une part des bénéfices générés par le fonds à des associations caritatives ou des ONG, les seconds sont des produits d'épargne destinés à financer des projets d'économie solidaire.

**Depuis les années 2000, le marché de l'ISR est en croissance constante** même si on reste sur une part modeste des encours (moins d'1% en France).

L'une des questions récurrentes sur l'ISR concerne ses performances. La comparaison des performances des divers produits reste difficile tant qu'on ne sait pas précisément de quelle façon les gestionnaires de fonds agrègent les critères financiers et extra-financiers. Cependant, il est aujourd'hui largement reconnu que la prise en compte de critères extra financier dans la gestion permet de réduire les risques des investissements (risque de réputation, de réglementation, etc) tout en ne compromettant pas les performances, bien au contraire. Une étude de l'UNEP.FI (initiative finance du programme des Nations-Unies), est sortie, en octobre 2007.

Sur les 20 travaux, 10 concluent que la prise en compte de critères ESG à un impact positif sur la performance, 7 concluent que l'impact est neutre, et seulement 3 considèrent qu'il est négatif.



## 9. Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'acquisition d'une résidence principale

Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt s'applique pour une acquisition ayant donné lieu à la signature d'un acte authentique à compter du 6 mai 2007 ou, en cas de construction, lorsque la déclaration d'ouverture de chantier est intervenue à cette même date.

Mesure précisée par instruction fiscale / BOI 5 B-14-08



[Décret n° 2008-360 du 16 avril 2008 le](#)



## 10. ISF : + 34% de contribuables en 10 ans

De 179.000 en 1997 à plus de 528.000 en 2007, le nombre d'assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune a augmenté de près de 34% en 10 ans !

**La barre symbolique du demi million de redevables est donc franchie pour la première fois** et a rapporté à l'État la bagatelle de 4,42 milliards en 2007.

D'une année sur l'autre, le rendement de l'ISF est en hausse de 735 millions d'euros, soit 19,9 %. **Les redevables de la 1ère tranche représentent la moitié des assujettis, mais seulement 10% du produit de l'impôt.** Ceci s'explique largement par l'évolution du prix de l'immobilier sur la dernière décennie qui frappe de plus en plus de foyers dits « modestes » voir non imposables.



### **MAIL QUESTION LECTEUR :**

*« Je viens de faire l'acquisition d'un appartement en résidence principale. J'ai entendu parler d'un nouvel abattement de 30 %, qu'en est-il ? En effet, je crains que sa valeur actuelle ne me fasse franchir le seuil d'imposition à l'ISF. De plus, est-il vrai que l'administration fiscale peut remonter au-delà de 3 années ? »*

**En effet, un abattement de 30 % sur la résidence principale s'est substitué à l'ancien abattement de 20 %.** Cette modification résulte de la Loi TEPA du 21 Août 2008 (article 14). Pour pouvoir en bénéficier vous devez occuper ce logement à titre de résidence principale. Les 30 % s'imputent sur la valeur vénale de l'appartement estimé au 1er janvier 2008. **Pour cette année, le seuil d'imposition est fixé à 770 000 €.** Vous ne devez plus avoir aucun crédit sur le bien immobilier pour qu'il incorpore votre ISF.

Si vous n'avez jamais fait de déclaration, le délai durant lequel l'administration fiscale peut vous redresser n'est pas de 3 ans. Pour les contrôles effectués à compter du 1er juin 2008 le délai est de 6 ans contre 10 ans pour les procédures engagées jusqu'au 31 mai 2008. Cette nouvelle prescription plus courte résulte également de la loi TEPA (article 12).

**Libre à vous de ne pas déclarer l'ISF, mais sachez que si le fisc lui ne meurt jamais et que vous n'êtes malheureusement pas dans le même cas.** En imaginant que vous échappiez aux contrôles de votre vivant, le jour de votre décès vos ayants droits (épouse, enfants, famille proche, etc...) risquent de se voir infliger le paiement de cet ISF + les pénalités de retard ce qui amputera fortement l'héritage que vous étiez sensé laisser...

Il y d'autres moyens légaux de diminuer cet impôt, voire d'y échapper (dans de rares cas) en anticipant. Il faut pour cela faire une étude complète et personnalisée. Les **CGPI** (**C**onseillers en **G**estion de **P**atrimoine **I**ndépendants) ou les **CIF** (**C**onseillers en **I**nterventions **F**inanciers) sont à votre écoute pour vous conseiller efficacement !



[LOI TEPA article 12](#)

## 1. INFOS UTILES :



[INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION](#)  
[NOUVEL INDICE DE REFERENCE DES LOYER](#)  
[LE SMIC SUR LES 28 DERNIERES ANNEES](#)  
[VOTRE POUVOIR D'ACHAT DEPUIS 1907](#)  
[INDICES MONETAIRES ET TAUX BVANCAIRES](#)

\* \* \* \* \*

Vous avez probablement des **interrogations ou des incertitudes concernant votre épargne, vos placements ou votre fiscalité.**

[Mais à qui s'adresser gratuitement et de façon confidentielle ?](#)

**COMPETENCES, CONFIANCE** et **CONFIDENCES** sont les trois **C** de mon métier de Conseiller **I**ndépendant.

Pour obtenir gratuitement des réponses sur d'autres sujets qui vous préoccupent... [cliquez ici pour formuler votre demande](#)

**Prochaine lettre d'information fin Mai**  
**A bientôt !**