

Chers Clients, Prospects et amis,



Vous trouverez ci-dessous ma **lettre d'information mensuelle**¹ pour Mars 2008.

Trois sujets sont évoqués :

1. LETTRE OUVERTE À NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

(Secrétaire d'État chargée de l'écologie)

Madame la Ministre ;

Le Gouvernement dont vous êtes membre désire mettre en place des actions efficaces afin que l'écologie ne soit plus une contrainte mais au contraire une vraie source de progrès pour la France et les Français.

Je veux donc par cette lettre ouverte, attirer votre attention sur un point important... [\(LIRE LA SUITE\)](#)

2. FRAIS ASSURANCE VIE : POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS !

Zéro traqua zéro blabla... nous entendons à longueur de journée les spots publicitaires sur les placements nous rabattre les oreilles sur leur probité.

Non ils ne gagnent pas d'argent, non ils ne prélèvent rien au passage, point de commerce, uniquement de la philanthropie... Qu'en est-il réellement ?... [\(LIRE LA SUITE\)](#)

3. VERS UNE BAISSSE DE L'IMMOBILIER EN 2008 ?

Les oiseaux de mauvais augure nous l'annoncent depuis des lustres ; est-elle enfin arrivée cette fameuse chute de l'immobilier, l'éclatement de la bulle (s'il-y-en a une) est il inéluctable ?... [\(LIRE LA SUITE\)](#)

Rubrique  **en fin de page**... [\(Cliquez ici\)](#)

Bonne lecture !

Bien cordialement
Henri Drogue

¹ 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](#) ».

HDC - Henri Drogue Conseil - Conseiller indépendant en patrimoine
Golf de Baden - 10 Rue du Manéhic - 56870 BADEN - 02 97 57 29 97 - 06 09 89 78 79
contact@henridrogue.com

Membre du Groupement Professionnel des Métiers du Patrimoine



Présent sur [viadeo](#)

Membre du Réseau



* * * * *

LETTRE D'INFORMATION MARS 2008

1-LETTRE OUVERTE A Nathalie Kosciusko-Morizet

(Secrétaire d'État chargée de l'écologie)



Madame la Ministre ;

Le Gouvernement dont vous êtes membre désire mettre en place des actions efficaces afin que l'écologie ne soit plus une contrainte mais au contraire une vraie source de progrès pour la France et les Français.

Je veux donc par cette lettre ouverte, attirer votre attention sur un point important :

Les indemnités kilométriques (IK).

Bon nombre de nos concitoyens utilisent leur véhicule personnel et déduisent de leurs frais professionnels des indemnités kilométriques.

Le barème utilisé est essentiellement basé sur le nombre de chevaux administratifs des véhicules et ne correspond plus à des objectifs d'économie d'énergie et de réduction de la pollution. ([Voir le barème](#))



En effet lors de l'utilisation d'un véhicule de 10CV sur un parcours annuel de 30.000 kilomètres, On peut déduire 12.840€ ($0.428€ \times 30.000\text{kms}$) en frais professionnels.



Avec un véhicule de 4CV on peut déduire seulement 9.120€ ($0.304€ \times 30.000\text{kms}$).

Il est évident que le véhicule de 4CV sera moins cher à l'achat, moins gourmand en énergie, en frais d'entretien et en assurance ; malgré tout il reste plus avantageux d'avoir un véhicule polluant que de faire un choix écologique.

N'en déduisez pas pour autant qu'il vous suffira de réduire les indemnités des gros véhicules pour inverser la tendance !

Ceci supprimerait un avantage fiscal indispensable aux professions qui l'utilisent et dont elles ne pourraient se passer ; de plus vous favoriserez les inégalités entre les personnes les plus aisées et les plus modestes.

Il faut comprendre que ce poste de frais est, pour la plupart des commerciaux ou autres Travailleurs Non Salariés, le poste le plus important. Diminuer les IK alors que le pétrole est en perpétuelle augmentation serait totalement incompris et irrecevable.

Mais on peut agir afin d'améliorer la situation. Pour mieux comprendre, **prenons un exemple concret :**



Monsieur A

Monsieur A est célibataire, il est Agent Commercial sous le statut des BNC (bénéfices non commerciaux). Il parcourt 40.000 kilomètres annuels pour des raisons professionnelles.

Son résultat BNC annuel est de 80.000€ hors indemnités kilométriques (IK).

Il utilise un véhicule de 10CV. Son véhicule lui aura coûté en carburant, assurance et entretien annuel 6.340€ hors amortissement et il **va pouvoir déduire 17.120€** d'IK ($0.428€ \times 40.000\text{kms}$) soit un différentiel de 10.780€ ($17.120€ - 6.340€$).

Son résultat sera ramené de 80.000€ à 62.880€ ($80.000€ - 17.120€$). **Son impôt sur le revenu sera de 13.624€**



Monsieur B

Monsieur B est exactement dans la même configuration que Monsieur A mais il utilise un véhicule de 4CV. Son véhicule lui aura coûté en carburant, assurance et entretien annuel 4.880€ hors amortissement et **il va pouvoir déduire 12.160€** d'IK ($0.304€ \times 40.000\text{kms}$) soit un différentiel de 7.280€ ($12.160€ - 4.880€$). Son résultat sera ramené de 80.000€ à 67.840€ ($80.000€ - 12.160€$). **Son impôt sur le revenu sera de 15.228€**

Conclusion Monsieur B parce qu'il a fait le choix de moins polluer perd 3500€ de différentiel entre le coût de son véhicule hors amortissement et sa déduction d'IK ($10.780€ - 7.280€$) et paye 1.604€ d'impôt de plus que Monsieur A. **Ces deux sommes cumulées représentent 5.104€ par an soit une baisse du pouvoir d'achat de Monsieur B de 425.33€ par mois !**

Cet exemple illustre parfaitement ma demande : Monsieur B ne pouvant pas se permettre de perdre cette somme, il est condamné à suivre l'exemple de Monsieur A en achetant un véhicule plus polluant. Même le malus écologique amorti sur 4 ans n'y changera pas grand-chose.

Madame la Ministre, favorisez les indemnités kilométriques des faibles pollueurs sans « punir » pour autant les autres conducteurs et la tendance s'inversera d'elle même.

Dans notre exemple si Monsieur B percevait une IK de 0.428€, son impôt sera égal à Monsieur A et il bénéficiera en plus de l'économie financière d'un véhicule sobre.

Cette mesure inciterait les contribuables à acheter des véhicules plus en adéquation avec les nouvelles données écologiques.

Je souhaite que cette lettre ouverte vous incite à étudier la revalorisation des indemnités kilométriques des véhicules de 3 à 6 CV administratifs. Il faudra bien entendu consulter et faire participer les principaux syndicats des utilisateurs afin que toute cohérence soit respectée.

Dans cet espoir, recevez Madame la Ministre mes sincères et respectueuses salutations.

[*Posez-moi vos questions*](#)



* * * * *

2-FRAIS ASSURANCE VIE : POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS !





Zéro traqua zéro blabla... nous entendons à longueur de journée les spots publicitaires sur les placements nous rabattre les oreilles sur leur probité. Non ils ne gagnent pas d'argent, non ils ne prélèvent rien au passage, point de commerce, uniquement de la philanthropie... Qu'en est-il réellement ?

D'abord il faut faire un distinguo entre les différents frais.

Les frais d'entrée :

De 0 à 5 % sur les primes investies, ils sont destinés à rémunérer les établissements qui commercialisent l'assurance et les commerciaux.

Les frais de gestion :

De 0,40 à plus de 1 % annuels, ils sont destinés à l'assureur, dans certains cas il y a partage avec les établissements qui commercialisent l'assurance et leurs commerciaux.

Les frais de gestion interne :

De 0,30 à plus de 2 % ils sont destinés à rémunérer les gestionnaires internes des fonds d'investissement, également ils sont parfois partagés avec l'assureur et les commerciaux.

Les frais d'arbitrages :

De 0 à 1 % ses frais sont appliqués seulement sur les assurances qui procèdent à des arbitrages. L'arbitrage est un acte de gestion qui consiste à modifier l'investissement initial en vendant des valeurs mobilières (actions, obligations...) pour en acheter d'autres afin de maintenir ou d'en augmenter le rendement.

Ces rémunérations sont différentes d'un contrat à l'autre. La plupart du temps elle sont justifiées car tout travail mérite salaire et un contrat proposant un bon rendement bien géré par des professionnels est rarement gratuit...



Il est évident qu'un contrat en fond euro est plus simple à gérer qu'un contrat multi support composé de fonds en action et de fonds euro. Ce qui compte réellement c'est le résultat.

Prenons un cas concret :

CONTRAT N°1

Je place 1.000€ sur un contrat d'assurance vie sans frais d'entrée avec 1% de frais d'arbitrage. J'épargne tous les mois 100€ versés sur ce contrat. Au bout de 10 ans j'obtiens une rémunération moyenne de 4% hors frais de gestion.

CONTRAT N°2

Je place 1.000€ sur un contrat d'assurance vie avec 4.75% de frais d'entrée et 1.5% de frais d'arbitrage. J'épargne tous les mois 100€ versés sur ce contrat. Au bout de 10 ans j'obtiens une rémunération moyenne de 5% hors frais de gestion.

Quel est selon vous le meilleur contrat ?

Dans un cas je récupère la somme de 15.988€ soit 2.988€ d'intérêts. Dans un autre je récupère la somme de 16.255€ soit 3.295€ d'intérêts ; ce qui représente 267€ de différence.

Alors, vous donnez votre langue au chat ?



Hé bien oui c'est le contrat N° 2 qui l'emporte et au départ c'était pourtant le plus cher. Vous voyez qu'il suffit seulement de 1% de rémunération supplémentaire pour faire basculer l'avantage ; avec 2% la différence de gain passe alors à 935€...

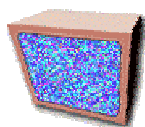


Choisissez donc la qualité de votre investissement. Comme dans tout achat et lors de toutes transaction le coût n'est qu'une des données du problème.

Préférez donc un contrat qui a prouvé sa bonne capacité à traverser les crises sur les dernières années ; notamment celle de janvier dernier !

Un bon gestionnaire de fond vous apportera les preuves de sa réussite sur le long terme et bien que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles permettent au moins de démontrer la compétence mise en œuvre.

En attendant, voici **une vidéo humoristique sur les assureurs, on peut travailler sérieusement sans se prendre au sérieux !**




[ASSURANCE BAFF MOINS CHER ET EFFICACE](#)

[Posez-moi vos questions](#)



* * * * *

3-VERS UNE BAISSSE DE L'IMMOBILIER EN 2008 ?

Les oiseaux  de mauvais augure nous l'annoncent depuis des lustres ; est-elle enfin arrivée cette fameuse chute de l'immobilier ? L'éclatement de la bulle (si elle existe) est-il inéluctable ?

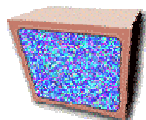
Hé bien comme toujours : Oui... et Non !

La vie est ainsi faite rien n'est tout blanc ou tout noir, tout est gris ou rose selon le bien, les régions et l'emplacement.

Mais une bulle immobilière c'est quoi au juste ? Selon **Joseph Stiglitz**, prix Nobel américain d'économie en 2001, "*une bulle spéculative*" est un état du marché dans lequel "*la seule raison pour laquelle le prix est élevé aujourd'hui est que les investisseurs pensent que le prix de vente sera encore plus élevé demain*".

Lors de la formation d'une bulle, le prix des biens augmente atteignant alors un niveau absurde et les logiques habituelles de valorisation économique des actifs ne s'appliquent plus. C'est par cette décorrélation entre les prix et les fondamentaux que l'on distingue une bulle spéculative d'un simple marché haussier.

En voici un bel exemple :



[Les Champs-Élysées: Oh ! La belle bulle !](#)

Heureusement les bulles immobilières ne sont pas si nombreuses que ça. **La plupart du temps on constate que les biens immobiliers situés dans de bons secteurs maintiennent leur cote et que la baisse affecte les biens surévalués.**

La hausse des prix des logements, dans son ensemble s'est en effet ralentie en 2007. De l'ordre de 4 % sur l'année, le marché est désormais moins actif, les délais de vente s'allongent, les acheteurs sont moins nombreux.

Le délai moyen d'écoulement continue à remonter et atteint, fin 2007, 8 mois pour les maisons comme pour les appartements, contre respectivement 7 mois un an plus tôt. Soit tout au plus 1 mois de délai supplémentaire.

L'accalmie de cette hausse incessante s'explique d'abord par la remontée des taux d'intérêt des crédits, de l'ordre d'un point entre fin 2006 et fin 2007.

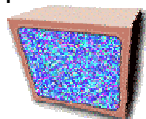
Fin novembre 2007, ces taux se situaient entre 4,70 % et 4,90 % pour un prêt sur 25 ans, selon la qualité du dossier de l'emprunteur. En début 2008 nous sommes entre 4.70 et 5% toujours en fonction de la qualité du dossier de l'investisseur mais aussi en fonction de la qualité du bien acquis. En effet les prêteurs sont attentifs à l'emprunteur mais ils portent également un grand intérêt sur le bien dans lequel leur argent sera investit.

Pour faire face à cette remontée des taux, il est difficile d'allonger encore les durées d'emprunt ; en effet plus de la moitié des accédants empruntent déjà sur 20, 25 ou 30 ans.

Heureusement, en 2008, deux mesures inscrites dans la loi TEPA du 21 août 2007 ([cliquez ici pour en savoir plus](#)) devraient soutenir la demande : d'une part, la défiscalisation jusqu'à 150 000 € des donations entre parents et enfants, qui incitera les premiers à aider leurs enfants à se lancer (s'ils en ont les moyens); d'autre part, le crédit d'impôt accordé au titre des intérêts d'emprunt ([lire ma lettre d'information de janvier 2008](#)). L'effet de cet avantage fiscal permettra pour l'achat de la résidence principale de compenser une partie de la hausse des taux d'intérêts survenus depuis quelques mois.

D'après de nombreux observateurs, cette stabilisation du marché ne serait pas l'amorce d'une crise plus longue. Les logements neufs seraient moins affectés et leurs prix devraient rester stables. Depuis 10 ans, le prix des logements a progressé en moyenne de plus de 100 %, contre 29 % seulement pour le pouvoir d'achat des ménages. Un rééquilibrage était donc inévitable.

Nous sommes donc face à un atterrissage en douceur et non à une baisse du marché ou à une crise immobilière. À condition de bien choisir son emplacement, la pierre reste le placement à long terme le plus sécurisant.



[Vidéo : Vers un atterrissage en douceur](#)

Il faut également savoir profiter des avantages fiscaux qui permettent de financer une partie importante de leurs investissements. Nombreux sont les acheteurs qui négligent ce volet en commettant toutes les erreurs classiques : apport important, faible durée d'emprunt, absence d'assurances ou de garanties, utilisation d'une loi inappropriée... et pourtant il n'y a que l'embarras du choix :

De Robien Borloo, LMNP, LMP, ZRR, Demessine, Girardin, Malraux, SCPI ... ; il existe forcément une loi permettant à un investisseur avisé de **réaliser un placement dont une grande partie sera prise en charge soit par son impôt sur le revenu**, soit par son impôt sur le foncier (CSG-CRDS) soit par son ISF (en réduisant le montant soumis), soit par une récupération de la TVA sur le bien acquis (particulièrement avantageux quand on paie peu ou pas d'impôt sur le revenu).

Dans le contexte actuel, où le potentiel de hausse est clairement limité à court terme, les investisseurs doivent donc faire preuve d'une très grande sélectivité. Si le marché se retourne, les biens de qualité et convenablement placés résisteront le mieux.

Rappelez-vous la question que se posent les bons négociants quand ils créent leur activité commerciale :

« *Quels sont les 3 points les plus importants dans le choix de mon local ?* »

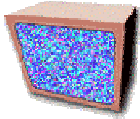
Point N°1 : l'emplacement

Point N°2 : l'emplacement

Point N°3 : l'emplacement...

En clair, acheter un appartement dans la région Vannes ou Lorient en 1998 avec une loi type Périssol était certainement un placement éclairé. Faire la même chose aujourd'hui avec une loi De Robien est probablement moins rentable...

Il existe en effet d'autres régions de France où la demande de location est supérieure à l'offre et où l'espoir de plus value est envisageable avec plus de sérénité.



Vidéo : Offre et la demande

Finalement vous avez toujours le choix ; dans quel secteur ou quel support investirez-vous en 2008 ?

Quatre possibilités vous sont offertes :



1. **Ne rien faire** ; c'est sans aucun doute le moyen le plus sûr de perdre de l'argent par le simple fait de l'érosion monétaire. Les 100€ mis sous le matelas en l'an 2000 valent 94€ en 2007...



2. **Forêts et vignobles** ; INVESTIR DANS UNE FORET OU UN VIGNOBLE sont des placements de « terrien » Vous souhaitez diminuer vos impôts tout en effectuant un placement écologique ? Ce n'est pas incompatible, et point besoin d'être millionnaire pour acheter des parts de forêts ou de vignes ! Si sa rentabilité reste faible, cet investissement s'accompagne d'avantages fiscaux à ne pas négliger à condition d'être patient et de penser plus à ses ayants droits qu'à soi-même.



3. **L'ART** ; MECENAT: LOI DU 1ER AOUT 2003 valeur « sûre » à condition de bien connaître le marché car trouver le nouveau Picasso n'est pas chose facile. Mais un patrimoine bien diversifié peut comporter quelques toiles surtout si vous les achetez par le biais de votre entreprise.



4. **Les produits financiers** ; il conviendra d'être prudent lors de ses choix et de faire le distinguo entre le placement des liquidités (nous en parlerons le mois prochain) le moyen terme et le long terme. Comme disait Jean-Pierre Gaillard « trouvez-moi un portefeuille d'action qui a perdu de l'argent lorsqu'il a été géré par un professionnel depuis plus de 10 ans » Jean-Pierre Gaillard sur LCI.FR



5. **L'immobilier** ; qu'il pleure ou qu'il rit, l'investissement immobilier est sans doute le plus accessible et le moins risqué des placements. Choisissez le produit correspondant à vos besoins, mettez en place la loi appropriée à votre foyer fiscal, soignez le montage financier et vous obtiendrez un placement dont il restera toujours quelque chose dans 10 ou 15 ans ; si non vous pourrez toujours penser à cette citation :

« Si vous faites le mauvais choix, vous deviendrez philosophe »

Socrate V^{ème} siècle avant JC

[Posez-moi vos questions](#)




* * * *

RUBRIQUE **WHAT'S NEW**

1. ENTREPRISES INDUSTRIELLES, COMMERCIALES, ARTISANALES OU AGRICOLES ET LES PROFESSIONS LIBERALES MEME PUNITION !

Pour la première fois cette année, **une seule date limite de dépôt** est fixée pour

l'ensemble des déclarations professionnelles annuelles :  **le lundi 5 mai 2008.**
Les sociétés civiles immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés bénéficient désormais du même délai.

En savoir plus

➤ [Le calendrier de la campagne de dépôt des déclarations professionnelles 2008](#)

2. PRELEVEMENT FORFAITAIRE LIBERATOIRE (PFL) LE CHANGEMENT 2008...

Chaque contribuable doit vérifier qu'il a correctement choisi ses options fiscales. Parmi celles-ci, le choix d'imposition des intérêts de nos différents placements bancaires (livrets épargne, placements liquidités mais aussi dividendes d'actions depuis 2008) sont en cause.

En effet, cette année, le grand changement est l'augmentation du taux de l'imposition des intérêts des livrets épargne qui passe de 16 à 18%.

Dans quel cas opter pour le prélèvement libératoire ?



Le PFL étant désormais à 18%, **si votre TMI (Tranche Marginale d'Imposition) est inférieure à 18%, vous aurez tout « intérêt » à choisir le PFL.**

La Tranche Marginale d'Imposition (TMI) correspond à votre tranche d'imposition la plus élevée. Vous trouverez le barème d'imposition en annexe de votre déclaration de revenu.

Attention à surveiller votre TMI car elle se modifie chaque année en fonctions des éléments de calcul de votre imposition, notamment par rapport à votre rémunération. Si vous changez de tranche les données peuvent s'inverser...

Comment calculer un taux brut d'un taux net ?

Quand un vendeur de produit financier vous fait miroiter un taux brut à 3.50%, sachez le convertir en taux net.

Si votre TMI 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 12% + 11% de prélèvements sociaux = 23%

Donc pour avoir votre taux net, prenez votre taux brut de $3.50 \times 23/100 = 0.805$
 $3.5 - 0.805 = 2.695$ soit 2.7% net.

Si votre TMI est supérieure à 18%, par exemple à 30% vous avez tout intérêt à opter pour le PFL à 18% + La CSG-CRDS prélevée à la source (11%) soit 29% au lieu de 41% à déduire du taux brut ; exemple :

Taux brut de $3.50 \times 29/100 = 1.015$
 $3.5 - 1.015 = 2.485$ soit 2.5% net.



3. **QUESTION LECTEUR :**

« Je suis propriétaire d'un studio dans une station de montagne. Je confie la gestion à une agence immobilière mais je me réserve une semaine par an pour mon utilisation personnelle. Je suis surpris de constater que les impôts me demandent de payer la taxe d'habitation ainsi que la taxe professionnelle. Est-ce légal ? »

C'est un cas typique du mélange investissement financier et utilisation privée. Beaucoup de contribuables font jouer l'affectif dans leurs placements immobiliers et il en résulte des moins values inévitables.

Vous utilisez votre studio une semaine par an, à ce titre vous êtes redevable de la taxe d'habitation. Normalement vous n'êtes pas assujettis à la taxe professionnelle. Mais les communes peuvent s'opposer à cette exonération (CGI art 1459-3°). Renseignez vous auprès de votre mairie pour savoir si une délibération du conseil à été » votée en ce sens...

Il est parfois préférable de ne pas utiliser votre studio quitte à en louer un autre dans la même résidence.... à un prix négocié au moment de l'acquisition. Cette solution vous permet d'obtenir une pleine rentabilité financière de votre appartement en ayant les loyers pleins et d'éviter tous mélanges « investissement et usages personnel » dont le fisc profitera pour vous taxer. En plus vous ne serez pas condamné à passer vos vacances toujours au même endroit...

Un bon conseiller en patrimoine vous aurait évité ce « piège » classique... ([Pub](#) )

4. **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](#)

* * * * *

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 Indépendant.

Pour obtenir gratuitement des réponses sur d'autres sujets qui vous préoccupent... [je suis à votre écoute !](#)

Prochaine lettre d'information en Avril
A bientôt !