



Chers Clients, Prospects et amis,

J'ai le plaisir de vous présenter ma **lettre d'information de FEVRIER 2009**.

Vous y trouverez :

- **Le sujet du mois : LOI SCELLIER 2009 : l'arme fatale en défiscalisation** ([cliquez ici pour atteindre le sujet](#))
- **Un moment d'humour : les impôts expliqués par un prof** ([cliquez ici pour atteindre le sujet](#))
- **La rubrique « quoi de neuf » sur l'actualité financière.** ([cliquez ici pour atteindre le sujet](#))
- **Les infos utiles en fin de page.** ([cliquez ici pour atteindre le sujet](#))

Comme auparavant, vous bénéficiez toujours d'un service gratuit de réponses à toutes vos interrogations en matière de placements financiers, immobiliers, prêts, défiscalisation, transmission, retraite, enfin bref tout ce qui touche à votre patrimoine professionnel ou personnel.

Bonne lecture !

Bien cordialement

Henri DROGUE |

[Posez-nous vos questions, nous vous répondrons objectivement](#)



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

Cabinet **H D C HENRI DROGUE CONSEIL** CONSEILLER INDEPENDANT EN PATRIMOINE Golf de Baden - 10 Rue du Manéhic - 56870 BADEN 02 97 57 29 97 - 06 09 89 78 79
contact@henridrogue.com www.henridrogue.com

Membre du  **Groupement Professionnel des Métiers du Patrimoine**

LE SUJET DE FEVRIER :



Scellier 2009 : l'arme fatale en défiscalisation

Après une année catastrophique pour les placements en général et pour la bourse et l'immobilier en particulier ; 2009 nous apporte des possibilités fantastiques !

Nous étudierons plusieurs cas de placements qui résistent particulièrement bien à la crise cette année. Aujourd'hui, regardons de plus près la loi SCELLIER.

Les avantages sont si surprenants qu'il est difficile d'y résister. Avant d'entrer dans le détail en lisant le texte ci-dessous, prenons un petit exemple très simple:

Monsieur et Madame EXEMPLE sont mariés, ils ont 1 enfant, gagnent 3 750€ par mois soit 45 000€ par an et paient 3300€ d'impôt annuel sur le revenu.

Avec 250€ d'épargne mensuelle ils vont pouvoir acquérir un appartement neuf d'une valeur de 125 000€ (destiné au locatif en loi Scellier) et supprimer leur impôt pendant 9 ans, soit une économie d'impôt de 31 250€ !

Cette loi permet **d'éliminer de 500€ à 8 333€ d'impôt par an**
il y en a vraiment pour toutes les bourses !



LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE 2008 – LOI SCELLIER

Loi de finances rectificative 2008 n°2008-1443 publiée au Journal Officiel du 31 décembre 2008

Après avoir été validée par le Conseil Constitutionnel. Cette Loi de finances rectificative consiste entre autres à supprimer à terme les dispositifs d'amortissement Robien et Borloo neufs et à les remplacer par un mécanisme temporaire de réduction d'impôt sur le revenu qui **entre en application dès le 1er janvier 2009**.

Pour les seuls investissements réalisés en 2009, le contribuable aura le choix entre les dispositifs d'amortissements actuels et la nouvelle réduction d'impôt. Les conditions d'éligibilité des opérations au nouveau régime sont les mêmes que pour les dispositifs Robien et Borloo.



LES PRINCIPALES MODALITES DE LA NOUVELLE REDUCTION D'IMPOT SONT LES SUIVANTES :

Le nouveau régime de réduction d'impôt s'applique aux investissements réalisés entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

• **Limitation de la réduction d'impôt à l'acquisition d'un seul logement par an**

Le contribuable ne peut bénéficier, au titre d'une même année d'imposition, de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement.

• **Recentrage géographique**

L'application du nouveau dispositif est réservée aux seuls logements situés dans les zones A, B1 et sur certaines communes en B2 retenues pour l'application des dispositifs Robien et Borloo (texte à paraître en fin février 2009).

• **Mise en place d'une éco-conditionnalité**

L'application du nouveau dispositif est réservée aux seuls logements pour lesquels le contribuable justifie du respect des normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique imposées aux logements par la législation. Cependant l'entrée en application de cette condition est reportée à la parution d'un décret fixant les normes applicables. La justification du respect de cette condition n'est donc pas requise pour les logements acquis avant la parution de ce décret qui est attendu pour début 2010.

CALCUL DE LA REDUCTION D'IMPOT :

Base :

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

Taux :

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % pour les logements acquis et livrés en 2009 et en 2010, et à **20 % pour les logements acquis à compter de l'année 2011.**

En cas d'option pour le secteur intermédiaire (ancien Borloo), le contribuable peut bénéficier d'un **supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 2 % du prix du logement pendant 6 années supplémentaires.**



Exemple 1: un contribuable acquiert un logement neuf pour un prix de 300 000€ en mars 2009 ; il est livré puis loué en octobre 2009 et bénéficiera **d'une réduction d'impôt sur le revenu de 8 333€ par an pendant 9 ans**. Ensuite s'il choisit l'option intermédiaire il pourra bénéficier d'une réduction supplémentaire de 6 000€ pendant les 6 années suivantes et bénéficiera ainsi d'une **réduction d'impôt sur le revenu de 111 000€ sur 15 ans. De plus il sera exonéré de l'impôt sur les plus values en revendant la 16^{ème} année.**

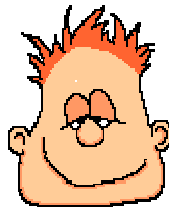
Modalités d'étalement de la réduction d'impôt :

La réduction d'impôt est répartie par parts égales sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement et imputée sur l'impôt dû au titre de cette année puis sur l'impôt des huit années suivantes. Il n'y a pas de prorata-temporis à appliquer la première année.

Exemple 2: un contribuable acquiert un logement neuf en février 2009 pour un prix de 150 000€, **il est livré puis mis en location en octobre 2009, il bénéficiera d'une réduction d'impôt de 4166€ par an pendant 9 ans au titre de l'impôt sur le revenu des années 2009 à 2017 ;** ($25\% \text{ de } 150\,000\text{€} = 37\,500\text{€} / 9 \text{ ans} = 4\,166\text{€}$).

Report de la réduction d'impôt :

Le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement.



Exemple 3: Prenons **un contribuable qui paie un impôt irrégulier sur le revenu** compris entre 3 000€ au minimum et 5 000€ au maximum par an. Il acquiert un logement neuf en mai 2009 pour un prix de 160 000€, il est livré puis mis en location en Janvier 2010. Ce contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt de 4 444€ par an pendant 9 ans au titre de l'impôt sur le revenu des années 2010 à 2018 ; ($25\% \text{ de } 160\,000\text{€} = 40\,000\text{€} / 9 \text{ ans} = 4\,444\text{€}$). **Il pourra imputer cette réduction en fonction de l'irrégularité de son imposition**

Année 2010 impôt 4 255€ soit 0€ d'impôt et un report de 189€ ($4\,255\text{€} - 4\,444\text{€} = 189\text{€}$)

Année 2011 impôt 3 289€ soit 0€ d'impôt et un report cumulé de 1 344€ ($3\,289\text{€} - 4\,444\text{€} = -1\,155\text{€} + 189\text{€} = 1\,344\text{€}$)

Année 2012 impôt 4 897€ soit 0€ d'impôt et un report cumulé de 891€ ($4\,897\text{€} - 4\,444\text{€} = -453\text{€} + 1\,344\text{€} = 891\text{€}$)

ETC...sur 6 ans.

Plafond de loyers et de ressources :

Afin de bénéficier de la poursuite de la réduction d'impôt jusqu'à 6 années supplémentaires, le contribuable devra respecter les plafonds de loyers et de ressources dont les montants pour 2009 sont à paraître.

Un investissement annuel est autorisé :

Il est possible, dans la limite de 300 000€ annuel, de réaliser un investissement par an et de gonner ainsi la totalité de son imposition... dans la limite du plafonnement global.

Plafonnement global des niches fiscales :

La nouvelle réduction créée doit être prise en compte pour le calcul du plafonnement global des niches fiscales. On rappelle que ce plafond est fixé à 25 000€ majoré de 10 % du revenu servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, comme toutes les niches fiscales, cette loi doit être adaptée à votre patrimoine et ne doit surtout pas être réalisée sans une étude sérieuse et objective. L'emplacement reste primordial. Le risque de manque de locataire doit être couvert car ce principe n'évite pas le risque locatif.

Vous voulez faire de l'immobilier sans les inconvénients ?

**Faites des SCPI (société civile de placements immobiliers) en loi Scellier
ou de l'achat neuf en démembrement !**

Mais ça c'est le sujet du mois prochain...

[Posez vos questions](#)

Click ICI

* * * *

HUMOUR :



Les impôts expliqués par un professeur d'économie...

"...Le principe de l'impôt sur le revenu semble d'une logique assez simple, mais pourtant de nombreux contribuables ne le saisissent pas toujours.

Laissez-moi vous l'expliquer en termes que tout le monde peut comprendre.

Imaginons que tous les jours, 10 amis se retrouvent pour boire une bière et que l'addition totale se monte à 100€ (soit 10€ par personne).

Mais nos dix amis décident de payer cette facture selon une répartition qui s'inspire du calcul de l'impôt sur le revenu, ce qui donne à peu près ceci :

Les 4 premiers (les plus pauvres), ne paieraient rien.

Le cinquième paierait 1€

Le sixième paierait 3€

Le septième paierait 7€

Le huitième paierait 12€

Le neuvième paierait 18€

Le dernier (le plus riche) devrait payer 59€

Les dix hommes se retrouvèrent chaque jour pour boire leur bière, satisfaits de leur arrangement.



Jusqu'au jour où le tenancier les plaça devant un dilemme : « Comme vous êtes de bons clients, dit-il, j'ai décidé de vous faire une remise de 20€ sur la facture totale. Vous ne payerez donc désormais vos 10 bières que 80€. »

Le groupe décida de continuer à payer la nouvelle somme de la même façon qu'auparavant.

Les quatre premiers continuèrent à boire gratuitement.

Mais comment les six autres, (les clients payants), allaient diviser les 20€ de remise de façon équitable ?

Ils réalisèrent que 20€ divisé par 6 faisaient 3.33€.

Mais s'ils soustrayaient cette somme de leur partage alors le 5ème et 6ème homme devraient être payés pour boire leur bière.

Le tenancier du bar suggéra qu'il serait plus équitable de réduire l'addition de chacun d'un pourcentage dégressif. Il fit donc les calculs ce qui donna à peu près ceci :

Le 5ème homme, comme les quatre premiers ne paya plus rien.

Le 6ème paya 2€ au lieu de 3 (33% de réduction).

Le 7ème paya 5€ au lieu de 7 (28% de réduction).

Le 8ème paya 9€ au lieu de 12 (25% de réduction).

Le 9ème paya 14€ au lieu de 18 (22% de réduction).

Le 10ème paya 50€ au lieu de 59 (16% de réduction).

Chacun des six « payants » paya moins qu'avant et les 4 premiers continuèrent à boire gratuitement.



Mais une fois hors du bar, chacun compara son économie :

« J'ai seulement eu 1€ sur les 20€ de remise », dit le 6ème, il désigna le 10ème « lui, il a eu 9€ ».

« Ouais ! dit le 5ème, j'ai seulement eu 1€ d'économie ».

« C'est vrai ! » s'exclama le 7ème, « pourquoi aurait-il 9€ alors que je n'en ai eu que 2 ? Le plus riche a eu le plus gros de la réduction ».

« Attendez une minute » cria le 1er homme, « nous quatre n'avons rien eu du tout. Le système exploite les pauvres ! »

Les 9 hommes cernèrent le 10ème et l'insultèrent.



Le jour suivant le 10ème homme (le plus riche) ne vint pas. Les neuf autres s'assirent et burent leur bière sans lui. Mais quand vint le moment de payer leur note ils découvrirent quelque chose d'important : ils n'avaient pas assez d'argent pour payer ne serait-ce que la moitié de l'addition !

Et cela, mes amis, est le strict reflet de notre système. Les gens qui payent le plus de taxes tirent le plus de bénéfice d'une réduction.

Taxe les plus fort, accusez-les d'être riches et ils risquent de ne plus se montrer. En fait ils risquent d'aller boire ailleurs ...

Pour ceux qui ont compris, aucune explication n'est nécessaire.

Pour ceux qui n'ont pas compris, aucune explication n'est possible..."

D.K Professeur d'économie

Je ne mentionnerai pas l'auteur de cette petite parabole humoristique car il est en fait inconnu ; le véritable professeur dément avoir écrit ce petit texte. C'est juste une petite blague qui circule sur le web. D'accord ? pas d'accord ? aucune importance c'était pour RIRE... et c'est facile à comprendre !

RUBRIQUE **WHAT'S NEW**



Niches fiscales : le plafonnement global

L'ensemble des niches fiscales applicables en matière d'IR est désormais soumis à un plafond global de déduction.

Désormais, un plafond global est prévu pour l'utilisation de ces niches fiscales. Le montant total des avantages qu'elles procurent ne pourra excéder la somme de 25.000 € majorée d'un montant égal à 10 % du revenu imposable servant de base au calcul de l'IR (CGI, art. 200 -0 A nouveau).

Cet article ne s'applique qu'aux investissements réalisés à partir du 1^{er} janvier 2009



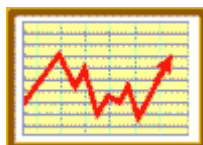
Les fonds monétaires ISR arrivent en force

13 fonds monétaires ISR ont été recensés l'an passé, contre 5 en 2007.

Dans le domaine de l'**I**nvestissement **S**ocialement **R**esponsable, 2008 aura été marquée, en France, par l'avènement des fonds monétaires. Il faut toutefois noter que sur les huit nouveaux fonds, six résultent du recyclage d'un fonds monétaire classique.

Ces créations ou conversions ont néanmoins permis aux encours des OPCVM ISR ouverts distribués en France de se maintenir à 20 milliards d'euros entre décembre 2007 et décembre 2009.

Au total, 60 sociétés de gestion proposent au moins un fonds ISR sur le marché français au 31 décembre, sachant que 15 nouveaux acteurs ont été enregistrés en 2008.



C'est le moment de revenir sur les obligations

Pour Adam Cordery, responsable des stratégies crédit Europe et gérant du fonds obligataire Schroders ISF Euro Corporate Bond chez Schroders, l'heure est aux fonds obligataires.

Les spreads de crédits actuels, dont le niveau est extrêmement élevé, et le regain d'intérêt pour le crédit de certains investisseurs, en position d'attente sur le monétaire, soutiennent le marché.

Actuellement, Adam Cordery sous pondère les obligations issues de secteurs comme la finance, l'industrie et les services aux collectivités.

Il favorise en revanche le haut rendement (à 8 % dans le portefeuille), les liquidités, la titrisation et les obligations gouvernementales hors Europe.

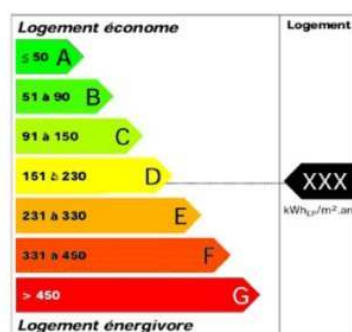


Immobilier : les prix n'ont pas baissé en janvier 2009

Selon La Fnaim, les prix des logements anciens ont résisté à la baisse, tant sur le marché des maisons (+0.0 %), que sur celui des appartements (+1.3 %) durant le mois de janvier.

Pour autant, analyse la Fnaim, si cette résistance du marché à la baisse peut s'apprécier comme la conséquence de la toute récente détente des taux d'intérêts, le recul des prix amorcé depuis désormais plus de six mois n'est pas rompu : -5.9 % de baisse pour la moyenne trimestrielle des prix des appartements, -4.3 % pour celle des prix des maisons.

On est loin (pour l'instant) des chutes vertigineuses annoncées...



Du nouveau pour les régimes "Borloo" et "Robien"

L'amortissement des logements neufs acquis dans le cadre des régimes "Robien" et "Borloo" devrait être, au plus tard le 1er janvier 2010, réservé aux logements respectant les normes techniques et les performances énergétiques en vigueur.

En effet, une condition supplémentaire vient désormais s'ajouter pour pouvoir bénéficier de ces deux dispositifs. Les logements doivent être conformes aux caractéristiques thermiques et performances énergétiques prescrites par l'article L. 111-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette nouvelle condition s'applique aux logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application du présent texte et, au plus tard, à compter du 1er janvier 2010.

Les patrons bretons redécoupent la France



Les capitaines d'industrie sont sortis du bois. De la Brioche Dorée à Ubisoft en passant par le mystérieux Club des Trente, le lobby des entrepreneurs bretons vote pour la réunification de la Bretagne. Alors que le comité Balladur doit redessiner la France administrative, il propose une nouvelle carte de l'Ouest pour créer quatre régions au lieu de six.

[Pour en savoir plus voir la vidéo en cliquant ICI](#)



"le trend du métal jaune est positif"



Tous les augures annoncent une remontée du prix du métal jaune et Jean-Philippe Roos, qui gère Fructifonds International Or, l'un des OPCVM les mieux classés de sa catégorie selon Morningstar, partage aussi ce point de vue.

"Je suis prudent, mais je pense que le trend est positif. En fait, si l'once passe la barre des 930 dollars l'once, nous pouvons monter à 1000/1030 en intra-day", assure-t-il.

Pour le gérant, l'or est en passe de retrouver son rôle de valeur refuge du fait des incertitudes planant sur le monde bancaire et l'économie réelle.

Jean-Philippe Roos estime que le coût d'extraction mondial moyen pourrait revenir de 650 à 600-610 dollars l'once. Etant entendu qu'au chapitre des paramètres négatifs, la hausse du prix de l'or pourrait aussi inciter les mines à exploiter des filons à faible teneur, ce qui peut peser sur leur rentabilité.

2009 devrait permettre à Fructifonds International Or, qui n'est pas couvert contre le risque de change, de dégager une performance satisfaisante après une exercice 2008 mitigé.



Le taux d'intérêt légal 2009 fixé à 3,79 %

Le taux de l'intérêt légal pour l'année 2009 a été fixé à 3,79 % (Décret n° 2009-138 du 9 février 2009, JO du 11).

Ce taux est déterminé selon un calcul relatif aux taux de rendement des adjudications des bons du Trésor.

En 2008, il était fixé à 3,99 %, et en 2007, à 2,95 %.

Posez vos questions

Click ICI



INFOS UTILES :

Cliquez sur les liens ci-dessous pour obtenir les informations en ligne

[TAUX EURIBOR 1 SEMAINE A 1 AN](#)

[NOUVEL INDICE DE REFERENCE DES LOYERS](#)

[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 financiers** ou **immobiliers** ainsi que sur 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... [cliquez ici](#) pour formuler votre demande

Prochaine lettre d'information en mars 2009

A bientôt !