

OCTOBRE
2015
n°243

SOMMAIRE

Pages 1 à 2 :

A l'approche des 70 ans, un bilan successoral s'impose.

Page 3 :

La loi Macron et les mesures concernant l'immobilier.

Page 4 :

Panorama des marchés financiers et chiffres clés.

A L'APPROCHE DES 70 ANS, UN BILAN SUCCESSORAL S'IMPOSE

Dans les différentes étapes de la vie, il y a des âges qui comptent plus que d'autres. Il en est de même en matière de gestion patrimoniale où anticiper le cap des 70 ans s'avère être primordial pour celui qui souhaite prendre les bonnes dispositions en vue d'assurer la transmission de ses avoirs.

Dans le domaine de la transmission, deux principes cohabitent : celui ayant pour but d'assurer **une transmission de son vivant comme la donation**, et celui destiné à opérer **la transmission au décès comme l'assurance vie**.

Jusqu'en juillet 2011, les donations consenties en pleine propriété ou en usufruit bénéficiaient d'une réduction de droits de 50 % pour les donateurs de moins de 70 ans et 30 % pour ceux dont l'âge était compris entre 70 ans et 79 ans. Désormais, **seules les donations en pleine propriété de titres de sociétés ou d'entreprises** ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, **sous engagement Dutreil**, offrent une **réduction de droits**. Cette réduction porte sur 50 % du montant des droits de donation et demeure conditionnée à l'âge du donateur qui ne doit pas excéder 70 ans.

Pour mémoire, le pacte Dutreil est un dispositif fiscal incontournable en vue de transmettre une entreprise familiale à ses proches. En effet, **en contrepartie d'un engagement de conservation des titres, la valeur de l'entreprise transmise bénéficie d'une exonération fiscale à hauteur de 75 % de sa valeur**. Cet engagement de conservation des titres s'opère à deux niveaux : avant et après la transmission. **Avant la transmission**, les actionnaires doivent s'engager collectivement à conserver leurs actions pendant une durée minimum de 2 ans. L'engagement doit porter sur un nombre de titres représentant au moins 34 % du capital de l'entreprise. **Au moment de la donation**, chacun des donataires doit s'engager à conserver individuellement les titres reçus pendant une durée de 4 ans à compter de l'expiration de l'engagement collectif de conservation. Cet engagement est notifié dans l'acte de donation ou, le cas échéant, dans la déclaration de succession. Enfin, l'un des signataires de l'engagement collectif de conservation ou l'un des donataires ou héritiers doit s'engager à exercer une fonction de dirigeant dans la société pendant toute la durée de l'engagement collectif de conservation ainsi que pendant les trois années qui suivent la transmission à titre gratuit.

Afin d'illustrer ce mécanisme, prenons l'exemple d'une personne de 69 ans qui transmet à son fils des titres de son entreprise pour une valeur de 1 M€. Suite à la signature d'un pacte Dutreil, la base imposable va être réduite à 250 000 € compte tenu de l'abattement de 75 %. Après application de l'abattement général

renouvelable tous les 15 ans à concurrence de 100 000 € sur les donations entre ascendants et descendants, la valeur taxable est réduite à 150 000 €. L'application du barème fiscal fait ressortir un montant de droits de 28 194 €. Le donateur étant âgé de moins de 70 ans, l'abattement de 50 % est applicable et, de ce fait, les droits sont limités à 14 097 €. Autrement dit, les droits sont très faibles puisque limités à 1,40 % du patrimoine transmis. Pour mémoire, dans le cas où l'abattement de 100 000 € aurait déjà été consommé, le montant des droits, après prise en compte de l'abattement de 50 %, se monterait à 24 097 €, soit 2,40 % du patrimoine transmis. Au regard de ces chiffres, il ne fait aucun doute que **la transmission d'entreprise ayant fait l'objet d'un pacte Dutreil par une personne de moins de 70 ans est un vrai cadeau fiscal**. Dans le cas de sommes nettement plus élevées, les conclusions restent identiques puisque le coût ressort à 4,20 % pour une transmission de 10 M€, 5,15 % pour une transmission de 30 M€ et 5,48 % pour une transmission de 100 M€. **Opérer la donation après 70 ans aurait pour conséquence de doubler la note, autant donc s'en préoccuper avant d'avoir atteint cette limite d'âge charnière !**

Dans le domaine de la transmission au moment du décès, le cap des 70 ans est également important puisque le traitement fiscal des primes versées sur un contrat d'assurance vie avant ou après le 70^{ème} anniversaire de l'assuré est radicalement différent.

Dans le cas de primes versées avant 70 ans, les sommes perçues par chacun des bénéficiaires désignés, autre que le conjoint, au décès de l'assuré jouissent d'une exonération plafonnée à 152 500 €. Au-delà de ce plafond, la taxation sera de 20 % jusqu'à 700 000 € et de 31,25 % pour les sommes excédant 700 000 €. Ainsi, en présence de quatre bénéficiaires, les sommes transmises en franchise d'impôt se montent à 610 000 € (4 X 152 500 €) et l'imposition reste soumise à 20 % jusqu'à 2,8 M€ (4 X 700 000 €).

Quant aux primes versées après 70 ans, elles sont imposables après un abattement général de 30 500 € (tous contrats et bénéficiaires confondus). A la différence du cas précédent, **seules les primes versées sont imposables, c'est-à-dire que les intérêts sont exonérés sans limitation.** Afin d'illustrer ce propos, prenons l'exemple d'un versement de 500 000 € effectué après 70 ans. Si au moment du décès, la valeur du contrat ressort à 700 000 €, il en résulte que la somme de 469 500 € (500 000 € - 30 500 €) sera ajoutée à l'actif successoral du défunt et le solde, soit 230 500 €, sera totalement exonéré.

S'il est incontestable que la donation de titres de sociétés assortie d'un pacte Dutreil est nettement moins couteuse avant 70 ans qu'après 70 ans, **opérer un versement en assurance vie avant 70 ans ne s'avère pas systématiquement plus rentable qu'après 70 ans.** Il est évident que pour un épargnant ne disposant pas (ou peu) d'assurance vie dans son patrimoine, il sera toujours préférable d'effectuer des versements avant 70 ans afin de bénéficier de la franchise des 152 500 € par bénéficiaire. En clair, **atteindre le plafond de 152 500 € par bénéficiaire s'avère être une nécessité.** En revanche, l'épargnant disposant déjà de sommes très importantes en assurance vie aura peut-être intérêt à différer le versement après ses 70 ans dans la mesure où les intérêts sont intégralement exonérés. Les paramètres permettant de déterminer s'il faut opérer un versement avant ou après 70 ans sont multiples et dépendent notamment des capitaux en compte, des avoirs hors assurance vie, des intérêts générés, du nombre des bénéficiaires, du statut des bénéficiaires (conjoint, descendants ou personnes sans lien de parenté), des versements déjà réalisés avant 70 ans... Seule une étude personnalisée permettra de répondre précisément à cette question.

Toujours dans le domaine de l'assurance vie, un autre point à ne pas négliger avant le 70^{ème} anniversaire concerne **la souscription des contrats d'assurance vie à capital différé. Ce type de contrat, par nature non rachetable pendant une période d'au moins 8 ans, permet d'échapper à l'ISF à la condition d'avoir été souscrit avant l'âge de 70 ans.** En complément du gain procuré par l'économie ISF, ce type de contrat offre mécaniquement un rendement de l'épargne supérieur à celui des contrats classiques. Cette bonification provient des gains issus du bénéfice technique de mortalité. Cette terminologie, pour le moins barbare, signifie que les capitaux des adhérents décédés au cours de la période d'indisponibilité de 8 ans vont générer des gains exceptionnels qui seront redistribués à l'ensemble des adhérents vivants. A titre individuel, le risque de décès peut-être couvert par la souscription d'une assurance à fonds perdus également dénommée temporaire décès. Il est à noter que, dans l'hypothèse d'un décès durant cette phase, les héritiers percevront alors les capitaux en franchise totale de droits de succession puisque les capitaux versés par l'assureur, en contrepartie de la souscription d'une couverture temporaire décès, sont exonérés sans limitation. **Outre le fait de procurer des avantages ISF et successoraux non négligeables, les contrats non rachetables souscrits avant l'âge de 70 ans ont également pour caractéristique de ne pas figurer dans le fichier FICOVIE.** Ce fichier, qui a pour objet de recenser l'ensemble des contrats d'assurance vie et de capitalisation détenus par les épargnants français, sera effectif au 1^{er} janvier 2016. Les assureurs auront alors l'obligation de communiquer, aux services fiscaux, la souscription et le dénouement des contrats d'assurance vie ainsi que l'encours au 1^{er} janvier, et ce, pour les contrats supérieurs à **7 500 €.** Concernant les contrats non rachetables, les compagnies sont tenues de déclarer uniquement les primes versées après 70 ans dans la mesure où celles-ci sont déclarables à l'ISF. Instauré au nom de la lutte contre la fraude fiscale, le fichier FICOVIE va inévitablement débusquer les contribuables « étourdis » qui ont oublié de déclarer des contrats.

A l'approche des 70 ans, un bilan successoral, voire global, s'impose afin de prendre les bonnes dispositions. Passé cet âge fatidique, il ne sera plus possible de bénéficier de certaines opportunités. N'hésitez pas à nous consulter pour plus de renseignements.

LA LOI MACRON ET LES MESURES CONCERNANT L'IMMOBILIER

A côté des mesures les plus médiatiques telles que la réforme des professions réglementées, l'assouplissement du travail le dimanche, la libéralisation des transports en autocar ou la réforme des prud'hommes, la loi MACRON a instauré des mesures impactant les réglementations des logements, à savoir :

- **Le délai de rétractation** dont peut se prévaloir tout acquéreur particulier d'un immeuble à usage d'habitation à compter de la signature du compromis de vente **est passé de 7 jours à 10 jours** depuis le 8 août 2015.
- La loi DUTREIL du 1^{er} août 2003 avait instauré un régime de protection de l'entrepreneur individuel et de sa famille par la mise en place d'un dispositif de déclaration d'insaisissabilité de sa résidence principale. La loi MACRON remplace la déclaration d'insaisissabilité qui requiert un acte notarié par **une insaisissabilité automatique de la résidence principale applicable à tous les entrepreneurs individuels y compris ceux déjà en activité**.
- La loi ALUR prévoit que les baux signés avant le 27 mars 2014 restent soumis aux dispositions anciennes jusqu'à leur renouvellement. La loi MACRON stipule que les **baux en cours seront systématiquement régis par les nouvelles dispositions au moment de leur reconduction tacite**.
- En vertu des dispositions de la loi ALUR, **les locataires de logements situés dans une zone tendue disposent d'un préavis pour congé limité à 1 mois contre 3 mois**. Par nature, sont concernées les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant ainsi de sérieuses difficultés d'accès au logement. Les agglomérations concernées par ce dispositif sont Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève - Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton - Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon et Toulouse. Cette mesure s'appliquait uniquement aux baux conclus ou renouvelés depuis la publication de la loi ALUR, soit le 27 mars 2014. **Depuis le 8 août 2015**, date d'entrée en vigueur de la loi MACRON, **ce délai réduit de préavis s'applique à tous les baux quelle que soit la date de conclusion du bail**.
- La loi ALUR avait également imposé, à compter de la remise des clés, un délai de restitution du dépôt de garantie de 1 mois au lieu de 3 mois auparavant. Cette mesure s'applique uniquement aux baux conclus ou renouvelés depuis le 27 mars 2014. En vertu de la loi MACRON, **le délai de restitution du dépôt de garantie est fixé à 1 mois quelle que soit la date de conclusion du bail**.
- Au regard de la loi ALUR, un locataire âgé de plus de 65 ans, dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources HLM, ne peut faire l'objet d'un congé de la part de son propriétaire qu'à la condition de se voir proposer un autre logement aux conditions équivalentes. La loi MACRON étend cette **mesure protectrice au locataire ayant à sa charge une personne remplissant les mêmes conditions**.
- La loi ALUR a étendu la co-titularité du bail aux partenaires de PACS dès lors qu'ils en font la demande conjointe de sorte que, suite au décès, le partenaire survivant puisse bénéficier d'un droit exclusif sur le droit au bail. La loi MACRON rend cette **disposition applicable aux baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, soit le 27 mars 2014**.
- La loi MACRON instaure la **mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans** et permet, en l'absence de syndic de copropriété, la convocation d'une assemblée générale sur la demande d'un seul copropriétaire.
- La loi MACRON permet **d'affecter temporairement à l'habitation un local à usage de bureau** pour une durée maximale de 15 ans sous réserve d'une délibération du conseil municipal.
- Afin d'éviter la multiplication des recours abusifs qui ont pour conséquence de freiner le marché de la construction, **les possibilités de recours à l'action en démolition sont désormais limitées à des zones spécifiques** : parcs nationaux, zones inondables, sites classés « Natura 2000 ». Pour mémoire, l'action en démolition est une procédure visant à obtenir la destruction d'un bâtiment dont le permis de construire a été annulé.
- La loi MACRON fixe les règles en matière de **congé du bailleur** comme suit : si le terme du bail en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition du bien occupé, le congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement ou de la première reconduction tacite du bail en cours. Si le terme du bail en cours intervient plus de 3 ans après la date d'acquisition du bien occupé, le congé pour vente est autorisé à compter du terme du bail en cours. Le congé pour reprises est délivré au terme du contrat de location mais ne prendra effet qu'au terme d'un délai de 2 ans à compter de la date d'acquisition du bien occupé.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 30 septembre 2015

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	4 455,29	-4,25%	4,27%	32,80%	19,92%
PARIS (CAC Mid&Small)	10 119,20	-4,57%	8,18%	57,29%	54,31%
PARIS (CAC All-Tradable)	3 433,16	-4,25%	4,39%	35,78%	26,91%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	3 100,89	-5,16%	-1,45%	23,14%	12,85%
NEW YORK (Dow Jones)	16 284,70	-1,47%	-8,63%	21,19%	50,95%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	4 620,16	-3,27%	-2,45%	48,26%	95,06%
FRANCFORT (Dax Xetra)	9 660,44	-5,84%	-1,48%	33,87%	55,09%
LONDRES (FTSE 100)	6 061,61	-2,98%	-7,68%	5,56%	9,25%
TOKYO (Nikkei 225)	17 388,15	-7,95%	-0,36%	96,03%	85,59%
MONDE (Msci World) en Euros	146,90	-3,44%	-0,81%	32,65%	52,96%

Taux d'intérêt	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,10%	-0,19%	0,19%	0,91%	1,62%
ETATS-UNIS	0,15%	0,76%	1,40%	2,10%	2,56%
ROYAUME-UNI	0,51%	0,60%	1,07%	1,66%	2,34%
JAPON	0,06%	0,01%	0,06%	0,36%	1,10%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		2 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	32 390 €	0,90%	2,50%	-25,73%	4,62%
NAPOLEON	193,60 €	0,78%	3,64%	-27,79%	3,58%
EURO / DOLLAR	\$ 1,1169	-0,39%	-7,82%	-13,08%	-18,16%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,7386	1,08%	-4,68%	-7,15%	-14,12%
EURO / 100 YENS	¥ 133,69	-1,68%	-7,29%	33,58%	17,60%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,0905	0,65%	-9,33%	-9,75%	-17,93%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 30 septembre 2015

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 156,30 milliards d'euros au 2 ^{ème} trimestre 2015
DEFICIT PUBLIC 2014	84,8 milliards d'euros soit 4,0 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2015	2 105,4 milliards d'euros soit 97,6 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,00 % au 2 ^{ème} trimestre 2015
PRODUCTION INDUSTRIELLE	- 1,00 % en juillet 2015
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	+ 0,00 % en août 2015
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 170 euros par mois à compter du 01/01/2015
SMIC	9,61 euros à compter du 01/01/2015
INDICE DES PRIX	+ 0,00 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	+ 0,03 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 0,08 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	10,30 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311

Référéncée à l'ORIAS sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier, Courtier d'assurance, Courtier en opérations de banque et en services de paiement

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle N° 2032 T) - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF - Carte de démarchage financier N° 2050880203VB

Garantie financière et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152)