

SEPTEMBRE
2013
n°220

SOMMAIRE

La nouvelle donne
fiscale des
plus-values
immobilières

Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés

LES SOLUTIONS POUR PLACER AU MIEUX SES LIQUIDITES

Depuis le 1^{er} août 2013, le rendement du livret A et du LDD a baissé de 0,50 point pour atteindre 1,25 %. Même s'il s'agit d'un rendement net d'impôt, il n'en reste pas moins vrai que ce niveau de rémunération enlève tout attrait à ces véhicules d'épargne. Ce faisant **la question du placement de l'épargne à court terme dont la vocation première est la liquidité immédiate devient de plus en plus préoccupante**. Cette problématique n'est pas si simple que cela à traiter dans la mesure où plusieurs paramètres interviennent tels que la fiscalité et le rendement du support.

L'aspect fiscal est complexe puisqu'**au-delà du principe général de l'imposition des intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu, l'imposition au prélèvement libératoire reste possible :**

- **Lorsque les intérêts des produits d'épargne** (hors assurance vie et dividendes d'actions) versés dans l'année **sont inférieurs à 2 000 €**. Dans ce cas, la taxation est fixée forfaitairement à 39,50 %
- **Lors de retraits effectués sur un contrat d'assurance vie**. En fonction de l'ancienneté du contrat, le taux du prélèvement libératoire varie de 50,50 % pour les contrats de moins de 4 ans à 23 % pour ceux de plus de 8 ans en passant par 30,50 % pour ceux de plus de 4 ans et de moins de 8 ans.

Le tableau ci-dessous combine ces différents éléments et permet à chaque épargnant de déterminer facilement la fiscalité la plus favorable en fonction de sa tranche d'imposition et de l'ancienneté de ses contrats d'assurance vie. Dans le cas où

Tranche marginale d'imposition	Epargnant sans contrat ou détenteur d'un contrat d'assurance ouvert depuis moins de 4 ans	Epargnant détenteur d'un contrat d'assurance ouvert depuis plus de 4 ans et moins de 8 ans	Epargnant détenteur d'un contrat d'assurance ouvert depuis plus de 8 ans
0 %	Privilégier l'impôt sur le revenu (15,50 %)	Privilégier l'impôt sur le revenu (15,50 %)	Privilégier l'impôt sur le revenu (15,50 %)
5,50 %	Privilégier l'impôt sur le revenu (20,72 %)	Privilégier l'impôt sur le revenu (20,72 %)	Privilégier l'impôt sur le revenu (20,72 %)
14 %	Privilégier l'impôt sur le revenu (28,79 %)	Privilégier l'impôt sur le revenu (28,79 %)	Opter pour le PL sur assurance vie (23 %)
30 %	Opter pour le PL à 39,50% si éligibilité ¹ sinon imposition à l'IR (43,97 %)	Opter pour le PL sur assurance vie (30,50 %)	Opter pour le PL sur assurance vie (23 %)
41 %	Opter pour le PL à 39,50% si éligibilité ¹ sinon PL sur assurance vie (50,50 %)	Opter pour le PL sur assurance vie (30,50 %)	Opter pour le PL sur assurance vie (23 %)
45 %	Opter pour le PL à 39,50% si éligibilité ¹ sinon PL sur assurance vie (50,50 %)	Opter pour le PL sur assurance vie (30,50 %)	Opter pour le PL sur assurance vie (23 %)

(1) L'option au prélèvement libératoire à 39,50 % ne peut être retenue que si les intérêts annuels du foyer fiscal sur les produits d'épargne sont inférieurs à 2 000 €.

l'épargnant n'a pas souscrit de contrat d'assurance vie, il lui suffit alors d'en ouvrir un et de se référer à la colonne des contrats ouverts depuis moins de 4 ans.

Un contribuable imposé à la tranche à 30 % qui ne possède pas de contrat d'assurance vie, ou qui en possède un ouvert depuis moins de 4 ans, a intérêt à opter pour le prélèvement libératoire sur les revenus de ses placements (taxation à 39,50 %). Au cas où il ne serait pas éligible à cette option (revenus de placement supérieurs à 2 000 € par an), il sera soumis à l'imposition sur les revenus et la taxation sera donc de 43,97 %. En revanche, si cette personne dispose d'un contrat d'assurance vie de plus de 4 ans, la fiscalité de l'assurance vie est préférable (30,50 %). Dans l'hypothèse où l'épargnant possède un contrat d'assurance de plus de 8 ans, la fiscalité de l'assurance vie est limitée à 23 %.

Le cadre fiscal optimal fixé, il reste désormais à se préoccuper du rendement du placement. **En matière de placement d'épargne à court terme, c'est-à-dire sans prise de risque et avec une disponibilité immédiate des capitaux, les meilleures solutions tournent autour des livrets d'épargne boostés et des fonds en euros des contrats d'assurance vie.**

Les taux offerts sur les comptes sur livrets boostés sont attractifs puisqu'ils peuvent atteindre un rendement de 5 % sur quelques mois. **L'attrait de ces offres promotionnelles doit néanmoins être relativisé dans la mesure où elles sont limitées dans le temps, plafonnées en montant et surtout réservées aux nouveaux souscripteurs.** Dans le domaine des livrets boostés, la palme est à mettre à l'actif du livret Distingo de PSA BANQUE dont la rémunération est de 5 % sur 4 mois puis 2,20 % au-delà. Autrement dit, sur 12 mois le rendement ressort à 3,13 %. Sur le plan fiscal, les intérêts versés s'ajoutent aux revenus du contribuable et sont donc taxés au taux marginal d'imposition. Il est, toutefois, possible d'opter pour le prélèvement libératoire à 39,50 % à la condition que le cumul annuel des intérêts des produits d'épargne reste inférieur à 2 000 €.

L'assurance vie grâce au fonds en euros permet, au même titre que les livrets boostés, d'assurer sécurité et rendement élevé. Il existe toutefois une différence concernant la comptabilisation des intérêts puisque, sur un livret, les intérêts sont comptabilisés à la quinzaine tandis que sur l'assurance vie, les intérêts sont capitalisés quotidiennement. Autrement dit, **à rendement équivalent, il est toujours préférable d'opter pour l'assurance vie...** à la condition que les versements ne supportent pas de frais. En effet, **pour que l'opération en assurance vie soit rentable en tant que placement à court terme, il est impératif que les frais d'entrée soient nuls.**

Le tableau ci-dessous détermine le rendement après impôt et prélèvements sociaux pour un versement effectué sur le livret Distingo et sur un contrat d'assurance vie à frais 0 % avec un rendement identique fixé à 3,13 %.

Tranche marginale d'imposition	Livret Distingo	Contrat d'assurance ouvert depuis moins de 4 ans	Contrat d'assurance de plus de 4 ans et moins de 8 ans	Contrat d'assurance ouvert depuis plus de 8 ans
0 %	2,64 % car imposition au taux de 15,50 %	2,64 % car imposition au taux de 15,50 %	2,64 % car imposition au taux de 15,50 %	2,64 % car imposition au taux de 15,50 %
5,50 %	2,48 % car imposition au taux de 20,72 %	2,48 % car imposition au taux de 20,72 %	2,48 % car imposition au taux de 20,72 %	2,48 % car imposition au taux de 20,72 %
14 %	2,23 % car imposition au taux de 28,79 %	2,23 % car imposition au taux de 28,79 %	2,23 % car imposition au taux de 28,79 %	2,41 % car imposition au taux de 23 %
30 %	1,89 % si PL à 39,50 % sinon 1,75 % car imposition au taux de 43,97%	1,75 % car imposition au taux de 43,97 %	2,18 % car imposition au taux de 30,50 %	2,41 % car imposition au taux de 23 %
41 %	1,89 % si PL à 39,50 % sinon 1,43 % car imposition au taux de 54,41%	1,55 % car imposition au taux de 50,50 %	2,18 % car imposition au taux de 30,50 %	2,41 % car imposition au taux de 23 %
45 %	1,89 % si PL à 39,50 % sinon 1,31 % car imposition au taux de 58,21%	1,55 % car imposition au taux de 50,50 %	2,18 % car imposition au taux de 30,50 %	2,41 % car imposition au taux de 23 %

Ce tableau montre clairement **qu'au plus le taux d'imposition est élevé, au plus l'assurance vie devient pertinente.** La seule exception concerne le cas où le contribuable est imposé à un taux d'au moins 30 % et se trouve être éligible au prélèvement libératoire à 39,50 %.

Dans les faits, la rémunération des contrats d'assurance vie étant supérieure à celle des livrets boostés, il est, sauf rare exception, **toujours préférable de placer ses capitaux à court terme sur le fonds en euros d'un contrat d'assurance vie à frais 0 %.** Pour rappel, nous avons sélectionné deux contrats d'assurance à frais 0 %, à savoir NETLIFE et E-NOVLINE. Outre l'absence de frais sur les versements, ces deux contrats offrent d'excellentes performances. Ainsi, les rendements 2012 ont été de 3,51 % pour NETLIFE et 3,42 % pour E-NOVLINE. Ces chiffres sont

à comparer au rendement moyen de l'assurance vie qui a été de 2,85 % sur 2012. **Sur les trois dernières années, la performance annuelle moyenne de NETLIFE est ressortie à 3,88 % et à 3,75 % pour E-NOVLINE** contre 3,08 % pour la moyenne de l'assurance vie.

En résumé, il est évident qu'il faut revoir sa stratégie en matière d'épargne de précaution. Les livrets A et LDD ne sont plus adaptés puisque leur rémunération est désormais très faible. Se tourner vers les livrets d'épargne traditionnels distribués par les banques n'est pas la solution puisque les rendements après impôt sont encore moindres. En effet, le rendement brut qui est de l'ordre de 1,50 % va varier de 1,27 % pour un épargnant non imposable à 0,63 % pour un contribuable taxé à 45 %. Les comptes à terme ne sont guère beaucoup plus rémunérateurs et présentent l'inconvénient de devoir bloquer ses capitaux. Seuls les livrets d'épargne boostés les plus performants réussissent à tirer leur épingle du jeu en matière de rendement. Toutefois, ils sont pénalisés par une fiscalité relativement peu attractive. **Au final, la meilleure solution consiste à se tourner vers l'assurance vie à frais 0 % pour profiter pleinement de la performance des fonds euros et ce dans un cadre fiscal privilégié.** Pour ce faire, autant favoriser un contrat performant tel que NETLIFE ou E-NOVLINE. N'hésitez pas à nous interroger si vous souhaitez de plus amples informations sur ces deux contrats.

Il convient de préciser que le PEL dont la rémunération nette de fiscalité ressort à 2,11 % pourrait être une alternative sérieuse à l'assurance vie à frais 0 %. Toutefois, il ne peut rivaliser que dans de rares cas comme nous l'expliquerons dans la lettre du mois prochain. Enfin, pour être complet, reste encore à aborder le cas de l'épargnant titulaire d'un contrat d'assurance de plus de 4 ans et/ou de plus de 8 ans qui est dans l'impossibilité de réaliser un versement sans frais. Afin de viser la meilleure rentabilité pour ses liquidités, l'épargnant doit-il ouvrir un contrat à frais 0 % malgré une fiscalité moins favorable ou utiliser le contrat déjà ouvert et voir son rendement amputé par les frais ? La réponse est fonction des nombreux paramètres tels que le taux d'imposition, le montant des frais, le rendement du contrat... et sera également développée le mois prochain.

LA NOUVELLE DONNE FISCALE DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Afin d'essayer de relancer le marché de l'immobilier, le gouvernement a décidé d'alléger la fiscalité des plus-values immobilières à compter du 1^{er} septembre 2013. Le dispositif antérieur, qui prévoyait une exonération d'impôt et de prélèvements sociaux au terme de 30 ans de détention, est modifié comme suit :

- **Exonération des plus-values sur le plan fiscal** (imposition au taux forfaitaire de 19 %) **au terme de 22 ans de détention.** En deçà des 22 ans, l'abattement pour durée de détention se monte à 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} année de détention puis 4 % au terme de la 22^{ème} année.
- **Exonération des plus-values sur le plan des prélèvements sociaux** (taxation à 15,50 %) **au terme de 30 ans de détention.** En deçà de cette période, l'abattement pour durée de détention se monte à 1,65 % par an au-delà de la 6^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} année de détention, 1,6 % pour la 22^{ème} année et 9 % par an au-delà de la 22^{ème} année et jusqu'à la 30^{ème} année de détention.

Au global, **le mécanisme s'est complexifié** puisque pour procéder au calcul de la plus-value imposable, il convient de distinguer l'imposition à l'impôt sur le revenu de celle aux prélèvements sociaux.

Outre le délai d'exonération réduit à 22 ans, **un abattement exceptionnel de 25 % est instauré pour les cessions opérées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014.** Celui-ci s'applique aussi bien à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux y compris la surtaxe sur les plus-values au-delà de 50 000 €.

La fiscalité sur les plus-values de cession des terrains à bâtir n'est pas modifiée. L'exonération est donc totale au terme de 30 ans de détention. Toutefois, un **alourdissement de la fiscalité devrait voir le jour à compter du 1^{er} janvier 2014**, date à partir de laquelle **plus aucun abattement ne pourrait s'appliquer.** Autrement dit, **la plus-value réalisée sur les cessions de terrains à bâtir deviendrait taxée à 34,5 % et ce, quelle que soit la durée de détention du terrain.**

En conclusion, **si vous envisagez de céder un terrain à bâtir, il ne faut surtout pas tarder puisqu'à compter du 1^{er} janvier 2014**, sauf modification de dernière minute, l'abattement pour durée de détention devrait être supprimé. En revanche, **si vous avez pour projet de céder un immeuble, vous disposez d'une période de 12 mois pour agir** et ainsi bénéficier de l'abattement exceptionnel de 25 %. Nous vous invitons à vous rendre sur notre site (WWW.MAGELLANCONSEIL.FR) à la rubrique « **IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES** » qui se situe dans l'onglet « **INFOS FISCALES** » afin de consulter un tableau de synthèse sur ces nouvelles dispositions ainsi qu'un exemple chiffré qui en mesure l'impact.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 30 août 2013

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		2 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	3 933,78	5,21%	8,04%	12,69%	-12,24%
PARIS (CAC Mid&Small)	7 657,63	5,53%	12,42%	24,32%	14,05%
PARIS (CAC All-Tradable)	2 988,93	6,01%	9,54%	17,76%	-5,63%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	2 721,79	4,58%	3,26%	3,77%	-19,13%
NEW YORK (Dow Jones)	14 810,31	-0,67%	13,02%	47,89%	13,49%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	3 589,87	5,48%	18,89%	69,81%	51,63%
FRANCFORT (Dax Xetra)	8 103,15	1,81%	6,45%	36,76%	26,17%
LONDRES (FTSE 100)	6 412,93	3,18%	8,73%	22,73%	13,77%
TOKYO (Nikkei 225)	13 388,86	-2,11%	28,80%	51,73%	-0,69%
MONDE (Msci World) en Euros	118,60	0,84%	7,11%	25,71%	20,37%

Taux d'intérêt	jour le jour	3 mois	1 an	10 ans	20 ans
FRANCE	0,08%	0,22%	0,23%	2,53%	3,31%
ETATS-UNIS	0,21%	0,26%	0,41%	2,73%	3,57%
ROYAUME-UNI	0,43%	0,52%	0,42%	2,79%	3,44%
JAPON	0,15%	0,15%	0,41%	0,68%	1,63%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		2 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	33 790 €	15,92%	-7,55%	8,30%	85,66%
NAPOLEON	205,10 €	17,13%	-10,63%	5,72%	93,49%
EURO / DOLLAR	\$ 1,3235	1,19%	1,25%	4,38%	-10,18%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8540	-0,37%	1,15%	3,54%	3,44%
EURO / 100 YENS	¥ 130,01	0,48%	2,09%	21,43%	-18,86%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,2310	-0,23%	0,59%	-4,83%	-23,84%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 30 août 2013

BUDGET 2013	371,5 milliards d'euros (dt déficit = 62,6 mds)
PIB 2012	2 035 milliards d'euros
DETTE PUBLIQUE	1 870,3 milliards d'euros soit 91,7 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,50 % au 2 ^{ème} trimestre 2013
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 086 euros par mois à compter du 01/01/2013
SMIC	9,43 euros à compter du 01/01/2013
INDICE DES PRIX	+ 1,10 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	+ 1,96 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 1,20 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	10,40 % 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. Roubaix-Tourcoing B 392 608 311

Conseiller en Investissement Financier référencé sous le n° E001631 par l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Société de courtage d'assurance n° ORIAS 07 005 844 - Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du code des assurances

Carte de démarchage financier n° 2050880203VB - Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte professionnelle n° 2032 T