

NOVEMBRE  
2014  
n°233

### SOMMAIRE

**Panorama des  
marchés financiers et  
chiffres clés**

## OPTIMISATION FISCALE ET PATRIMONIALE : LES POINTS A VERIFIER D'ICI LA FIN DE L'ANNEE.

**S**i vous souhaitez optimiser votre situation fiscale et patrimoniale, il vous reste moins de huit semaines pour agir. En fonction de votre situation et de vos objectifs, nous vous avons passé en revue les principaux axes à vérifier.

### *Les mesures à opérer pour optimiser l'impôt sur le revenu.*

Anticiper le paiement de l'impôt et bénéficier d'une réduction significative. Si vous faites partie de nos fidèles lecteurs, vous n'êtes pas sans savoir que le simple fait d'anticiper le paiement de l'impôt sur le revenu d'une année sur l'autre permet d'en réduire la note. Dans la pratique, ce processus est extrêmement simple puisque le montant versé par anticipation détermine la quote-part d'impôt qui va être économisée. Il est à noter que celle-ci varie en fonction de la date de libération des fonds. Fort logiquement, au plus le décaissement intervient tôt dans l'année, au plus le gain est important. Actuellement, il est compris entre 13 % et 15 % en fonction des types de dossiers. Autrement dit, **un décaissement compris entre 870 € et 885 € va générer un gain d'impôt de 1 000 €**. Pour un versement effectué en fin d'année, le retour sur investissement est quasi immédiat dans la mesure où l'effet se fera sentir dès janvier 2015 (pour les contribuables mensualisés) ou dès février 2015 (pour ceux soumis au tiers). En résumé, cette solution, ouverte à toute personne qui règle au moins 2 500 € au titre de l'impôt sur le revenu, a le mérite d'allier **rentabilité et simplicité tout en offrant un retour sur investissement quasi-immédiat. Il s'agit d'une solution réellement incontournable !**

Verser une pension à vos enfants majeurs. Au moment d'établir la déclaration des revenus en mai 2015, vous constaterez peut-être qu'il est plus intéressant de ne pas rattacher un enfant au foyer fiscal, ce qui est notamment le cas s'il perçoit des revenus taxables. En contrepartie de cette absence de rattachement, il est possible de déduire une pension alimentaire annuelle à hauteur de 5 726 €. Toutefois, pour être déductible des revenus 2014, **la pension devra obligatoirement avoir été versée à l'enfant avant le 31 décembre 2014**. Si vous ne pouvez attester du versement de la pension, celle-ci sera limitée à 3 403 €. Le simple fait d'anticiper cette question vous permettra donc de déduire 2 323 € de plus (5 726 € – 3 403 €).

Opérer une bonne gestion des cessions de valeurs mobilières. Les plus-values de cession de valeurs mobilières sont imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les fonds détenant plus de 75 % d'actions bénéficient d'un abattement pour durée de détention de 50 % (si la détention est comprise entre 2 et 8 ans) ou de 65 % (si la conservation est supérieure à 8 ans). **En cas de plus-value latente, il peut être intéressant de retarder la vente d'un fonds afin de bénéficier d'un abattement supérieur et subir une taxation moindre. Les moins-values pouvant s'imputer sur les plus-values, il importe d'être vigilant pour les matérialiser avant qu'elles ne soient écornées par l'abattement.** Prenons l'exemple de titres A et B acquis 100 € en date du 15 décembre 2012 et dont la valeur à ce jour

est respectivement de 70 € et 130 €. La moins-value sur le titre A se monte à 30 € (70 € - 100 €) à la condition qu'elle soit matérialisée avant le 15 décembre 2014 (détenue inférieure à deux ans). Si elle était constatée à partir du 16 décembre 2014, elle serait réduite à 15 € (30 € x 50 %) compte tenu de l'application de l'abattement de 50 %. Concernant le titre B qui affiche une plus-value de 30 €, la démarche doit être inverse. En effet, dans le but de bénéficier de l'abattement de 50 % sur les plus-values, il est préférable de céder les titres après le 15 décembre 2014. En résumé, selon la date de réalisation des opérations, les cas suivants peuvent se présenter :

- Absence d'imposition avec constatation d'une moins-value reportable de 15 € sur des plus-values futures. **Il s'agit de la situation optimale** puisque les titres en plus-value sont cédés après deux ans pour bénéficier de l'abattement de 50 % et, ceux en moins-value, avant deux ans.
- Absence d'imposition et de moins-value reportable. Les titres en plus et moins-value sont cédés, soit avant deux ans (absence d'abattement), soit après deux ans (application de l'abattement de 50 %).
- Plus-value taxable de 15 €. La cession des titres en plus-value est opérée avant deux ans donc sans le bénéfice de l'abattement. En revanche, les titres en moins-value sont vendus après 2 ans de sorte que la moins-value est amputée de moitié.

Si vous souhaitez conserver vos titres, il faut tout de même agir. Il est, en effet, préférable de réaliser **un acheté-vendu sur les titres détenus depuis moins de deux ans qui affichent des moins-values latentes**. Rappelons à l'attention des non-initiés que cette opération consiste à vendre puis à racheter immédiatement les titres dans le but de matérialiser les pertes sur le plan fiscal.

Optimiser la gestion de votre contrat d'assurance vie de plus de 8 ans. Les gains liés aux rachats effectués sur les contrats d'assurance vie de plus de 8 ans sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 7,50 % sous couvert d'un abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule et 9 200 € pour un couple marié. De ce fait, si vous avez besoin de fonds pour le début d'année 2015, **il est préférable de réaliser un rachat d'ici la fin de l'année 2014 et un second sur 2015 afin de bénéficier deux fois de cet abattement**. En revanche, en l'absence de besoin de capitaux, certains épargnants opèrent un rachat en vue de bénéficier de l'abattement annuel puis reversent les capitaux sur l'assurance vie. En règle générale, cette opération n'est pas rentable. Pour qu'elle le soit, il convient que les deux conditions suivantes soient respectées : le rachat doit être réalisé sur un contrat dont l'épargne est investie en totalité sur le fonds en euros et le versement doit s'effectuer sans frais d'entrée.

Optimiser la gestion de vos revenus fonciers en réalisant des travaux. Les travaux d'entretien et d'amélioration réalisés sur des biens donnés en location sont déductibles des revenus locatifs. Dans le cas où les charges déductibles sont supérieures aux recettes locatives, le déficit constaté est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €. L'excédent est quant à lui imputable sur les revenus fonciers des 10 prochaines années. En clair, les travaux payés d'ici le 31 décembre 2014 permettront de limiter l'imposition des revenus fonciers existants et, le cas échéant, de bénéficier d'un déficit imputable sur le revenu global. Une question fréquemment abordée concerne l'intérêt d'étaler les travaux sur deux années fiscales afin de bénéficier deux fois de l'imputation des 10 700 €. Sauf cas particulier, **il est préférable de ne pas procéder à l'étalement puisque le gain sur les prélèvements sociaux est moins conséquent**. Afin d'illustrer ce propos, prenons l'exemple d'un investisseur imposé à 30 % qui dispose de 20 000 € de revenus fonciers annuels. S'il réalise 100 000 € de travaux dans l'un de ses immeubles et effectue le règlement d'ici le 31 décembre, la déduction portera sur les revenus 2014. De ce fait, l'investisseur disposera d'une déduction de 10 700 € sur son revenu imposable d'où un gain d'impôt de 9 210 € [(20 000 € + 10 700 €) x 30 %]. Ses revenus fonciers étant annulés, il économisera également 3 100 € au titre des prélèvements sociaux (20 000 € x 15,50 %). Le solde, reportable sur les revenus fonciers des prochaines années, se montera à 69 300 €. De ce fait, le gain fiscal sera de 20 790 € (69 300 € x 30 %) auquel il convient d'ajouter 10 742 € au titre des prélèvements sociaux (69 300 x 15,50 %). Au global, le gain d'impôt et de prélèvements sociaux se montera à **43 842 €**. Si cet investisseur décidait de payer 50 000 € d'ici le 31 décembre 2014 et 50 000 € début janvier 2015, le gain global se monterait à **42 183 €** (gain d'IR de 9 210 € sur 2014 et 2015 plus 11 580 € sur les années 2016 et 2017 ainsi qu'un gain au titre des prélèvements sociaux de 3 100 € sur 2014 et 2015 plus 5 983 € sur 2016 et 2017).

Donner pour purger l'impôt sur les plus-values. Outre le fait d'assurer une transmission de ses avoirs à moindre coût en raison des abattements en vigueur, la donation génère également des économies fiscales liées à la purge des plus-values. Toutefois, pour ce faire, il est impératif d'agir comme suit : **donation par les donateurs (parents) de biens en fortes plus-values puis vente par les donataires (les enfants) des biens donnés**. Dès lors, la vente réalisée par les enfants sera non taxable puisque le prix de revient fiscal est équivalent à celui de la donation. L'ordre inverse (vente par les parents puis donation aux enfants) aurait déclenché le paiement d'importantes plus-values.

**Les mesures à opérer pour optimiser l'ISF.** L'ISF est dû dès lors que la valeur du patrimoine net au 1<sup>er</sup> janvier excède 1,3 M€. Il convient donc de procéder à une évaluation de la base taxable d'ici la fin de l'année pour tenter de la limiter le cas échéant.

Acquérir des biens totalement ou partiellement exonérés. Les œuvres d'art, la nue-propriété d'un bien immobilier en direct ou en SCPI, le contrat d'assurance vie à capital différé, la tontine, le PERP, le contrat loi Madelin et le PERCO **bénéficient d'une exonération totale**. L'acquisition de parts de groupements fonciers agricoles (GFA), forestiers (GFF) ou viticoles (GFV) offrent **une exonération à hauteur de 75 %**. Si vous êtes à la recherche d'une solution financière sécurisée dont la durée d'indisponibilité des capitaux est relativement courte (8 ans), il est préférable de s'orienter vers un contrat d'assurance vie à capital différé. Ce type de contrat fonctionne comme un contrat classique hormis l'impossibilité de réaliser des rachats durant les 8 premières années.

Assurer la transmission à ses enfants. Si vous souhaitez baisser votre ISF et aider vos enfants, la meilleure stratégie consiste à leur transmettre une partie de vos avoirs. Dans ce cas, **la donation peut porter sur la pleine propriété d'un bien ou sur l'usufruit uniquement.** Précisons que la transmission de la nue-propriété avec réserve d'usufruit est à éviter dans cette situation puisqu'elle est sans effet sur l'ISF dans la mesure où l'usufruitier est tenu de déclarer la valeur totale du bien. En résumé, si votre objectif est plutôt de vous dessaisir momentanément de vos biens, le recours à une donation temporaire d'usufruit à des enfants majeurs ou à une fondation demeure une excellente stratégie pour réaliser à la fois des économies au titre de l'ISF et de l'impôt sur le revenu. En revanche, la donation en pleine propriété doit être privilégiée pour un abandon définitif de vos biens.

Pour mémoire, si vous décidez de procéder à une donation en pleine propriété, **il est préférable d'utiliser en priorité le don de sommes d'argent.** Cette formule permet à un donateur de moins de 80 ans de donner jusqu'à 31 865 € sans droit à un enfant (ou petit-enfant) âgé de plus de 18 ans et peut être renouvelée tous les 15 ans. Contrairement à l'abattement général qui se monte à 100 000 € entre parent et enfant, **l'abattement de 31 865 € est spécifique aux dons et ne s'applique pas en cas de décès.** Afin de bien discerner ces subtilités, prenons l'exemple d'un père qui souhaite donner 80 000 € à chacun de ses deux enfants. En l'absence de recours au don de sommes d'argent, l'abattement général sera utilisé à hauteur de 80 000 €. De ce fait, l'abattement disponible pour une nouvelle transmission d'ici les 15 prochaines années est limité à 20 000 € (100 000 € - 80 000 €). Dans le cas du recours au don de sommes d'argent à hauteur de 31 865 €, l'abattement général ne sera amputé que de 48 135 € (80 000 € - 31 865 €). En clair, l'abattement disponible sur les 15 prochaines années se montera à 51 865 € (100 000 € - 48 135 €). Si le donateur venait à décéder moins de 15 ans après avoir réalisé la donation, les héritiers disposeraient d'un abattement supérieur de 31 865 € (51 865 € - 20 000 €) soit une économie de droits de 12 746 € pour les deux enfants.

Faire des cadeaux à ses enfants. Si vous ne souhaitez pas recourir à une donation, vous pouvez réaliser un **présent d'usage.** Pour ne pas être taxable, cette opération doit respecter les deux conditions suivantes :

- Le cadeau doit avoir lieu à l'occasion d'un événement particulier pour lequel il est d'usage d'offrir quelque chose (naissance, mariage, anniversaire, fêtes de Noël...).
- Le don doit rester cohérent vis-à-vis de la fortune du donateur. Pour mémoire, en l'état actuel de la jurisprudence, le don ne doit pas excéder 2 % à 3 % de la valeur du patrimoine du donateur.

### ***Les optimisations diverses en vue d'augmenter la valeur du patrimoine.***

Obtenir un crédit gratuit de l'administration fiscale. Le mode de calcul du taux d'intérêt légal va être modifié à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il va en découler une nette augmentation puisqu'il passera de 0,04 % à plus de 3 %. **Le taux d'intérêt légal est notamment utilisé sur le plan fiscal en matière de droits de donation ou de succession dans le cadre d'une demande de paiement différé ou fractionné.** Ce mécanisme permet d'étaler sur 5 à 10 ans le paiement des droits de donation et de succession ou de reporter le paiement des droits à la charge du nu-propriétaire au décès de l'usufruitier. Les intérêts dus au titre de l'étalement ou du report sont calculés sur la base du taux d'intérêt légal au jour de la demande. De ce fait, **les demandes effectuées avant le 31 décembre 2014 sont assorties d'un taux d'intérêt nul.** En revanche, ce crédit gratuit disparaîtra pour celles réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Débusquer les erreurs sur vos emprunts immobiliers. **Plus d'un prêt sur deux n'est pas conforme aux règles édictées par le code de la consommation** et, dans ce cas, la banque doit vous rembourser une partie des intérêts, soit un gain de plusieurs dizaines de milliers d'euros. Pour savoir si votre prêt immobilier est entaché d'une erreur, il vous suffit de nous adresser la copie de votre offre de prêt, du tableau d'amortissement et du décompte du notaire. Nous procéderons alors à l'étude gratuite de votre emprunt et vous indiquerons le montant du gain ainsi que la démarche à suivre.

Optimiser la rentabilité des liquidités. Les livrets réglementés (Livret A et LDD) qui offrent un rendement de 1 % nets d'impôt et les livrets bancaires dont le rendement est moindre puisque fiscalisés sont à proscrire. Comme évoqué à maintes reprises dans nos différentes publications, **le véhicule à privilégier est l'assurance vie à frais 0 % du type E-NOVLINE et NETLIFE.** Ces contrats servent des rendements nettement supérieurs à 3 % avec une liquidité totale sous 72 heures.

Renégocier vos emprunts. **Les taux des emprunts n'ont jamais été aussi bas depuis la seconde guerre mondiale.** Sur 15 ans, les taux des emprunts sont inférieurs à 2,50 % et à 3 % sur 25 ans. **Renégocier le taux de vos emprunts devient donc une nécessité.** Si votre banque refuse de baisser le taux de votre emprunt, faites jouer la concurrence.

Minorer le coût de l'assurance emprunteur. La loi Hamon accorde un délai de 12 mois après la signature d'un emprunt pour **contracter une assurance décès incapacité dans un autre établissement.** Comme nous l'avons souligné dans notre lettre de septembre 2014, **cette opération s'avère très rentable pour les personnes de moins de 55 ans.**

Transférer les produits d'épargne peu performants. S'il n'est pas possible de transférer son contrat d'assurance vie auprès d'une autre compagnie, certains produits d'épargne, **tels que le PEP, le PEA, le PERP et le PREFON sont transférables.** En clair, si vous n'êtes pas satisfaits des performances de ces véhicules, vous pouvez, tout en conservant les avantages fiscaux acquis, procéder à leur transfert au profit d'un contrat plus performant, plus souple... Pour rappel, il existe encore de nombreux PEP bancaires, dont les rendements sont inférieurs à 2,50 %. Si vous en possédez un, vous avez tout intérêt à le transférer. Si vous avez souscrit un contrat PREFON RETRAITE dont la sortie s'opère uniquement en rente viagère, vous avez la faculté de le transférer sur un PERP. Le but est de bénéficier d'une gestion nettement plus souple tout en ayant la possibilité de récupérer une partie de votre épargne sous forme de capital dans la limite de 20 %.

## PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 31 octobre 2014

| <b>Marchés des Actions</b>  | Niveau des indices | Variation en pourcentage sur |         |        |         |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------|---------|--------|---------|
|                             |                    | 1 mois                       | l'année | 3 ans  | 5 ans   |
| PARIS (CAC 40)              | 4 233,09           | -4,15%                       | -1,46%  | 30,54% | 17,34%  |
| PARIS (CAC Mid&Small)       | 8 832,49           | -1,83%                       | 2,36%   | 46,35% | 49,58%  |
| PARIS (CAC All-Tradable)    | 3 229,24           | -3,76%                       | -1,03%  | 33,77% | 25,40%  |
| EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)   | 3 113,32           | -3,49%                       | 0,14%   | 30,53% | 13,48%  |
| NEW YORK (Dow Jones)        | 17 390,52          | 2,04%                        | 4,91%   | 45,47% | 79,05%  |
| NEW YORK (Nasdaq Composite) | 4 630,74           | 3,06%                        | 10,87%  | 72,50% | 126,43% |
| FRANCFORT (Dax Xetra)       | 9 326,87           | -1,56%                       | -2,36%  | 51,87% | 72,24%  |
| LONDRES (FTSE 100)          | 6 546,47           | -1,15%                       | -3,00%  | 18,08% | 29,77%  |
| TOKYO (Nikkei 225)          | 16 413,76          | 1,49%                        | 0,75%   | 82,61% | 63,57%  |
| MONDE (Msci World) en Euros | 143,84             | 1,46%                        | 12,92%  | 50,41% | 74,80%  |

| <b>Taux d'intérêt</b> | jour le jour | 1 an  | 5 ans | 10 ans | 20 ans |
|-----------------------|--------------|-------|-------|--------|--------|
| FRANCE                | 0,01%        | 0,01% | 0,19% | 1,22%  | 1,98%  |
| ETATS-UNIS            | 0,10%        | 0,05% | 1,82% | 2,31%  | 2,80%  |
| ROYAUME-UNI           | 0,22%        | 0,36% | 1,73% | 2,22%  | 2,79%  |
| JAPON                 | 0,03%        | 0,02% | 0,15% | 0,44%  | 1,30%  |

| <b>Or et Devises</b>  | Cours      | Variation en pourcentage sur |         |         |         |
|-----------------------|------------|------------------------------|---------|---------|---------|
|                       |            | 1 mois                       | l'année | 3 ans   | 5 ans   |
| LINGOT                | 30 300 €   | -1,05%                       | 7,87%   | -23,19% | 34,07%  |
| NAPOLEON              | 175,20 €   | -2,12%                       | 3,12%   | -31,02% | 26,96%  |
| EURO / DOLLAR         | \$ 1,2501  | -0,95%                       | -9,35%  | -10,71% | -15,30% |
| EURO / LIVRE STERLING | £ 0,7830   | 0,57%                        | -6,08%  | -10,32% | -12,73% |
| EURO / 100 YENS       | ¥ 140,43   | 1,39%                        | -2,97%  | 28,57%  | 4,70%   |
| EURO / FRANC SUISSE   | CHF 1,2062 | 0,01%                        | -1,74%  | -1,06%  | -20,16% |

## CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 31 octobre 2014

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| PRODUIT INTERIEUR BRUT                | 2 127,1 milliards d'euros au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2014 |
| DEFICIT PUBLIC 2013                   | 87,6 milliards d'euros soit 4,3 % du PIB                     |
| DETTE PUBLIQUE 2014                   | 2 023,7 milliards d'euros soit 95,1 % du PIB                 |
| TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB | + 0,00 % au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2014                  |
| PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE        | 3 129 euros par mois à compter du 01/01/2014                 |
| SMIC                                  | 9,53 euros à compter du 01/01/2014                           |
| INDICE DES PRIX                       | + 0,30 % sur un an   |
| INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION     | - 1,13 % (variation de la moyenne sur un an)                 |
| INDICE DE REFERENCE DES LOYERS        | + 0,47 % sur un an   |
| TAUX DE CHOMAGE                       | 10,20 % 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](mailto:magellanconseil@magellanconseil.fr)  
[www.magellanconseil.fr](http://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