

JUIN 2018
n°273

SOMMAIRE

Pages 1 et 2 :

Comment placer ses liquidités à 12 % sans risque et sans impôt ?

Pages 2 et 3 :

Comment investir dans l'immobilier sans impôt sur le revenu et sans IFI ?

Page 4 :

Panorama des marchés financiers et chiffres clés

COMMENT PLACER SES LIQUIDITES A 12 % SANS RISQUE ET SANS IMPOT ?

Cette question peut sembler totalement déplacée tant le rendement évoqué est éloigné des solutions d'épargne de court terme. En effet, placer ses liquidités à un taux 16 fois supérieur à celui du livret A peut paraître inconcevable. Pourtant cela est tout à fait possible. Pour en savoir plus, il vous suffit de lire la suite de cet article et tout deviendra alors limpide.

Comme nous l'avons expliqué dans notre lettre N°269 de février 2018, l'entrée en application du prélèvement à la source aura lieu en janvier 2019. Les revenus courants de l'année 2018 ne seront donc pas imposés, d'où l'appellation « d'année blanche ». Dans la pratique, vous recevrez à l'été 2019 votre avis d'imposition sur les revenus 2018 et constaterez que votre impôt a été neutralisé via un crédit d'impôt spécifique dénommé Crédit d'Impôt de Modernisation du Recouvrement (CIMR). Sans cela, l'ensemble des contribuables aurait été contraint de payer en deux fois son impôt sur l'année 2019.

S'il n'y a pas d'impôt à payer sur les revenus 2018, ce n'est pas pour autant que les réductions et crédits d'impôt sont perdus. Ces derniers restent intégralement imputables selon les mêmes règles que les autres années. Si, par exemple, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 1 000 € au titre des dons aux œuvres, les 1 000 € vous seront remboursés en août 2019 faute d'avoir été déduits de l'impôt à payer sur les revenus 2018 en raison de l'application du CIMR. Il en est de même pour l'ensemble des réductions et crédits d'impôt dont vous pourriez bénéficier (emplois à domicile, travaux dans la résidence principale, investissement dans les entreprises, investissement immobilier...).

Rappelons que, s'il est pertinent de générer des réductions et crédits d'impôt sur les revenus 2018, il est inutile de pratiquer des opérations visant une déduction du revenu imposable car elles seront sans effet sur le plan fiscal. Ainsi, les versements sur des produits d'épargne retraite tels que le PERP ou le Madelin, les rachats de trimestres de retraite ou encore le versement de pensions alimentaires sont à éviter en 2018 car, en l'absence de revenus exceptionnels, ces opérations ne généreront aucun gain fiscal.

Etant donné que les réductions d'impôt vont être intégralement restituées en août 2019, la stratégie consiste alors à se mettre en quête d'une **réduction d'impôt qui générera un retour supérieur au décaissement initial**.

Ce type de solution existe depuis fort longtemps via les opérations dites « Girardin industriel ». Il s'agit d'un placement financier qui utilise comme support l'acquisition et la location de matériels à des entreprises. La spécificité de ce mécanisme est de **générer une économie d'impôt supérieure au montant investi. Afin d'éviter toute désillusion, il est toutefois impératif de retenir un acteur de renom proposant des opérations assorties d'une garantie intégrale de bonne fin fiscale et financière de sorte que l'opération soit totalement sécurisée**. Sans cette garantie, inutile de vous lancer dans le Girardin industriel car le risque rendrait, à nos yeux, l'opération hasardeuse et donc inintéressante.

Concrètement, nous pouvons vous proposer des opérations en Girardin industriel émanant du leader du secteur avec **un taux de rendement de 12 % assorties d'une garantie intégrale de bonne fin fiscale et financière. Ainsi, un apport de 10 000 € va générer un retour sur investissement de 11 200 €.** L'apport de 10 000 € est à verser en deux fois : 2 000 € fin juin 2018 et 8 000 € début novembre 2018. Le remboursement de 11 200 € proviendra directement des services fiscaux en août 2019 lors de l'édition de l'avis d'imposition. **Le gain étant matérialisé par une réduction d'impôt, il se trouve donc être net de toute imposition et de tous prélèvements sociaux.** D'où, comme stipulé dans le titre de l'article, la possibilité de placer ses liquidités aux taux de 12 % sans risque et sans impôt ! La solution étant assortie d'une garantie intégrale de bonne fin fiscale et financière, si d'aventure, la réduction d'impôt devait être remise en cause, et ce quelle qu'en soit la raison, vous n'en subiriez aucune conséquence puisque les 11 200 € vous sont définitivement acquis.

Inutile cependant de vider tous vos comptes pour profiter de cette aubaine puisqu'il existe **un mécanisme de plafonnement de la réduction d'impôt limitant les possibilités de versement.** Le calcul du plafond dépend principalement des réductions d'impôt dont vous allez bénéficier sur l'année 2018. En l'absence de tous crédits et réductions d'impôt, le plafond ressort à 40 909 €, ce qui correspond à un apport de 36 526 € pour une opération générant un rendement de 12 %. Il convient également de tenir compte de l'impôt à payer sur les revenus 2018 avant l'application du CIMR. Ainsi, verser 36 526 € pour récupérer 40 909 € est à proscrire si votre impôt avant CIMR ressort à 10 000 € car, dans ce cas, le remboursement sera limité à 10 000 €.

Afin de mieux appréhender les attraits d'une telle opération, prenons l'exemple d'un couple sans enfant disposant d'un revenu imposable de 150 000 € et ayant 2 000 € de réductions d'impôt (dons aux œuvres et investissement dans les PME). Le montant d'impôt sur le revenu de ce couple ressort à 34 111 € et sera annulé par un CIMR du même montant. La réduction d'impôt de 2 000 € sera remboursée en août 2019. Si ce couple désire réaliser une opération Girardin industriel avec une garantie de bonne fin fiscale et financière au taux de rendement de 12 %, il devra alors verser 28 571 € afin de bénéficier d'une réduction d'impôt de 32 000 €. Dans ce cas, le remboursement opéré par le Trésor Public en août 2019 se montera à 34 000 € (32 000 € au titre du Girardin et 2 000 € au titre des dons et investissement PME). Dans le premier cas (absence d'opération Girardin), le couple encaissera 2 000 € tandis que, dans le second cas, il encaissera 34 000 € pour un débours de 28 571 €, soit un gain net de 5 429 € au lieu de 2 000 €. Cette opération se sera donc soldée par un gain de 3 429 € (5 429 € - 2 000 €) pour un apport de 28 571 €, soit un gain de 12 %.

Si vous ne disposez pas des liquidités nécessaires pour investir en Girardin industriel, tout n'est pas perdu pour autant. En effet, rien ne vous empêche de recourir à une avance sur l'un de vos contrats d'assurance vie que vous rembourseriez en août 2019 lors de la restitution des capitaux par le Trésor Public. Le coût de l'avance qui, selon les contrats, va varier de 2 % à 4 %, sera largement compensé par le rendement de 12 %.

L'instauration du prélèvement à la source et l'année blanche qui en découle vous offre l'opportunité de bénéficier d'un placement de vos capitaux à 12 %, une opportunité à ne surtout pas laisser passer car elle ne se reproduira plus ! Si vous souhaitez de plus amples informations, n'hésitez surtout pas à nous solliciter.

COMMENT INVESTIR DANS L'IMMOBILIER SANS IMPOT SUR LE REVENU ET SANS IFI ?

Notre société est en profonde mutation. Nos manières d'échanger, de consommer, de travailler, de s'informer et de vivre évoluent. Il en résulte notamment de profonds déséquilibres en matière immobilière. Ainsi, **nous manquons cruellement de logement** : il en faudrait un million de plus. De plus, **nous comptons trop de bureaux vides** : plus de 4 millions de mètres carrés dont 750 000 M² rien qu'à Paris en raison d'une obsolescence du parc.

Le projet de loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a pour objet de déverrouiller les différentes politiques sectorielles afin de créer des opportunités, redonner confiance aux acteurs et lever les verrous de l'activité dans la construction et la rénovation du parc bâti. **L'un des objectifs de cette loi est de construire mieux et moins cher.** Pour ce faire, il prône la simplification des procédures et des normes ainsi que le développement des opérations de reconversion de bureaux. Dans cette optique, le secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Cohésion des Territoires, Julien Denormandie, a signé une charte avec dix opérateurs afin de **transformer, d'ici à 2022, 500 000 M² de bureaux situés en Ile de France en 5 000 à 10 000 logements.** Afin de satisfaire cet objectif ambitieux, les transformations sont assorties d'un bonus de constructibilité de 10 %, c'est-à-dire que pour chaque mètre carré de bureau, il sera possible de construire 10% de surface de logement en plus.

Le projet de loi ELAN a donc pour but de provoquer un choc d'offre dans le secteur du logement ce qui va inévitablement peser sur les prix de l'immobilier. **Dans ces conditions, acquérir de l'immobilier d'habitation en vue de le louer semble peu pertinent.** Outre ce souhait législatif de faire baisser les prix de l'immobilier, l'environnement fiscal n'est vraiment pas porteur. En effet, les actifs immobiliers sont soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) et les loyers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (et non au PFU de 30 %).

Toutefois, il ne faut pas pour autant se détourner de l'immobilier car la loi ELAN est synonyme de surcroît d'activité tant dans le domaine de la promotion immobilière que celui de la transformation des bureaux en logements.

Il serait donc souhaitable de pouvoir investir dans ces secteurs. Malheureusement, ce type d'investissement réservé aux gros investisseurs (institutionnels ou professionnels) se trouvait être, jusqu'à maintenant, inaccessible aux particuliers. Désormais, des sociétés telles que **123 IM avec son fonds FRANCE PROMOTION 2018 et NOVAXIA avec son fonds IMMO CLUB 4** démocratisent ce type d'investissement auprès des particuliers en offrant l'accès à ces classes d'actifs spécifiques à partir de 5 000 €.

Le fonds **FRANCE PROMOTION 2018**, géré par 123 IM, est spécialisé dans la promotion immobilière. Pour rappel, 123 IM est la société de gestion de référence dans le domaine du Private Equity avec plus de 1,3 milliard d'actifs sous gestion. Depuis 2001, 123 IM a investi près de 2 milliards d'euros dont une partie dans des secteurs à forte prépondérance immobilière tels que l'hôtellerie et la dépendance/santé. Forte de cette expérience, 123 IM a développé depuis 2010 une expertise dans l'accompagnement du développement de promoteurs immobiliers et marchands de biens. 123 IM a ainsi réalisé plus de 150 opérations pour le compte d'investisseurs professionnels.

La stratégie d'investissement de **FRANCE PROMOTION 2018** repose sur le **financement des promoteurs via des obligations convertibles ainsi que des investissements en direct dans les opérations de promotion**. Les cycles d'investissement étant fixés entre 18 et 36 mois, il est prévu de faire deux cycles d'investissement sur la durée de vie du fonds. **Outre la multiplicité des projets qui permet une réduction significative des risques, ces derniers sont parfaitement maîtrisés puisque l'intervention de 123 IM ne va débiter qu'après la délivrance de la garantie bancaire d'achèvement de travaux**. Autrement dit, à ce stade, le terrain est acquis, le permis de construire est purgé du recours des tiers, le promoteur a obtenu ses financements et 30 % à 50 % des lots sont vendus. Le principal risque concerne un retard dans la phase finale de commercialisation ou un allongement de la durée de la construction ce qui engendrerait un décalage dans la récupération des capitaux. De ce fait, **ce fonds est très sécuritaire dans sa construction**.

Concrètement, FRANCE PROMOTION 2018 est ouvert aux souscriptions jusqu'au 31 décembre 2018. Sa dissolution interviendra au plus tard au 6 mars 2025. Durant la vie du fonds, la liquidité étant faible, seuls les capitaux pouvant être bloqués jusqu'en mars 2025 sont à investir. **Le montant de souscription est de 5 000 € minimum. L'investissement n'est pas soumis à l'IFI. Les parts de ce fonds peuvent être détenues dans un PEA, un PEA PME ou un compte-titres ordinaire ou en nominatif pur.** La particularité du nominatif pur est d'éviter le paiement des droits de garde à l'établissement teneur de compte et celle du PEA est de vous exonérer de l'imposition sur les plus-values. Enfin, **l'objectif de rendement est de 7 % l'an**.

Le fonds **NOVAXIA IMMO CLUB 4** est plus spécifiquement axé sur le recyclage des biens obsolètes et notamment la transformation de bureaux en logements. Depuis sa création, Novaxia s'est illustrée par la réalisation de projets inédits tels que le premier fonds certifié ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), la réinvention d'une barge en hôtel sur la Seine, la transformation d'une friche industrielle de la SNCF à Alfortville en quartier de ville de 25 000 M², la transformation d'anciens bureaux industriels classés monuments historiques en hôtel 4 étoiles au cœur du quartier latin sans oublier l'un des chantiers emblématiques parisiens consistant en la transformation de la Poste du Louvre.

Le fonds **NOVAXIA IMMO CLUB 4**, actuellement en phase de commercialisation, investit dans des actifs à transformer ou à réhabiliter selon des critères de sélection stricts prônant des biens de plus de 1 000 M² acquis avec une décote par rapport au prix du quartier et situés à moins de 800 mètres des transports ferrés. **Ce fonds a pour objectif de délivrer une performance annuelle de 6 % à 8 %.** Comme FRANCE PROMOTION 2018, ce fonds bénéficie de l'**exonération d'IFI**. Il est également éligible à l'**enveloppe fiscale PEA et PEA-PME** ce qui permet d'éviter l'imposition sur les plus-values. **La souscription peut aussi s'opérer en compte-titres ordinaire ainsi qu'en nominatif pur.** A titre d'exemple, au sein de ce fonds, figure notamment un portefeuille de 4 locaux commerciaux sur 20 000 M² datant des années 50 et 60. Ces locaux ont été acquis avec des baux fermes sur 6 ans assurant ainsi des revenus stables et récurrents. La spécificité de cette acquisition est la possibilité de surélévation et d'extension des bâtiments en vue d'accroître la surface totale de 50 % offrant donc la construction de 10 000 M² de logements d'habitation.

NOVAXIA IMMO CLUB 4 est ouvert aux souscriptions jusqu'au 18 septembre 2018 et sa dissolution interviendra à compter du 31 décembre 2023. Durant la vie du fonds, la liquidité est faible et tout retrait avant l'échéance subira une pénalité de 10 %. Autrement dit, seuls les capitaux pouvant être bloqués jusqu'au 31 décembre 2023 sont à investir. Le montant de souscription est de 5 000 € minimum.

FRANCE PROMOTION 2018 et NOVAXIA IMMO CLUB offrent l'avantage d'être non corrélés aux marchés financiers. Autrement dit, si vous pensez que les marchés boursiers sont bien valorisés et qu'il est temps de prendre vos bénéfices avant qu'une correction n'intervienne, vous pourriez très bien en profiter pour vendre tout ou partie de vos actions logées au sein de votre PEA ou PEA PME et les réinvestir dans **FRANCE PROMOTION 2018 ou NOVAXIA IMMO CLUB 4**. Vous pourrez ainsi diversifier et valoriser vos avoirs à l'abri des soubresauts du marché des actions. Si vous n'avez pas de PEA ou PEA-PME parce que le risque actions vous déplaît, vous avez désormais la solution pour acquérir de l'immobilier et faire fructifier vos avoirs en franchise d'impôt.

En résumé, **NOVAXIA IMMO CLUB 4** est une solution innovante dynamisée par les orientations fixées par la loi ELAN qui offre une réelle diversification au sein des portefeuilles. Il en est de même pour le fonds **FRANCE PROMOTION 2018** qui présente l'avantage d'être plus sécuritaire. **Le rendement visé de l'ordre de 7 % l'an net d'IFI et d'impôt sur les revenus et les plus-values (pour les souscriptions réalisées au sein d'un PEA ou PEA PME) en font une solution redoutable.** D'autant plus qu'elle permet de s'affranchir de la volatilité des marchés boursiers. Le seul inconvénient concerne une période de souscription limitée dans le temps (19 septembre 2018 ou 31 décembre 2018) ainsi qu'une absence de liquidité avant la dissolution. N'hésitez pas à nous consulter si vous souhaitez de plus amples informations.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 31 mai 2018

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	5 398,40	-2,21%	1,62%	7,80%	36,72%
PARIS (CAC Mid&Small)	14 371,52	-0,80%	-0,59%	27,61%	90,43%
PARIS (CAC All-Tradable)	4 258,40	-1,69%	1,77%	10,05%	43,35%
EUROPE (Euro Stoxx 50)	3 406,65	-3,67%	-2,78%	-4,60%	23,00%
NEW YORK (Dow Jones)	24 415,84	1,05%	-1,23%	35,56%	61,53%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	7 442,12	5,32%	7,80%	46,79%	115,34%
FRANCFORT (Dax Xetra)	12 604,89	-0,06%	-2,42%	10,44%	50,98%
LONDRES (FTSE 100)	7 678,20	2,25%	-0,12%	9,93%	16,64%
TOKYO (Nikkei 225)	22 201,82	-1,18%	-2,47%	7,97%	61,18%
MONDE (Msci World) en Euros	187,27	3,32%	2,02%	9,97%	53,84%

Taux d'intérêt	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,36%	-0,49%	-0,04%	0,69%	1,28%
ETATS-UNIS	1,75%	2,44%	2,70%	2,88%	3,00%
ROYAUME-UNI	0,66%	0,66%	0,94%	1,28%	1,73%
JAPON	-0,04%	-0,14%	-0,12%	0,02%	0,47%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	35 800 €	2,43%	3,02%	2,84%	3,47%
NAPOLEON	209,70 €	-2,42%	1,35%	2,34%	-0,10%
EURO / DOLLAR	\$ 1,1659	-3,53%	-3,00%	6,88%	-10,36%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8764	-0,27%	-1,42%	21,91%	2,66%
EURO / 100 YENS	¥ 126,43	-4,25%	-6,61%	-7,34%	-3,10%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,1495	-3,96%	-1,82%	11,19%	-7,34%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 31 mai 2018

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 310,71 milliards d'euros au 1er trimestre 2018
DEFICIT PUBLIC 2017	59,3 milliards d'euros soit 2,6 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2017	2 218,4 milliards d'euros soit 97 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,30 % au 1er trimestre 2018
PRODUCTION INDUSTRIELLE	+ 0,10 % en mars 2018
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	- 1,50 % en avril 2018
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 311 euros par mois à compter du 01/01/2018
SMIC (BRUT)	9,88 € au 01/01/2018 soit 1 498,47 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 2,00 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 2,22 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 1,05 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	9,20 % 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 - 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)