

MARS 2019  
n°281

## SOMMAIRE

Pages 1 à 2 :

**Comment bénéficier  
d'une rémunération  
de 17% sur 12 mois  
servie par l'Etat ?**

Page 2 à 3 :

**La réforme des  
retraites est  
en marche :  
il est urgent d'agir !**

Page 4 :

**Panorama des  
marchés financiers et  
chiffres clés**

## COMMENT BENEFICIER D'UNE REMUNERATION DE 17% SUR 12 MOIS SERVIE PAR L'ETAT ?

**S**e mettre en quête d'une solution d'épargne offrant à la fois **sécurité, garantie de capital, liquidité, absence de souci de gestion et rendement élevé** peut sembler utopique. Le compte à terme réunit toutefois l'ensemble de ces critères, à la condition que son rendement soit effectivement à la hauteur.

Rappelons que le compte à terme est un instrument financier permettant de placer des capitaux en toute sécurité sur un horizon préalablement déterminé puisque le taux de rendement servi ainsi que la durée d'immobilisation des capitaux sont fixés dès le départ. Au terme de la période d'investissement, l'établissement financier restituera le capital versé initialement agrémenté des intérêts après déduction du prélèvement fiscal de 30 % (Flat tax).

Autrement dit, si vous placez 10 000 € sur un compte à terme offrant un rendement de 10 % sur une durée de 12 mois, l'établissement financier vous restituera, à l'issue de la période d'investissement, le capital versé (10 000 €) augmenté des intérêts (1 000 €) sous déduction du prélèvement fiscal (300 €). Cela représente un montant net de 10 700 €. Le rendement après fiscalité est donc de 7 %.

La seule problématique, et non la moindre, concerne le rendement des comptes à terme. Celui-ci étant basé sur les taux du marché monétaire ou obligataire, la rémunération actuelle est peu satisfaisante car inférieure à 1 %.

**La solution idéale serait donc de dénicher un compte à terme garantissant un rendement significatif.** Vous pensez sans doute que cela n'existe pas. En effet, cumuler garantie de capital et rendement annuel élevé est devenu très difficile. Dans le meilleur des cas, et à la condition d'avoir sélectionné les meilleurs fonds en euros de la place, le rendement sans risque dépasse rarement 2,50 % voire 3 %. Détrompez-vous ! Nous pouvons vous proposer une solution de type **compte à terme avec un rendement de 17 % sur 12 mois.**

Une fois l'effet de surprise estompé, l'incrédulité prend le dessus et vous vous dites que cela est trop beau pour être vrai. Vous pensez qu'il s'agit soit d'une escroquerie, soit d'une solution aléatoire puisque l'établissement garant doit être au bord de la faillite ou situé dans un pays politiquement instable. En clair, vous craignez de tomber dans un piège et de ne jamais récupérer votre capital. Soyez rassuré, il ne s'agit en rien de tout cela puisque le remboursement du capital et le versement des intérêts émanent directement de l'Etat français. Il ne s'agit d'ailleurs pas d'un taux d'intérêt stricto sensu mais d'une prime fiscale accordée par l'Etat. **Oui, l'Etat français peut donc rémunérer votre épargne à des taux de rendements insoupçonnés !**

Prenons l'exemple d'un investissement de 10 000 €. **En opérant un versement de 2 000 € le 30 avril 2019 puis 8 000 € le 1<sup>er</sup> octobre 2019, vous percevrez en date du 31 août 2020, un montant net de fiscalité et de prélèvements sociaux de 11 200 € versé directement par les services fiscaux sur votre compte bancaire.**

Au global, **le montant restitué ressort donc à 11 200 €, soit un rendement réel de 12 % net d'impôt, ce qui correspondrait à un taux de 17,14 % avant fiscalité** (PFU au taux de 30 %). En définitive, les 10 000 € seront restés immobilisés 12 mois en moyenne (16 mois à hauteur de 20 % du versement global et 11 mois pour 80 % du versement global).

Si vous savez désormais qu'il est possible de bénéficier d'un tel rendement, vous vous interrogez certainement sur le fait que vous n'ayez pas été informé de ces dispositions ainsi que sur le mode opératoire.

Si vous faites partie de nos fidèles lecteurs, vous connaissez ce principe reposant sur le Girardin industriel, formidable outil dédié au financement de la croissance des entreprises. Pour l'investisseur, il s'agit d'un simple 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 déconvenue, il est toutefois impératif de sélectionner 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 et garantie**. Sans cette garantie, inutile de vous lancer dans le Girardin industriel car le risque est trop important.

Comme évoqué précédemment, le retour étant matérialisé par une réduction d'impôt, le remboursement s'opérera donc directement par les services fiscaux. Cette réduction d'impôt comporte à la fois la restitution du capital versé (fixé à 10 000 € dans notre exemple) et une prime nette d'impôts (1 200 €). Le remboursement des 11 200 € interviendra en août 2020 lors de l'émission de l'avis d'imposition.

A noter que le gain financier obtenu par l'investisseur ne correspond donc pas à un taux d'intérêt financier qui, au taux de rendement de 17,14 %, n'aurait pas de sens économique, mais à un simple avantage fiscal.

Le seul écueil de cette solution est son plafonnement. Celui-ci est fonction du montant de votre impôt sur les revenus de l'année 2019 pour lesquels la déclaration s'opérera en mai 2020 et des réductions d'impôt dont vous allez bénéficier sur cette même année. Il est donc inutile de mobiliser toutes vos liquidités pour y consacrer un capital maximum. En l'absence de tout crédit et réduction d'impôt, et à la condition de disposer d'un impôt suffisant, le plafond ressort à 40 909 €, ce qui correspond à un apport de 36 526 €.

Dans la mesure où le prélèvement à la source, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019, est basé uniquement sur les revenus et non sur l'impôt à payer, les réductions d'impôt demeurent sans effet sur le taux du prélèvement à la source. Par conséquent, la réduction d'impôt Girardin sera restituée par les services fiscaux lors de l'émission de l'avis d'imposition. C'est la raison pour laquelle il est désormais possible d'assimiler les opérations Girardin industriel assorties d'une garantie intégrale de bonne fin fiscale et financière à un type nouveau de compte à terme. **En conclusion, il est encore possible de mêler sécurité, garantie et rendement à deux chiffres**. La seule contrainte reste que ce montant est limité par votre fiscalité. N'hésitez pas à nous solliciter pour de plus amples explications.

## LA REFORME DES RETRAITES EST EN MARCHE : IL EST URGENT D'AGIR !

**S**i le calendrier est respecté, une réforme de grande ampleur de notre système des retraites verra le jour en 2019. Dans les faits, les 42 régimes existants devraient fusionner pour donner naissance à un système universel au sein duquel 1 € de cotisation donnera lieu au même droit à la retraite pour tous les cotisants (salariés du privé, fonctionnaires, indépendants).

Sans attendre les conséquences de cette nouvelle réforme, les salariés du secteur privé viennent de subir les effets de la fusion des caisses AGIRC et ARRCO intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette fusion des caisses de retraite complémentaire des cadres (AGIRC) et des non cadres (ARRCO) s'est traduit par une majoration de 2 points du taux d'appel désormais fixé à 127 %. Autrement dit, les salariés du privé subissent mécaniquement **une diminution de leurs droits acquis à cotisations équivalentes**.

Il est vrai que, s'agissant d'un système obligatoire non ouvert à la concurrence, les caisses de retraite ont toute faculté pour augmenter le niveau de leurs frais en vue d'assurer un équilibre financier au demeurant précaire. Ainsi, **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le taux de frais sur versement atteint un niveau record de 27 %**. Si une compagnie d'assurance pratiquait un tel niveau de frais, il est certain qu'elle ferait faillite faute de clients.

Outre la modification du taux d'appel, l'instauration d'un **dispositif de bonus-malus est mis en place en vue d'inciter les salariés nés après le 1<sup>er</sup> janvier 1957 à retarder leur départ en retraite**. Si vous prévoyez de demander la liquidation de votre retraite complémentaire dès l'obtention du nombre de trimestres nécessaires pour percevoir une retraite à taux plein, vous risquez de déchanter. En effet, dans une telle situation, le montant de votre pension se trouvera amputé de 10 % sur une période de 3 ans. Si vous décidez de repousser votre départ en retraite d'un an, aucun malus ne vous sera appliqué. De cette façon, **l'âge légal de la retraite à taux plein est repoussé d'un an !** Si vous décidez de reculer votre départ en retraite d'au moins 2 ans, vous pourrez prétendre à un bonus de 10 % qui sera versé uniquement l'année de la prise de la retraite. Le bonus maximum peut atteindre 30 % si votre départ en retraite était décalé de 4 années.

Ces mesures prouvent donc que **toute réforme sérieuse du système des retraites devra obligatoirement déboucher sur une augmentation des cotisations, un rallongement de la durée du travail ou une baisse des prestations**. Il est donc impératif d'anticiper : financer sa retraite par soi-même est plus que jamais devenu une priorité.

**En dépit des très nombreuses possibilités offertes en matière de préparation de retraite, la majorité des épargnants préfère se tourner vers l'immobilier qui est, par définition, un formidable outil pour préparer des revenus complémentaires futurs.** Au grand dam de l'Etat qui souhaite orienter l'épargne vers l'économie et les entreprises, l'immobilier conserve indéniablement une place privilégiée dans l'opinion publique.

A première vue, l'immobilier d'habitation à usage locatif offre de nombreux avantages car il permet d'acquérir un bien sans devoir consentir trop de sacrifices dans la mesure où les loyers et les gains fiscaux permettent de financer en partie le bien. L'effort d'épargne est, de ce fait, limité. Il convient toutefois de ne pas sous-estimer les inconvénients inhérents à l'immobilier tels que les soucis liés à la gestion locative (recherche des locataires, encaissement des loyers...) et les travaux d'entretien. Le principal écueil concerne toutefois les risques propres à l'acquisition d'un unique bien. Ainsi, en cas de vacance locative ou de retournement du marché immobilier, le propriétaire est touché de plein fouet. Autrement dit, outre les soucis de gestion, l'absence de diversification géographique et sectorielle est une problématique à ne surtout pas négliger. **La diversification, règle d'or de la gestion de patrimoine, ne doit surtout pas être bafouée !**

**Pour ce faire, il peut être opportun de se tourner vers les Sociétés Civiles de Placement Immobilier, formules à mi-chemin entre l'immobilier classique et les produits financiers.** Cette solution consiste à acquérir des parts de sociétés regroupant des actifs immobiliers de natures différentes (bureaux, commerces, habitations, établissements de santé, entrepôts...) et présente donc l'**avantage d'offrir une réelle diversification et une absence de souci de gestion**. Avec une collecte annuelle qui dépasse régulièrement les 5 milliards d'euros, les SCPI rencontrent un véritable succès auprès des épargnants. En effet, elles permettent de concilier investissement immobilier, actif tangible totalement décorrélié des marchés financiers, et mutualisation des investissements. Par ailleurs, **les performances, c'est-à-dire le rendement annuel auquel s'ajoute la revalorisation du prix de la part, sont régulières et satisfaisantes avec un taux moyen de 6,23 % par an sur les cinq dernières années.**

Ceci ne doit pas faire oublier **le point noir de l'immobilier, à savoir sa fiscalité**. Pour les contribuables les plus fortement imposés, la fiscalité peut atteindre jusqu'à 59,14 % (IR + prélèvements sociaux), voire même dépasser les 63 % pour ceux soumis à la contribution sur les hauts revenus.

L'objectif premier étant la préparation de revenus futurs, il est essentiel de s'attacher à minimiser les frottements fiscaux durant la phase de préparation de la retraite. Dans cette optique, l'acquisition des parts par le biais d'un **démembrement temporaire de propriété** s'avère être une excellente solution. Cette technique consiste à partager la propriété durant une période préalablement déterminée, entre un usufruitier et un nu-propriétaire. Par convention, l'usufruitier percevra la totalité des loyers versés sur la durée convenue. Au terme de cette période, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété des parts et, par conséquent, l'intégralité des revenus. Précisons que la nue-propriété de parts de société de placement immobilier liée à un démembrement temporaire échappe totalement à l'impôt sur la fortune immobilière.

La valeur d'acquisition de la nue-propriété est fonction de la durée du démembrement et de la rentabilité de la société. Elle est généralement fixée aux alentours de 80 % pour un démembrement sur une durée de 5 ans, 75 % pour un démembrement sur 7 ans et 68 % sur 10 ans.

L'intérêt de cantonner l'investissement immobilier à la nue-propriété est triple :

- Supprimer toute fiscalisation des revenus tant que le besoin de perception des loyers n'est pas nécessaire.
- Créer un effet de levier grâce à l'acquisition d'un nombre de parts supérieur à celui d'une acquisition en pleine propriété. Par exemple, pour un investissement de 100 000 €, vous pouvez acquérir en pleine propriété 1 000 parts d'une valeur de 100 € chacune. En cas de démembrement sur 10 ans, l'apport de 100 000 € permet d'acquérir la nue-propriété de 1 470 parts car le prix d'achat d'une part en nue-propriété est limité à 68 € en moyenne. L'effet de levier est donc de 47 % sur 10 ans.
- Echapper à l'impôt sur la fortune immobilière pendant la durée du démembrement car cette taxe est à la charge de l'usufruitier.

En résumé, aucune réforme des retraites ne pourra venir à bout des problèmes démographiques sans augmenter le nombre d'années de cotisations et/ou baisser le niveau des pensions. **Il est donc primordial de se constituer un capital retraite par soi-même.** Pour ce faire, dans la majorité des cas, l'investissement immobilier est à privilégier pour sa résilience et sa capacité à générer des revenus réguliers. S'il est évident que l'immobilier est un actif incontournable, il faut garder en mémoire que l'immobilier d'habitation n'est pas la solution universelle. Investir dans l'immobilier commercial offre non seulement un rendement plus attractif mais également une plus grande sécurité en raison de la multiplicité des biens et des locataires. Toujours dans un souci d'optimisation, cet investissement peut faire l'objet d'un démembrement de propriété, évitant ainsi la fiscalité durant la phase de préparation de retraite et assurant le moment désiré des revenus complémentaires futurs sûrs et réguliers sans aliénation du capital. **Rappelons néanmoins que chaque situation est particulière et qu'une approche globale est nécessaire à la détermination d'une solution adaptée.** Il s'agit donc d'une tâche complexe qui est l'essence même du travail de votre conseiller en gestion de patrimoine.

## PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 28 février 2019

**Marchés des Actions**

	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	5 240,53	4,96%	10,78%	20,37%	18,88%
PARIS (CAC 40 GR)	13 799,69	4,97%	10,83%	33,11%	40,21%
PARIS (CAC Mid&Small)	12 645,48	4,68%	11,54%	22,97%	35,90%
PARIS (CAC All-Tradable)	4 079,94	4,83%	11,84%	21,04%	21,01%
EUROPE (Euro Stoxx 50)	3 298,26	4,39%	9,89%	11,97%	4,73%
NEW YORK (Dow Jones)	25 916,00	3,67%	11,10%	56,91%	58,78%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	7 532,53	3,44%	13,52%	65,26%	74,84%
FRANCFORT (Dax Xetra)	11 515,64	3,07%	9,09%	7,19%	18,81%
LONDRES (FTSE 100)	7 074,73	1,52%	5,15%	16,03%	3,89%
TOKYO (Nikkei 225)	21 385,16	2,94%	6,85%	33,43%	44,09%
MONDE (Msci World) en Euros	189,97	3,29%	10,93%	29,27%	48,89%

**Taux d'intérêt**

	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,47%	-0,44%	-0,07%	0,54%	1,17%
ETATS-UNIS	2,39%	2,54%	2,53%	2,72%	2,96%
ROYAUME-UNI	0,68%	0,85%	1,03%	1,27%	1,73%
JAPON	-0,09%	-0,16%	-0,16%	-0,02%	0,43%

**Or et Devises**

	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	37 770 €	1,04%	4,95%	4,92%	21,84%
NAPOLEON	226,80 €	1,34%	2,30%	7,34%	13,46%
EURO / DOLLAR	\$ 1,1372	-0,65%	-0,77%	4,40%	-17,67%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8545	-1,98%	-4,93%	9,02%	3,41%
EURO / 100 YENS	¥ 126,18	1,30%	0,44%	2,69%	-10,28%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,1387	0,09%	1,10%	4,57%	-6,30%

## CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 28 février 2019

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 350,35 milliards d'euros au 4eme trimestre 2018
DEFICIT PUBLIC 2017	59,3 milliards d'euros soit 2,6 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2018	2 322,3 milliards d'euros soit 99,3 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,30 % au 4eme trimestre 2018
PRODUCTION INDUSTRIELLE	+ 0,80 % en décembre 2018
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	+ 1,20 % en janvier 2019
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 377 euros par mois à compter du 01/01/2019
SMIC (BRUT)	10,03 € au 01/01/2019 soit 1 521,22 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 1,20 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 2,46 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 1,74 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	8,80 % 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. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311 - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF  
 Référencée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) 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 délivrée par la CCI de Lille N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Garantie financière « non détention de fonds pour compte de tiers » et  
 responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152) - MMA IARD 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex 9