



## EDITO

**Les menaces pèsent de plus en plus sur les placements.** L'augmentation de la fiscalité et la baisse de la rentabilité du livret A aux revenus locatifs en passant par l'assurance vie vont déstabiliser plus d'un investisseur. Comme nous le relaterons à travers l'ensemble de cette lettre, il existe des solutions mais elles nécessiteront une grande vigilance et un investissement temps certain. Seuls les plus aguerris sortiront gagnants de cette nouvelle donne. Notre cabinet reste toujours entièrement disponible pour évoluer ensemble vers une issue positive.

Franck Nogues  
Fondateur et Directeur de  
CONSEILS ET PATRIMOINES



## A quoi joue la FED\* ?

\*Banque Centrale Américaine

**Lors de l'audition de son Président devant le congrès le 22 mai, les marchés ont été pris de doutes importants.**



**Pourquoi ?** Tout simplement parce que la réduction de l'injection massive de liquidités va d'une part, mettre l'économie face à ses propres responsabilités et, d'autre part, faire remonter les taux d'intérêts à long terme.

En ce qui concerne le premier point, les taux d'intérêts à court terme resteront bas tant que la reprise économique ne sera pas confirmée. Cette dernière devra moins compter sur les liquidités injectées depuis le début de la crise.

Le second point est très important pour les investisseurs. Les injections sont utilisées, soit pour relancer l'économie, soit pour être investies même si ce n'est pas le but initial. En cas de diminution de ces plans d'aides, il y aura moins d'acquéreurs d'obligations. Les vendeurs devront donc proposer des taux plus attractifs pour séduire les investisseurs. Une remontée des taux de 1 % provoque une baisse du numéraire de 9 %. Cela veut dire que l'ensemble des placements obligataires et notamment les fameux fonds € des contrats d'assurance vie seraient menacés. C'est ce qu'a exprimé Monsieur Claude BEBEAR auprès du Président de la République en parlant "d'une bombe à retardement". Cela nuirait aussi beaucoup à l'immobilier puisque les taux d'emprunt augmenteraient en conséquence. Alors qu'aujourd'hui le marché est morose avec des taux historiquement bas, on est en droit de se poser la question de l'impact d'une remontée de taux sur les transactions immobilières. C'est ce qui s'est passé au tout début des années 90 et les prix ont baissé de plus de 20 % même à Paris.

Face à ces menaces, les marchés actions ont fortement dévissé fin mai et en juin.

Ben BERNANKE, le Président de la FED, doit rendre son tablier en janvier 2014. Très soucieux de laisser une bonne trace de son passage en tant que Président, il a fortement corrigé le tir le 10 juillet. Il a expliqué que la politique monétaire restera laxiste tant que l'économie n'aura pas rebondi. Les investisseurs sont perdus.

### Est-ce que toutes ces déclarations et décisions sont incohérentes ?

A priori, non. Il y aura arrêt des injections avant la fin 2014 sauf si l'économie américaine replonge. Mais la BCE conservera des taux à court terme proches de 0 % pour assurer un soutien durable. C'est donc bien une baisse des liquidités qui irriguent aujourd'hui l'économie qui se dessine mais ce n'est pas la fin de la politique des taux bas à court terme. La BCE joue très serré et tente un numéro d'équilibriste subtil mais dangereux.

### Que faire pour ces placements ?

- ▶ Eviter d'investir dans de l'immobilier en France sauf "coup de fusil"
- ▶ Investir en immobilier dans les zones de reprise économique (Etats-Unis)
- ▶ Se préparer à un allègement des fonds € début 2014
- ▶ Ne pas investir dans les fonds obligataires et en sortir pour ceux qui en détiennent encore
- ▶ Tenter les marchés actions après chaque creux de marché significatif. Notre SICAV Réactor 7 reprend des couleurs après son changement d'organisation début juin 2013. Sur un mois, elle progresse de 1,31 % contre une baisse du CAC de 5,31 %
- ▶ Jouer les effets de leviers fiscaux encore en vigueur comme les lois Malraux, Monuments Historiques et Girardin sur certains programmes, comme détaillé au verso de cette lettre

# La défiscalisation n'est pas totalement morte !

**Avec le plafonnement des niches fiscales à 10 000 €, beaucoup de contribuables ont jeté l'éponge. Toutefois, certaines d'entre elles perdurent.**

La loi Malraux et les monuments historiques permettent toujours de pouvoir défiscaliser.

► **Le dispositif Malraux** concerne la réhabilitation d'immeubles situés en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP) ou en Secteur Sauvegardé.

Les permis de construire déposés après 2009 : le dispositif Malraux 2012 donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de :

- 30% pour les immeubles situés en Secteur Sauvegardé
- 22% pour les immeubles situés dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP).

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt en loi Malraux est plafonné à 100 000 € par an.

La Loi Malraux s'adresse depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 aux contribuables français qui investissent dans des appartements à rénover, avec obligation de location de 9 ans. Les travaux doivent aboutir à une restauration complète de l'immeuble avec une validation par un Architecte des Bâtiments de France (ABF), relevant de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Un formalisme précis doit être respecté pour ce genre d'opération.

► **En ce qui concerne l'investisseur qui fait l'acquisition d'un bien immobilier classé ou inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.** L'intégralité des travaux est déductible du revenu imposable du contribuable à condition qu'a minima les façades et les toitures soient classées ou inscrites. A défaut seuls les travaux de restauration portant sur les parties classées ou inscrites seront déductibles.

Le bien doit être conservé pendant 15 ans : aucun engagement de location, de plafond de loyer, de ressources du locataire, de nature du locataire (cela peut être un enfant ou un parent).

Pour les propriétaires occupants, si le bien est ouvert au public, les travaux Monuments Historiques sont intégralement déductibles. La notion d'ouverture au public s'entend 40 jours par an minimum, entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 30 septembre, ou 50 jours par an, entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre, dont 25 dimanches et jours fériés dans cette seconde hypothèse.

Si le bien n'est ni loué ni ouvert au public, seuls 50% des travaux sont déductibles. Sauf si les travaux ont fait l'objet d'une subvention de l'Administration des affaires culturelles. Auquel cas le montant total restant à la charge du contribuable est déductible.

Depuis 2007, les propriétaires d'immeubles classés ou inscrits interviennent en tant que maître d'ouvrage lorsqu'ils effectuent des travaux. Auparavant cette prérogative était dévolue à l'Etat.

Certains imitateurs bien connus ont ainsi pu capitaliser sur plusieurs châteaux. Nous avons passé des accords avec des sociétés spécialisées dans la recherche, la rénovation et l'application précise des termes de la loi pour ce type de bien.

## La loi Girardin existe encore !

Les permis de construire accordés jusqu'au 31 décembre 2011 restent éligibles aux 2 dispositifs Girardin libre et intermédiaire ; les permis de construire accordés jusqu'au 31 décembre 2012 ne sont quant à eux éligibles qu'au dispositif Girardin intermédiaire. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, plus aucun permis de construire n'est éligible à la loi Girardin. Le tableau ci-dessous permettra de détailler les taux de réduction. Pour mémoire, le plafonnement de cette niche fiscale est de 18 000 € et non de 10 000 € comme pour bon nombre d'ex-niches.

Type de location	Secteur Libre		Secteur Intermédiaire	
	année 2011	à partir de 2012	année 2011	à partir de 2012
Année d'acquisition	année 2011	à partir de 2012	année 2011	à partir de 2012
Date délivrance PC	Cas Général			
Avant le 31 décembre 2010 DEPER*	36%	30%	45%	38%
Entre le 1 <sup>er</sup> et le 31 janvier 2011 DEPER*	39%	33%	48%	40%
	27%	22%	40%	34%
Entre le 1 <sup>er</sup> et le 31 décembre 2012	30%	25%	44%	37%
	n/a	n/a	n/a	26% (DEPER inclus)

Ces biens sont actuellement très rares. De toute évidence, les chasseurs de défiscalisation vont se ruer sur les quelques lots restants à la rentrée. Il conviendra de s'en occuper dans la seconde quinzaine d'août pour avoir une chance de pouvoir capitaliser ses impôts. Notre connaissance de départements comme la Guadeloupe, nous permet d'avoir encore accès à ce jour à quelques rares opportunités.