

# investir

NOVEMBRE 2016

LE JOURNAL DES FINANCES

NUMÉRO SPÉCIAL offert par  **Crédit Mutuel**

# 50

# conseils pratiques

---

## POUR VOS PLACEMENTS

---



# 50 conseils pratiques pour tous vos placements

Dans ce numéro exceptionnel, Investir vous propose des réponses concrètes pour prendre les meilleures décisions. Actions, fonds, immobilier, SCPI, assurance-vie, retraite, fiscalité... toutes les thématiques sont abordées.

## SOMMAIRE

### LES GRANDS PRINCIPES... P. 3

- 1 Ayez une vision à long terme
- 2 Faites un bilan patrimonial
- 3 Diversifiez votre patrimoine
- 4 Du risque... mais pas trop
- 5 Ne soyez pas moutonnier
- 6 Sachez prendre vos bénéfices
- 7 Ne paniquez pas
- 8 Investissez dans l'assurance-vie et le PEA

### LES ACTIONS... P. 5

- 9 N'investissez en Bourse que l'argent dont vous n'avez pas besoin
- 10 Suivez les grands indicateurs macroéconomiques
- 11 Privilégiez les ordres à cours limité
- 12 Optimisez vos moyennes à la baisse
- 13 Utilisez la palette des ordres de Bourse
- 14 N'ayez pas peur de vendre à perte

### LE PEA... P. 7

- 15 Prenez date en ouvrant un PEA et un PEA-PME
- 16 Diversifiez votre PEA à l'international
- 17 Cassez votre PEA en moins-value pour compenser des plus-values ailleurs

### LA GESTION COLLECTIVE... P. 8

- 18 Choisissez une classe d'actifs avant de sélectionner un fonds
- 19 Prenez garde aux performances de court terme
- 20 Sans compétence boursière, misez sur les fonds diversifiés flexibles

### L'IMMOBILIER... P. 9

- 21 Achetez l'emplacement, la règle d'or
- 22 Calculez bien les charges et les travaux avant d'acheter
- 23 Pour vendre, ciblez le juste prix
- 24 Achat-vente : n'oubliez pas le délai de réflexion

### LES SCPI... P. 10

- 25 Gardez longtemps vos parts pour amortir les frais
- 26 Pour un placement plus court, pensez aux OPCV

### L'ASSURANCE-VIE... P. 11

- 27 Prenez date avec un versement minimum
- 28 Choisissez des contrats offrant un bon choix d'unités de comptes
- 29 Faites attention à la barrière des 70 ans
- 30 Étalez vos retraits pour réduire l'impôt
- 31 Ajoutez vos gains aux revenus quand les retraits sont inférieurs aux abattements
- 32 De l'importance de bien rédiger la clause bénéficiaire
- 33 Fermez un contrat en début d'année civile pour ne pas perdre d'intérêts aux abattements

### LA RETRAITE... P. 12

- 34 Calculez votre âge de départ pour décrocher le « taux plein »
- 35 Pensez à la retraite progressive
- 36 Ouvrez un Perp ou un contrat Madelin si vous êtes lourdement imposé
- 37 Épargne salariale : optimisez l'abondement de l'employeur
- 38 Sortez en capital du Perco pour éviter les impôts

### LA FISCALITÉ... P. 13

- 39 Tirez parti des placements immobiliers défiscalisés
- 40 N'investissez pas seulement pour des raisons fiscales
- 41 Ne confondez pas déduction, réduction fiscales et crédit d'impôt
- 42 Tenez compte du plafonnement global des niches fiscales
- 43 Profitez des placements qui échappent au plafond

- 44 Micro-foncier : évaluez vos charges avec précision

- 45 Optez pour l'avantageux dispositif LMNP pour le meublé

- 46 Profitez du crédit d'impôt transition énergétique

- 47 Donnez à vos proches pour profiter plusieurs fois des dons d'argent

- 48 Assurance-vie, investissez après 70 ans pour engranger de nouveaux avantages

- 49 FIP, FCPI et déductions fiscales

- 50 Enfants majeurs, optez ou non pour le rattachement

# Les grands principes

Nous vous présentons quelques recommandations générales qui ne vous garantiront pas de faire fructifier votre patrimoine – il n'existe pas en la matière de martingale – mais qui vous permettront d'éviter de commettre de grosses erreurs. Il s'agit souvent de conseils de simple bon sens mais

que l'on a souvent tendance à perdre de vue. Diversification, risque, sang-froid sont, dans l'ordre, les trois grands thèmes à retenir. Répartir son patrimoine est la règle de base. Même si vous êtes amateur de Bourse ou féru d'immobilier il faut répartir vos actifs pour éviter de subir de brutaux retourne-

ments de marché. Le risque et le sang-froid sont, quant à eux, indissociables de la performance : il n'existe pas de placement rémunérateur sans risque, mais celui-ci implique une volatilité qui nécessite de ne pas paniquer durant les phases de baisse.

## 1 AYEZ UNE VISION DE LONG TERME. UN PATRIMOINE SE CONSTRUIT SUR LA DURÉE

### Donner du temps au temps

Acheter une action et la voir perdre en quelques jours 10 % est particulièrement désagréable. Pourtant, ce n'est pas très grave. Si le titre s'inscrit deux ans plus tard à 30 % ou 50 % au-dessus de votre prix d'achat, vous aurez complètement oublié ce recul initial. Tout investissement financier se conçoit sur la durée. « C'est à la fin du bal qu'on paie les musiciens » ne figure pas parmi les proverbes boursiers célèbres que nous présentons, mais il pourrait y avoir sa place.

Autrement dit, il ne faut pas accorder trop d'importance aux variations au jour le jour mais s'attacher plutôt à l'équilibre d'un portefeuille

boursier et, plus globalement, d'un patrimoine afin qu'ils se valorisent à terme. Il est d'usage de dire qu'un placement en actions s'envisage sur au moins cinq ans.

Cette période recommandée est d'ailleurs cohérente avec la durée à partir de laquelle un PEA, l'enveloppe la plus attrayante pour investir en actions, apporte tous ses avantages fiscaux. De même, un contrat d'assurance-vie doit être gardé huit ans si l'on souhaite en tirer parti au mieux. Quant à l'immobilier, c'est une évidence que de dire qu'il s'agit d'un investissement de long terme.

## 2 FAITES UN BILAN PATRIMONIAL

### Définir ses objectifs

Au fil du temps, des opportunités, des circonstances, on a souvent sélectionné différents placements sans songer à la cohérence de l'ensemble.

Évaluer les forces et les faiblesses de son patrimoine avec un professionnel peut alors être un bon moyen de remettre ses idées en place.

Après avoir dressé le portrait de votre patrimoine et de votre situation familiale, il définira avec vous des objectifs en matière d'épargne, de transmission,

de retraite, de fiscalité et les placements à privilégier pour les atteindre. A l'image d'un check-up médical, ce bilan revêt un double aspect : examen et prescription.

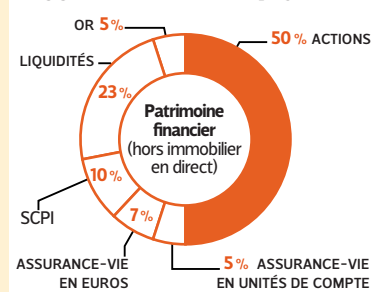
Quel « docteur » consulter ? Banquiers généralistes et privés, assureurs et conseillers en gestion de patrimoine proposent ce type de services. Ce bilan ne vous oblige en aucune manière mais, s'il est bien réalisé, c'est déjà un premier signe de compétence.

## 3 DIVERSIFIEZ VOTRE PATRIMOINE

Il s'agit là de l'application du proverbe boursier « Il ne faut pas mettre tous ses œufs dans le même panier »... pour éviter l'omelette en cas de chute. Ce conseil vaut à la fois pour un patrimoine vu dans son ensemble et pour un portefeuille boursier.

Même si vous estimez à un instant T qu'il faut privilégier les actions, l'immobilier ou encore l'assurance-vie, il ne faut pas aller trop loin dans la « sur-représentation » d'un poste ou l'autre car un mouvement imprévisible peut venir tout remettre en question (un krach boursier, un changement de fiscalité...). Ainsi, dans Investir, nous publions très

#### L'ALLOCATION D'ACTIFS RECOMMANDÉE PAR INVESTIR



régulièrement notre allocation d'actifs (hors immobilier en direct), que nous vous présentons à nouveau ci-contre.

Même si nous estimons qu'il est important de laisser une large place aux actions, celle-ci varie toujours entre 40 % et 60 % (elle se situe actuellement à 50 %, dans une position neutre).

Au sein de cette part dévolue aux actions, la diversification est également impérative. S'il est légitime de donner plus de poids, selon le contexte, aux valeurs européennes ou américaines, il ne faut pas, pour autant, n'avoir en portefeuille que des sociétés d'une zone ou de l'autre, au risque d'être à la merci d'un événement politique ou économique. De la même façon, une diversifica-

tion sectorielle est indispensable : à la fin des années 1990, de nombreux épargnants ont concentré leurs achats sur des valeurs Internet ou technologiques, alors en pleine ascension. Ils s'en sont mordu les doigts quelques mois plus tard : le krach du début des années 2000 a fait chuter ces valeurs de plus de 80 % alors qu'un portefeuille diversifié aura beaucoup mieux résisté.

Aucun secteur ne doit monopoliser plus d'un quart de vos investissements et aucune action plus de 10 %. Avec un portefeuille diversifié, vous pouvez beaucoup plus facilement faire preuve de mobilité et effectuer des arbitrages.

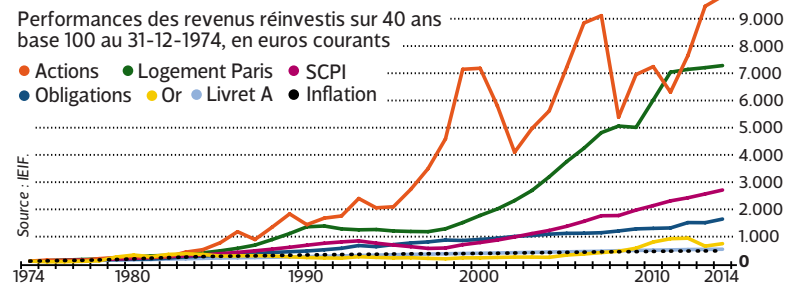
## 4 N'OUBLIEZ JAMAIS QUE LE COUPLE RENDEMENT-RISQUE EST À LA BASE DE TOUTE DÉCISION D'INVESTISSEMENT

C'est sans doute un des principaux maux de l'épargne dans notre pays. Les Français n'ont pas assez le goût du risque. Dans l'enquête annuelle réalisée par Natixis Global AM, dont nous avons publié les résultats en août 2015, 50 % des personnes interrogées répondaient en effet qu'un investissement réussi était un investissement qui leur avait permis « de ne pas perdre en capital ».

Bien sûr, personne ne veut perdre de l'argent : si l'on épargne, c'est pour voir ses placements fructifier. Mais cette logique, poussée à l'extrême, conduit à des excès : plus de 350 milliards d'euros sont logés dans le livret A et le livret de Développement durable. Des placements sécurisés mais qui ne rapportent que 0,75 % par an. A titre de comparai-

### Du risque... mais pas trop

#### SUR UNE LONGUE PÉRIODE LES ACTIONS SONT NETTEMENT GAGNANTES



son, l'encours du PEA était estimé en 2015 à moins de 90 milliards d'euros. De la même façon, sur les 1.600 milliards d'euros placés en assurance-vie, 80 % sont investis en contrats en euros et seulement 20 % en unités de compte, au profil plus offensif.

Pour des raisons à la fois culturelles et fiscales (l'imposition des revenus et des plus-values d'actions au barème de l'impôt sur le revenu en est la meilleure preuve), les Français sont peu attirés par les investissements à risque. Or toutes les études montrent que ceux-ci sont

plus rémunérateurs sur la durée (voir le graphique ci-contre). Ce qui est logique : le couple rendement-risque est une des bases de la finance. Plus le risque pris est important, plus le potentiel de gain est élevé. Symétriquement, la perte peut aussi être considérable.

Là aussi, la notion d'équilibre est donc essentielle. Il est évident qu'il faut prendre du risque : c'est le seul moyen de véritablement gagner de l'argent, mais il ne faut pas aller trop loin. Investir plus de 5 %, voire 10 %, pour les plus audacieux, dans des produits dérivés à effet de levier est une aberration. Dans la poche actions, il ne faut pas détenir que des actions spéculatives ou en situation de redressement mais les combiner avec des valeurs au profil plus régulier.



## « ACHETER LA RUMEUR, VENDRE LE FAIT »

La Bourse se nourrit des anticipations des investisseurs (publications de résultats, réunions des banques centrales...).

Au moment de l'annonce, le marché recule souvent, la nouvelle ayant déjà été intégrée

## « MIEUX VAUT SE COUPER LA MAIN QUE LE BRAS »

Il faut savoir vendre à temps, même à perte. Céder ses actions rapidement permet de limiter la casse et de réallouer ses capitaux vers des investissements plus porteurs



## « ON NE RATTRAPE PAS UN COUTEAU QUI TOMBE »

Ce dicton évoque la tentation d'acheter un titre qui plonge en Bourse dans l'espoir de réaliser une bonne affaire. En pratique, il vaut mieux attendre que son cours se stabilise pour s'y intéresser

## 5 NE SOYEZ PAS MOUTONNIER, NE SUIVEZ PAS TROP LONGTEMPS LES MODES

### Foule paradoxale

Sir John Templeton, fondateur de la fameuse société de gestion qui porte son nom, avait pour grand principe : « Ne suivez jamais la foule. » Il achetait ainsi quand les autres vendaient à n'importe quel prix et vendait en période d'euphorie.

Les dernières années confirment la justesse de cette analyse. Il fallait savoir prendre ses bénéfices au moment de la bulle technologique en 2000 et racheter ces valeurs TMT à des prix massacrés fin 2002-début 2003.

Quelque temps plus tard, les records du printemps 2007 devaient inciter à réduire la voilure alors que la panique de 2008-2009 donnait le signal d'achats à bon compte.

D'une façon générale, il ne faut pas suivre trop longtemps les modes. Il faut saisir la tendance quand elle apparaît, l'accompagner quand elle se développe et savoir sortir quand elle devient excessive ; quand la foule, qu'évoque John Templeton, devient trop nombreuse. Cela suppose d'avoir les nerfs solides, car on vend rarement au plus haut et il est frustrant de voir une action que l'on a cédée continuer à progresser. A l'inverse, il faut être audacieux pour acheter dans une panique boursière. Ce conseil est particulièrement adapté aux actions dont les cours évoluent rapidement et dont les retournements sont brutaux, mais cela s'applique à tous les placements, comme le montre, par exemple, la bulle de l'immobilier parisien entre 1987 et 1991 et l'effondrement des prix qui a suivi.

## 7 NE PANIQUEZ PAS. IL FAUT GARDER LA TÊTE FROIDE À LA HAUSSE COMME À LA BAISSÉ

Il s'agit là d'une conséquence de notre conseil n° 1 « Ayez une vision de long terme. Un patrimoine se construit sur la durée ». Puisque l'investissement doit impérativement s'envisager sur plusieurs années, les fluctuations quotidiennes n'ont, *in fine*, aucune importance. Il ne sert donc à rien de s'affoler inutilement et de vendre un actif ou un titre qui chute, ou au contraire de se précipiter sur une valeur qui s'envole (panique haussière) dans l'espoir de profiter, même avec retard, de l'enthousiasme général. C'est d'ailleurs un des handicaps des actions : plus volatiles que les autres produits financiers (à l'exception des dérivés) et valorisées quotidiennement pendant les huit heures trente que dure une séance de Bourse, elles suscitent plus facilement des mouvements de panique. On constate alors une forte augmentation des volumes de transaction. Cela ne veut pas dire qu'il ne faut rien faire. Il faut simplement analyser rationnellement les raisons de la hausse ou de la baisse. Si les « fondamentaux » du marché ou de l'entreprise dans laquelle vous avez investi restent sains, il n'y a alors aucune raison de brader vos positions.

## 6

### SACHEZ PRENDRE VOS BÉNÉFICES, OU COMMENT TRANSFORMER UN GAIN VIRTUEL EN BÉNÉFICE RÉEL

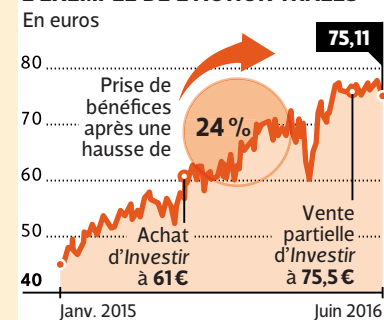
Les proverbes boursiers résumant très bien certains principes de gestion essentiels. C'est d'ailleurs pourquoi nous en présentons quelques-uns ci-contre et que nous en avons évoqué d'autres dans les pages précédentes.

« Les arbres ne montent pas jusqu'au ciel » est l'un des plus célèbres. Il suggère qu'une hausse, qu'elle concerne un marché ou plus spécifiquement une action, n'est pas infinie. Arrive un moment où un bien ou un titre voit son cours baisser. Cela peut être une question de valorisation (après une forte progression le bien, ou l'action, est devenu trop cher) ou de publication d'informations négatives (contexte moins porteur, ralentissement de la croissance, avertissement sur les résultats). On risque alors de voir fondre la plus-value potentielle que l'on avait engrangée.

Pour éviter une telle situation et rendre bien réels des gains qui ne sont que virtuels, il est impératif d'engranger régulièrement une partie de ses bénéfices via des ventes partielles. Le célèbre banquier André Meyer notait qu'on ne pouvait pas devenir pauvre en prenant régulièrement ses profits.

Comment procéder ? Le moyen le plus sûr consiste à se fixer un cours cible dès l'achat. Il peut correspondre à un

### L'EXEMPLE DE L'ACTION THALES



objectif calculé sur la base des perspectives de résultat ou plus simplement sur un pourcentage de hausse.

Le pourcentage retenu dépendra du type de valeur. Pour une action au profil régulier, une première prise de bénéfice peut être déclenchée après une hausse de 20 %. Pour une valeur plus dynamique, le taux de 33 % peut convenir. Pour une recovery, une société qui redevient bénéficiaire après une période difficile, la barre peut être fixée plus haut : 50 % voire 100 %.





Cette technique permet de sécuriser ses gains tout en restant exposé à une poursuite de la hausse. Elle évite aussi de déséquilibrer son portefeuille avec une ligne qui, rançon de son succès, risquerait de peser trop lourd par rapport aux autres.

## 8

### INVESTISSEZ MASSIVEMENT DANS L'ASSURANCE-VIE ET LE PEA, LES DEUX PRODUITS PRÉSERVÉS DES ASSAULTS DU FISC

## Fiscalité douce

### DES AVANTAGES AU MAXIMUM APRÈS HUIT ANS

ASSURANCE VIE	PEA
 Abattement sur les gains de 4.600 € (personne seule) ou de 9.200 € (couple)	 Exonération d'impôt
 Au-delà, imposition au taux forfaitaire de 7,5 %	 Possibilité de retraits sans fermer le plan

Nous ne vous apprenons rien : la fiscalité en France est extrêmement défavorable pour l'épargnant. Toutefois, ce jugement mérite d'être nuancé. Au pays d'Astérix, il existe deux villages gaulois qui résistent à la taxation : l'assurance-vie et le PEA. Il ne faut pas hésiter à en user et en abuser.

La première est la boîte à outils idéale pour vos placements. L'assurance-vie qui permet d'investir sur tous types de supports (contrats obligataires, fonds communs, actions) bénéficie d'une exonération d'impôt au bout de huit ans à condition que les intérêts retirés ne dépassent pas 4.600 € par an

(9.200 € pour un couple). Cela signifie que les sommes prélevées chaque année peuvent, en pratique, être beaucoup plus importantes puisque chaque retrait comporte une dose d'intérêt mais surtout une large part de capital. Par ailleurs, la fiscalité appliquée au-delà de ces abattements est assez douce, avec un taux forfaitaire de 7,5 %.

Dès quatre ans, la charge fiscale est déjà relativement supportable avec un taux de 15 % mais sans exonération préalable (de zéro à quatre ans elle est de 35 %). A ces atouts fiscaux s'ajoutent de multiples possibilités en matière de succession.

Le PEA (plan d'épargne en actions) est, lui, le vecteur privilégié pour investir en Bourse. Dans un environnement où les valeurs mobilières sont désormais imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu, il permet d'échapper totalement à l'impôt au-delà de cinq ans de détention. Après huit ans il est même possible de réaliser des retraits partiels sans fermer le PEA, une option attrayante pour assurer des compléments de revenus à la retraite.

En additionnant deux PEA dont le plafond d'investissement est de 150.000 € et deux PEA-PME (75.000 € au maximum) un couple peut ainsi investir 450.000 € en actions européennes dans un cadre fiscal favorable.

Tout n'est pas parfait, cependant. Absence d'impôt n'est pas synonyme d'exonération de prélèvements. Si l'assurance-vie et le PEA préservent, sous certaines conditions, de l'impôt, ils n'échappent pas aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Un moindre mal, mais un mal tout de même.

# Les actions

**S**i vous lisez régulièrement *Investir*, vous connaissez sans doute certains des conseils que nous vous présentons dans les trois pages qui suivent. Mais peut-être en avez-vous

oublié certains... En tout cas, une piqûre de rappel n'est jamais inutile. Ces recommandations sont en grande partie techniques : comment bien utiliser les ordres, en particulier

sur les valeurs dont le marché est étroit, comment analyser un carnet d'ordre. Au total, 6 conseils qui, nous l'espérons, vous porteront chance.

## 9

### N'INVESTISSEZ EN BOURSE QUE L'ARGENT DONT VOUS N'AVEZ PAS BESOIN

Toutes les études montrent qu'investir en Bourse constitue la meilleure façon de valoriser un capital sur le long terme. Mais cela exige une durée minimale d'investissement de cinq ans. Même une telle durée ne vous immunise pas en cas de forte baisse.

Ainsi, entre fin 2006 et fin 2011, l'indice Cac 40 a reculé de 43 % ! Certes, ce calcul ne prend pas en compte les dividendes distribués.

Mais, même avec l'appoint de ces derniers, la baisse réelle est d'environ 30 %. Si l'on raisonne par rapport au pic atteint en juin 2007, les cours actuels sont compara-

bles, après prise en compte des dividendes. La meilleure façon de perdre de l'argent en Bourse consiste à être contraint de vendre ses titres. Vous risquez de devoir le faire à un mauvais moment, c'est-à-dire après un recul accentué.

Pour ne pas subir de tels déboires, consacrez aux actions uniquement les fonds dont vous n'avez pas besoin pour assurer votre train de vie. Si vous avez un projet d'investissement, par exemple immobilier, à l'horizon de deux ou trois ans, vendez progressivement votre portefeuille lorsque vous jugez les cours satisfaisants.

N'attendez surtout pas le dernier moment, un renversement de tendance brutal étant toujours possible. Par essence les krachs sont imprévisibles, même si une explication est toujours trouvée a posteriori.

Investissez en particulier dans le but de vous constituer un patrimoine dans lequel vous pourrez puiser lorsque vous serez à la retraite, avec à la clé une probable nette contraction de vos revenus.

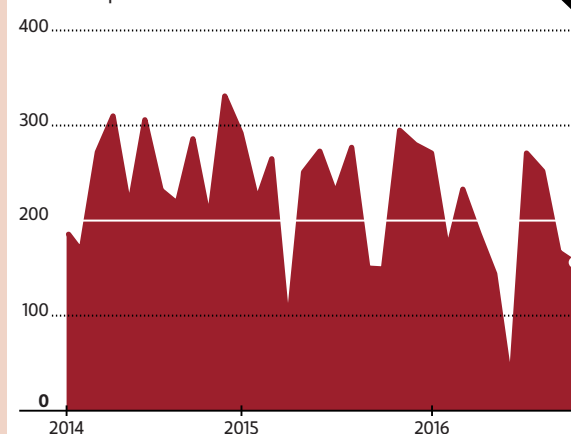
En procédant de cette façon, vous ne serez jamais obligé de solder des positions boursières dans de mauvaises conditions.

## 10

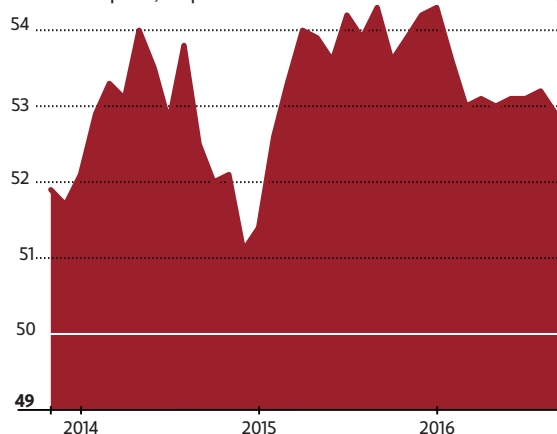
### SUIVEZ LES INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES CLÉS

#### DEUX INDICATEURS EN VEDETTE

Etats-Unis : création d'emploi, en milliers par mois



Zone euro : indice PMI du secteur privé, en points



► Depuis la grande crise de 2008, les marchés financiers ont rarement été aussi dépendants de l'orientation des économies dans le monde. Les statistiques économiques sont nombreuses. Nous en avons retenu deux, les PMI pour l'Europe et l'emploi pour les Etats-Unis.

Outre-Atlantique, la Réserve fédérale se décrit elle-même comme « *statistical dependent* », c'est-à-dire que ses prochaines décisions seront déterminées uniquement par l'orientation des chiffres économiques publiés.

Afin de mieux anticiper le comportement de la banque centrale – dicté par l'évolution de l'activité –, la publication des statistiques du marché du travail est sans nul doute l'information à ne manquer sous aucun prétexte. Davantage de créations d'emplois seront synony-

mes, certes, de futures hausses de taux directeurs, mais aussi de normalisation de la politique monétaire américaine. Cela sera un bon signal pour la Bourse américaine car cela éloignera le scénario du pire qui serait une prochaine récession alors que la Fed n'aurait pas retrouvé de marges de manœuvre monétaire.

Par ricochet, les marchés d'actions européens et donc du Cac 40 seront également bien orientés.

L'indicateur à privilégier est celui des créations nettes d'emplois qui est publié en général le premier vendredi du mois suivant la période de référence.

Supérieures à 200.000, elles demeurent bien orientées, au-dessous – comme c'est le cas depuis mars avec un effondrement en mai –, il faudra être prudent !

En Europe, la reprise est moins mature. Les investisseurs scrutent donc les signaux conjoncturels. L'indicateur vedette des marchés est l'indice PMI des directeurs des achats du secteur privé. Il est calculé selon le même principe que le fameux ISM américain et exprimé en points. La barre de 50 points sépare les phases d'expansion et de contraction de l'activité.

L'indice est publié en général le premier jour ouvré du mois, mais une estimation partielle mais fiable (sur 80 % des réponses des sondés) est disponible une semaine plus tôt.

Pour ces deux publications économiques, les marchés réagissent d'autant plus fortement qu'elles dépassent le consensus de marché. *Investir* publie chaque semaine dans l'agenda les dates et les heures de publication de ces chiffres clés.

## 11

### PRIVILÉGIEZ LES ORDRES À COURS LIMITÉ POUR ACHETER DES ACTIONS

### L'ordre le plus sûr

L'ordre à cours limité est le plus usuel. Nous vous le conseillons en priorité, car il est adapté à tous les marchés, même aux plus étroits. En effet, il évite les décalages de cours violents. Son handicap réside dans le fait que votre ordre peut n'être exécuté que partiellement, avec à la clé des courtages relativement élevés en raison des minima souvent prévus.

Pour passer un ordre, vous devez fournir les renseignements suivants : le sens de l'opération (achat ou vente), le nom ou le code de la valeur, la quantité de titres à négocier, le mode de règlement pour les titres éligibles au SRD (comptant ou paiement différé), le type d'ordre (à cours limité en l'occurrence) et sa limite de validité (jour, révocation ou jusqu'à une date précise).

## 12

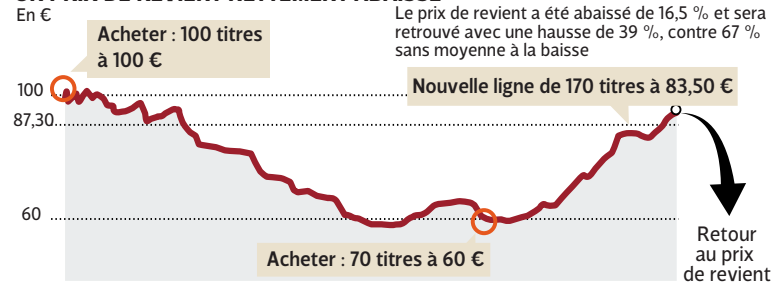
**PRENEZ GARDE À NE PAS AUGMENTER L'EXPOSITION DE VOTRE PORTEFEUILLE À UN TITRE DÉCEVANT**

Lorsqu'un titre que vous détenez baisse, le premier réflexe consiste parfois à vouloir « moyennner » à la baisse, afin de maintenir la pondération de la ligne dans son portefeuille et de profiter de cours plus attractifs que ceux de l'achat initial. Mais lorsqu'une action commence à se replier, un mouvement durable peut être enclenché. Bien malin qui sait si la baisse sera de 10, 30 ou 50 %. C'est pourquoi une politique de moyenne à la baisse peut se révéler dangereuse et avoir pour conséquence de majorer vos pertes.

Plusieurs règles sont à respecter pour utiliser cette technique. Demandez-vous si, fondamentalement, vous

## Optimisez vos moyennes à la baisse

## UN PRIX DE REVIENT NETTEMENT ABAISSÉ



avez envie d'acquérir le titre. Au cas où le recul est justifié, ne faites rien. Dans l'hypothèse inverse, la question du cours d'achat se pose. Une moyenne à la baisse efficace nécessite un recul

d'au moins un tiers du cours, afin que votre prix de revient soit sensiblement réduit. Prenons l'exemple suivant pour le démontrer. Vous avez en portefeuille 100 titres A achetés à 100 €. Vous com-

plétez votre position avec 25 actions à 80 €. Votre prix de revient est abaissé de 100 à 96 €, ce qui est négligeable. En revanche, avec 100 titres A à 100 € et 70 à 60 €, votre cours moyen revient à 83,50 €. Un rebond de 39 % suffira à vous faire retrouver votre mise initiale, alors qu'il aurait dû atteindre 67 % si vous n'aviez rien fait. Mais prenez garde à ne pas augmenter l'exposition de votre portefeuille au titre décevant en « moyennant » à la baisse. Sinon, le risque sera accru. Ainsi, si vous détenez un portefeuille assez important et si, au départ, cette ligne représente 5 % de votre portefeuille, prenez garde à ne jamais dépasser ce pourcentage.

## 13

**UTILISEZ LA PALETTE DES ORDRES DE BOURSE : À COURS LIMITÉ, À LA MEILLEURE LIMITE, AU MARCHÉ, À SEUIL DE DÉCLENCHEMENT ET À PLAGE DE DÉCLENCHEMENT**

► Cinq types d'ordres de Bourse sont possibles : à cours limité, à la meilleure limite, au marché, à seuil de déclenchement et à plage de déclenchement. Les ordres à la meilleure limite sont adaptés aux marchés liquides. Le cours s'ajuste à la meilleure offre présente sur le marché au moment où vous le passez. Avec l'ordre au marché, réservé aussi aux titres liquides, vous êtes sûr qu'il est exécuté en totalité, et non partiellement comme avec un ordre à cours limité ou à la meilleure limite.

L'ordre à seuil de déclenchement a pour principal avantage de vous protéger contre un éventuel retournement du marché. Contrairement à un ordre de vente classique, une vente à seuil de déclenchement n'est exécutée que si le cours descend au-dessous du niveau fixé. Pour une efficacité optimale, fixez comme limite un niveau inférieur de 5 à 8 % au cours actuel. En effet, si vous passez un ordre trop proche de ce dernier, vous risquez qu'il soit exécuté dans un creux de marché qui ne présage pas

un renversement de tendance durable. De même, si vous anticipez une hausse d'un titre après le franchissement d'une résistance graphique, passez un ordre d'achat à seuil de déclenchement. Il ne sera réalisé que si le cours dépasse votre limite. Pour les marchés étroits, privilégiez un ordre à plage de déclenchement, qui définit deux bornes : la première déclenche l'ordre et la seconde fixe une limite au-delà de laquelle il n'est pas exécuté.

Le principal handicap des ordres à

seuil ou à plage de déclenchement réside dans le fait qu'il faut suivre le marché en permanence, afin soit de relever votre ordre de vente pour accompagner le mouvement haussier, soit de réduire votre prix d'achat si le titre baisse. Pour y remédier, certains courtiers proposent un ordre suiveur, qui consiste, pour un ordre de vente (et, inversement, pour un ordre d'achat), à fixer un pourcentage de baisse par rapport au cours. Ensuite, toutes les heures, l'ordre est relevé parallèlement à la hausse du cours du titre.

« J'AI FAIT FORTUNE EN LAISSANT LES AUTRES GAGNER DE L'ARGENT APRÈS MOI »

Citation attribuée tantôt à Rothschild tantôt à Rockefeller

« À LA BOURSE, TU AS DEUX CHOIX : T'ENRICHIR LENTEMENT OU T'APPAUVRIR RAPIDEMENT »

Benjamin Graham

« OCTOBRE EST UN MOIS PARTICULIÈREMENT DANGEREUX POUR SPÉCULER EN BOURSE. MAIS IL Y EN A D'AUTRES : JUILLET, JANVIER, SEPTEMBRE, AVRIL, NOVEMBRE, MAI, MARS, JUIN, DÉCEMBRE, AOÛT ET FÉVRIER »

Mark Twain

# LE JOURNAL QUE VOUS REFERMEZ EN SACHANT QUOI FAIRE.



ABONNEZ-VOUS POUR 12 € PAR MOIS SEULEMENT

## 14 SACHEZ VENDRE À PERTE

► En Bourse, comme ailleurs, il est difficile de savoir reconnaître ses erreurs. La plupart des investisseurs particuliers refusent ainsi de vendre leurs actions tant qu'ils n'ont pas retrouvé leur niveau d'achat. C'est presque, pour eux, une question d'honneur.

Pis, ils réalisent des moyennes à la baisse. Ces épargnants restent alors les bras croisés pendant que leurs titres se dévalorisent. Pourtant, il est bien plus efficace d'admettre que les actions que l'on a acquises ont déçu et de réinvestir les sommes ainsi obtenues sur une valeur aux meilleures perspectives.

Bien sûr, il ne faut pas attendre que la perte soit trop forte : revendre un titre qui a chuté de 80 % ne sert plus à rien. En revanche, agir après une baisse de 20 % évite bien des déconvenues.

investir

À RENVOYER SANS AFFRANCHIR, accompagné de votre règlement à : INVESTIR - LE JOURNAL DES FINANCES - SERVICE ABONNEMENTS Libre réponse n°60405 - 60439 NOAILLES CEDEX

OU CONNECTEZ-VOUS SUR : [HTTP://ABONNEMENT.INVESTIR.FR](http://abonnement.investir.fr)

**OUI, je m'abonne à l'offre Pack pour 12€ par mois pendant 1 an, je bénéficie de près de 55% de réduction (soit 144€\* au lieu de 322,60€\*).**

Je reçois chaque semaine l'hebdomadaire et j'ai accès au journal en PDF sur tous les supports numériques, dès 21h le vendredi\*.

Je peux aussi acquérir séparément l'abonnement au journal pour 119€.

IK43CMO

Je joins mon règlement par :

Chèque à l'ordre de INVESTIR PUBLICATIONS

Carte Visa / Eurocard / Mastercard

N°

Date de validité :  /  Cryptogramme

(merci de noter les 3 derniers chiffres du numéro qui figure au dos de votre carte bancaire)

**Date & signature**

obligatoires :

Mes coordonnées :  Mme  Mlle  M.

Nom :

Prénom :

Adresse :

CP :  Ville :

Tél. :

e-mail :

\* par rapport au prix de vente au numéro : pour le journal 4,30€ et le tarif de l'offre journal en PDF 99€. \*\*mobile et tablette non fournis. Offre valable jusqu'au 30/09/2016 réservée aux non-abonnés et limitée à la France métropolitaine et Corse. Les informations seront utilisées par Investir/Le Journal des Finances conformément à la loi Informatique et Libertés. Un droit d'accès et de rectification peut être exercé librement auprès d'Investir/Le Journal des Finances. RCS Paris B351 660 808. Je souhaite recevoir les informations du groupe Les Echos :  oui  non, et recevoir les informations des partenaires du groupe Les Echos :  oui  non.



# Le PEA

**L**e PEA est l'outil privilégié, presque indispensable même, pour investir en Bourse sans se trouver pénalisé par une fiscalité sur les actions devenue beaucoup trop lourde en France. Mais vous ne profitez peut-être pas encore de toutes les possibilités offertes par ce plan d'épargne en actions !

Si le plafond de 150.000 € peut paraître limité, il faut savoir qu'en ouvrant également un PEA-PME il est possible de le porter à 225.000 €, soit 450.000 € pour un couple, une somme déjà conséquente. Par ailleurs, l'usage intelligent des trackers permet d'élargir fortement son champ d'action en y

intégrant un peu d'effet de levier (à la hausse et même à la baisse) et surtout en ayant accès à un très grand nombre d'indices internationaux.

Enfin, veillez à ne pas vendre les foncières que vous détenez dans votre PEA : il est désormais interdit d'en acheter.

« IL FAUT INVESTIR DANS DES ENTREPRISES QUE NOUS COMPRENONS »



Citations de Warren Buffett

« LES ENTREPRISES LES PLUS RENTABLES SONT SOUVENT CELLES QUI FONT AUJOURD'HUI LE MÊME MÉTIER QU'IL Y A CINQ OU DIX ANS »

« SOYEZ CRAINTIFS QUAND LES AUTRES SONT AVIDES ET AVIDES QUAND ILS SONT CRAINTIFS »

## 15

PRENEZ DATE SUR LE PEA ET LE PEA-PME

► Comme pour l'assurance-vie (lire le conseil n° 27), les avantages générés par le PEA dépendent de sa date d'ouverture et non du moment où le versement a été effectué. Il est donc indispensable d'ouvrir un PEA pour prendre date. En schématisant, vous pouvez avoir un PEA ouvert avec 100 €, le laisser inactif pendant huit ans, puis placer 149.900 € (vous atteignez alors le plafond de 150.000 €) sur une action qui fait quelques jours plus tard l'objet d'une OPA (attention, toutefois, à ne pas être soupçonné d'un délit d'initiés...), bondit immédiatement de 40 % et casser votre PEA en subissant uniquement les prélèvements sociaux au taux de 15,5 % sur votre bénéfice de 60.000 €

Ce conseil vaut également pour le PEA-PME. Même si vous n'avez pas atteint le maximum de versement de 150.000 € sur votre PEA classique, il est extrêmement utile d'ouvrir aussi un PEA valeurs moyennes. En effet, un des

JUSQU'À 450.000 € EXONÉRÉS D'IMPÔT POUR UN COUPLE

PLAFOND DES VERSEMENTS



handicaps du PEA est que, si des retraits partiels sont possibles après huit ans sans entraîner la fermeture du plan (contrairement à ce qui se passe avant cette échéance), ils bloquent toute possibilité de nouveaux versements futurs. Or des événements personnels peuvent faire que vous ayez ponctuellement besoin de puiser dans votre PEA sans pour autant vous priver d'y réinvestir à l'avenir. En ouvrant un PEA-PME, vous contournez la difficulté

en effectuant les nouveaux versements sur ce PEA bis. Bien sûr, le spectre d'investissement est moins large (300 valeurs moyennes au dernier pointage, tout de même) mais, dans ce cas, vous pouvez concentrer vos grandes valeurs sur le PEA classique et dédier le PEA-PME à la gestion de vos valeurs moyennes.

Par ailleurs, n'oubliez pas que dans un couple vous pouvez ouvrir un PEA et un PEA-PME au nom de chaque conjoint.

## 16

UTILISEZ LES ETF POUR DIVERSIFIER À L'INTERNATIONAL VOTRE PEA

### La magie du swap

Le PEA est réservé aux actions émises par des sociétés de l'Union européenne, d'Islande, de Norvège et du Liechtenstein. Les actions suisses, par exemple, en sont exclues, comme l'a cruellement montré aux actionnaires français la fusion entre Lafarge et Holcim.

Pourtant il est tout à fait possible de donner un tour beaucoup plus international à son PEA en recourant à certains fonds communs ou, plus faciles d'accès, à des ETF (trackers) reproduisant des grands indices internationaux.

Via les ETF, on peut ainsi miser sur l'évolution des indices américains (Dow Jones, MSCI USA, Nasdaq 100, S&P 500), japonais (Topix), chinois (HSCEI, HSI), indien (MSCI India), brésilien (Ibovespa), turc (DJ Turkey 20). Sont aussi accessibles des indices mondiaux (MSCI World, DJ Global Titans 50), régionaux (MSCI Emerging Markets, MSCI AC Asia Pacific ex-Japan, MSCI EM Latin

America), thématiques (eau, nouvelles énergies...) ou de style de gestion (growth, value). Le choix est donc extrêmement large chez les grands émetteurs de trackers.

Comment une telle opération est-elle possible alors que la réglementation impose aux fonds qui souhaitent avoir le label PEA d'être investis à au moins 75 % en valeurs du Vieux Continent ? Réponse : par la magie de la réplique synthétique. Ces ETF détiennent un panier de valeurs européennes, ce qui leur permet de figurer dans un PEA, puis signent un contrat de swap avec une contrepartie qui permet d'échanger la performance de ce panier contre celle de l'indice retenu, par exemple le Dow Jones ou le MSCI World.

Ainsi le tracker respecte-t-il parfaitement la lettre du règlement du PEA même s'il n'en suit pas tout à fait l'esprit... au grand bénéfice de l'investisseur qui souhaite se diversifier géographiquement.

## 17

NE VOUS FOCALISEZ PAS SUR L'ÉCHÉANCE DE 5 ANS POUR OUVRIR UN PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS

### Régime fiscal spécifique

Il est d'usage de dire qu'un PEA doit être ouvert pour une durée de vie de huit ans, ou à la rigueur de cinq ans, pour profiter pleinement de ses avantages. C'est vrai : à partir du cinquième anniversaire du plan, on bénéficie de l'exonération d'impôt (mais pas des prélèvements sociaux) sur les gains réalisés et après huit ans il est possible d'effectuer des retraits partiels sans entraîner la fermeture automatique.

Pour autant, être contraint de casser son PEA avant cette échéance n'est plus pénalisant depuis que les

plus-values sur actions sont imposées suivant le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

En effet, la fiscalité applicable aux retraits du PEA avant l'échéance de cinq ans n'a pas été modifiée. Elle est restée forfaitaire. Elle est de 22,5 % (+ 15,5 % de prélèvements sociaux) pour les plans cassés avant deux ans et de 19 % (+ 15,5 %) pour ceux rompus entre deux et cinq ans. Pour un contribuable dont la tranche marginale d'imposition est de 30 % ou plus, la facture dans un PEA, même s'il est cassé avant deux ans, est donc moins lourde. En conclusion, vous devez ouvrir un PEA même si vous pensez que vous aurez peut-être besoin de vos fonds avant cinq ans.

Un autre aspect fiscal méconnu du PEA est la possibilité d'imputer ses moins-values sur des plus-values générées sur un compte titres ordinaire. Le raisonnement ne se fait pas ligne à ligne : il faut que l'ensemble du plan soit en moins-value. Autrement dit, que les sommes y figurant (corrigées des retraits éventuels après huit ans), y compris les dividendes reçus, soient inférieures aux différents versements qui ont été réalisés.

Dans ce cas, il faut vendre les différentes lignes en portefeuille et la différence négative devient une moins-value imputable sur les plus-values réalisées sur d'autres comptes la même année ou les dix ans suivants.

# La gestion collective

La gestion collective a renoué l'an dernier avec une collecte positive, la première depuis six ans, engrangeant 38,2 milliards d'euros, dont 21,3 milliards sur les classes d'actifs de long terme, selon EuroPerformance. Il faut dire qu'elle reste un moyen efficace d'investir sans avoir de

véritables compétences en matière boursière, laissant au gérant le soin d'agir à votre place lorsque nécessaire. Néanmoins certaines règles doivent être respectées pour optimiser ses gains. Au milieu d'une offre abondante, il faut avant tout retenir la bonne classe d'actifs, quitte à se diriger

vers des fonds diversifiés flexibles si vous souhaitez vous en remettre totalement à un gérant. Comme sur beaucoup de placements, analysez et négociez les frais. Enfin, il faut avoir une vision de long terme pour ne pas se laisser séduire par des performances de court terme parfois trompeuses.

## 18

SÉLECTIONNEZ UNE CLASSE D'ACTIFS AVANT DE SÉLECTIONNER UN FONDS

### Un choix déterminant

La majeure partie de la performance d'un fonds n'est pas due à la qualité du gérant mais à la classe d'actifs dans laquelle il est investi.

Ainsi, en 2015, le fonds de droit français de petites valeurs européennes le moins performant a gagné 8,5 %, quand le premier fonds d'actions européennes émergentes n'a progressé que de 6,2 %.

De même, le dernier fonds d'actions de santé s'est apprécié de 9 %, alors que le meilleur fonds d'actions minières a reculé de 20,9 %.

Avant d'acheter un fonds, la première question à se poser n'est pas « ce fonds est-il performant ? » mais « quelle classe d'actifs me semble actuellement la plus attrayante ? ».

Une fois cette dernière déterminée, vous pourrez rechercher le fonds qui vous semble le plus prometteur.

## 19

PRENEZ GARDE AUX PERFORMANCES À COURT TERME, QUI NE SONT PAS FORCÉMENT SYNONYMES DE QUALITÉ DE GESTION

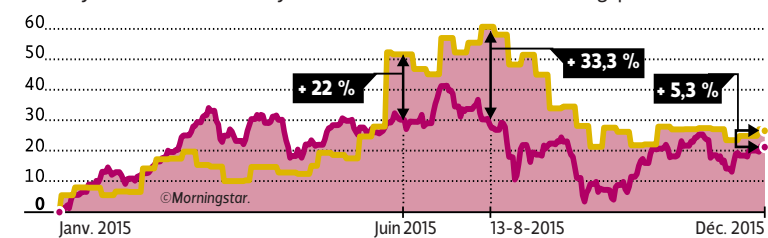
Bien souvent, les palmarès de fonds mettent en évidence les performances réalisées depuis le début de l'année ou depuis quelques semaines. Si vous vous fondez sur de telles analyses, vous risquez d'investir à contre-courant.

En effet, à court terme, ce sont rarement les meilleurs gérants qui sortent du lot mais ceux qui ont pris des risques excessifs ou qui, après une contre-performance marquée, bénéficient d'un effet de rattrapage.

De même, les palmarès annuels font ressortir des fonds placés dans les zones géographiques ou dans les secteurs qui ont été plébiscités. Mais il est rare que les mêmes pays ou sec-

#### UNE SURPERFORMANCE AU PREMIER SEMESTRE

● Gestys Santé Biotech ● Moyenne des fonds d'actions biotechnologiques



teurs soient privilégiés deux années de suite.

Vous risquez alors d'investir sur un support dont le comportement sera décevant, l'essentiel du mouvement de hausse ayant été réalisé.

Pour sélectionner un fonds, il faut

tenir compte de la régularité des résultats sur différentes périodes, par exemple 5 ans, 3 ans, 1 an et depuis le début de l'année. L'idéal consiste à dénicher un fonds classé au moins dans le premier quart sur toutes les durées.

## 20

SI VOUS N'AVEZ PAS DE COMPÉTENCES BOURSIÈRES, INVESTISSEZ DANS UN BON FONDS DIVERSIFIÉ FLEXIBLE

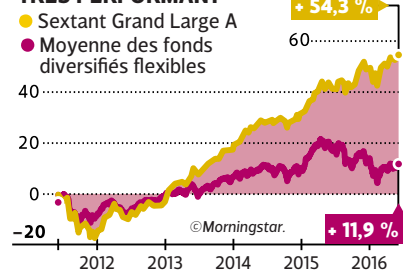
Se constituer un portefeuille composé de fonds spécialisés en actions et en obligations nécessite des compétences boursières et un suivi permanent, en raison de la volatilité inhérente aux places financières. Il faut être capable de procéder à une allocation d'actifs et d'effectuer les arbitrages rendus nécessaires par les mouvements boursiers et les anticipations macro-économiques.

Par exemple, miser sur les actions japonaises aurait été judicieux en 2015 mais pénalisant en 2016. Autre handicap lié à une gestion active, vous aurez à payer un impôt sur les plus-values (hors gestion au sein d'un PEA ou d'un contrat d'assurance-vie) à chaque plus-value réalisée.

C'est pourquoi l'achat d'un fonds diver-

### De nécessaires arbitrages

#### UN FONDS DIVERSIFIÉ TRÈS PERFORMANT



sifié est plus approprié. Le gérant, et non vous, doit s'adapter en permanence au contexte boursier. Un bon fonds flexible, qui laisse toute latitude au gérant pour se montrer audacieux ou défensif, constitue l'archétype du support de fond de porte-

feuille, surtout quand la visibilité sur l'évolution des Bourses est limitée. Sinon, en fonction de votre tempérament et de votre horizon d'investissement, trois autres types de fonds diversifiés sont à votre disposition : les diversifiés prudents, qui consacrent environ un quart de leur actif aux actions ; les diversifiés équilibrés, dont les proportions dévolues aux actions et aux obligations sont comparables ; les diversifiés agressifs, dont les actions représentent environ 75 % du portefeuille.

Attention toutefois, la grande latitude laissée aux gérants de fonds entraîne une très forte disparité de performances. Il faut donc retenir UN bon gérant. Par exemple, en suivant les conseils d'Investir.

investir



0,75 €  
par jour  
seulement !

Chaque jour, nos conseils en avant-première pour améliorer vos gains !

Abonnez-vous vite !

[abonnement.investir.fr](http://abonnement.investir.fr)



# L'immobilier

**P**our les Français, le portefeuille idéal de placements contient 16 % d'actifs investis dans l'immobilier, outre la résidence principale (étude BlackRock de mai 2016), moins que l'assurance-vie en euros (19 %), mais plus que les actions (13 %). La pierre rassure et elle constitue, de surcroît, un complément

de revenus pour la retraite et un patrimoine transmissible aux héritiers.

Avec les taux planchers actuels (1,41 % seulement, toutes durées confondues) et la hausse des prix qui s'essouffle depuis janvier, c'est bien le moment d'acheter. Reste qu'un bien

immobilier ne s'achète pas à la légère sous prétexte, par exemple, de défiscaliser à tout prix ! Même pour un investissement locatif, vous devez faire votre choix comme si vous comptiez y vivre vous-même... et suivre nos conseils pour éviter de sauter une étape importante.

## 21 ACHETEZ L'EMPLACEMENT

### La règle d'or

Il est coutume de dire dans le jargon des professions immobilières que l'achat d'un bien, destiné à être occupé ou loué, doit obéir à trois règles d'or, « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement ». S'il ne faut retenir qu'un seul critère de choix, c'est donc celui-là. Le conseil semble logique et il est d'ailleurs largement suivi lorsqu'il s'agit d'acheter sa résidence principale. Mais il est trop souvent mis de côté lorsqu'il s'agit d'acquérir un bien locatif.

Or la bonne situation du bien (proche d'un quartier pourvu de transports, de commerces, d'écoles...) réduit les risques de carence de locataire, mais aussi facilite une revente rapide.

## 22 CALCULEZ BIEN LES CHARGES ET LES TRAVAUX AVANT D'ACHETER

### Prévoyez les imprévus

► Vous avez trouvé le logement de vos rêves ? Tant mieux ! Mais n'oubliez pas d'évaluer les charges et les travaux avant d'acheter, sous peine d'être confronté à des dépenses que vous n'auriez pas prévues.

Cette étape est d'autant plus nécessaire que les rénovations nécessitées par le logement sont importantes, vous pourrez faire baisser le prix et ensuite bénéficier d'un crédit d'impôt si vous effectuez des travaux de rénovation énergétique (lire le conseil n° 46).

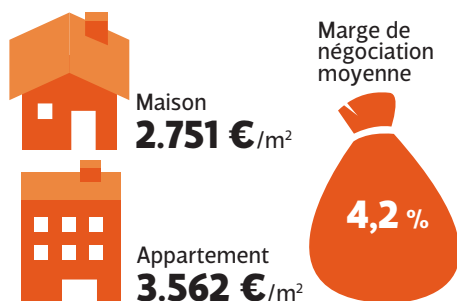
Pour évaluer le coût des travaux, appuyez-vous sur le dossier de diagnostics techniques obligatoire, notamment pour l'installation électri-

que, le gaz et le chauffage. Si le logement est classé C ou D, c'est que vous devrez certainement remplacer le système de chauffage ou les fenêtres, ou encore renforcer l'isolation du toit.

Si vous achetez un bien situé en copropriété, demandez les copies des appels de charges, auscultez les derniers comptes rendus d'assemblée générale et faites une petite enquête de voisinage pour savoir si de gros travaux sont évoqués à court terme (ravalement, réfection du parking, etc.). De même, demandez au syndic s'il n'y a aucune procédure en cours ou à venir contre un copropriétaire, car les frais d'avocat sont à la charge de la copropriété...

## 23 VENDEURS : CIBLEZ LE JUSTE PRIX

### LES PRIX MOYENS NATIONAUX DANS L'IMMOBILIER ANCIEN EN SEPTEMBRE



Source : LPI-Seloger.

## 24 ACHAT OU VENTE : N'OUBLIEZ PAS LE DÉLAI DE RÉFLEXION

► Dix jours. C'est désormais le laps de temps dont bénéficie un acheteur immobilier pour changer d'avis à compter de la signature de l'avant-contrat de vente (promesse ou compromis). Dix jours au lieu sept, depuis le 8 août 2015, à la suite de la loi Macron.

Même s'il n'a pas à fournir la moindre justification, l'acheteur doit tout de même suivre un certain formalisme en faisant part de sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les sommes versées lors de la signature doivent lui être intégralement restituées.

Ce délai de rétractation court à compter du lendemain de la signature de l'acte, que la promesse de vente ait été passée sous la forme authentique, c'est-à-dire chez un professionnel (notaire, agent immobilier), ou sous seing privé (entre particuliers).

Dans ce dernier cas, c'est la première présentation de la lettre recommandée contenant l'avant-contrat qui compte (même en cas d'absence du destinataire et si ce dernier doit aller chercher son pli à la poste).

Ces dix jours incluent les samedis, dimanches et jours fériés. Par exemple, si l'avant-contrat est expédié le 10 du mois et que sa première présentation a lieu le 12, le délai de réflexion de dix jours court à partir du 13 inclus et expire le 22 à minuit.

## Etudiez bien le marché

Avoir envie de réaliser une belle plus-value, c'est compréhensible. Mais si vous fixez un prix trop élevé par rapport à ceux du marché pour le même type de logement, vous risquez de décourager pas mal d'acquéreurs. Résultat : votre bien stagne de longues semaines, voire plus, dans les agences et sur les sites Internet d'annonces immobilières. Les acquéreurs en recherche active deviennent alors méfiants, pensant, à tort, le bien grevé de gros défauts. Au final, vous serez de toute façon obligé de consentir à une baisse de prix, parfois conséquente...

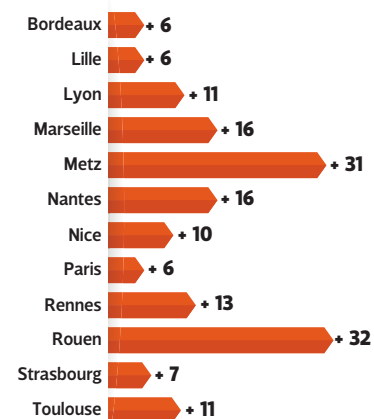
Pour éviter de connaître ce type de situation, tout aussi décevante qu'inconfortable, mieux vaut viser juste dès le départ. Il est évidemment recommandé de faire appel à plusieurs agents immobiliers (au moins trois) ou au service (payant) de PAP (De Particulier à Particulier). Si leurs estimations varient considérablement, vous devrez les recouper avec vos propres informations. Pour cela, il est indispensable de vous renseigner sur les prix pratiqués dans votre ville et même dans votre quartier, si vous habitez dans une grande agglomération.

Première étape : faire une étude de marché en examinant les annonces de biens similaires, tout en gardant à l'esprit que certaines caractéristiques influent sur le prix (l'exposition, la présence d'une terrasse ou d'un jardin, un parking, l'étage, etc.). C'est le b.a.-ba. Vous pouvez aussi vous appuyer sur des exemples de transactions qui ont eu lieu (via la base Patrim, accessible depuis votre espace personnel sur Impots.gouv.fr) et sur les prix au mètre carré communiqués par les notaires (Immoprix.com) ou les sites spécialisés tels Seloger.com ou Meilleursagents.com.

Sachez que, depuis mars, la hausse des prix constatée en 2015 s'essouffle, selon le dernier baromètre LPI-Seloger. Au cours des trois derniers mois, les prix signés ont augmenté de 0,9 %.

**VOUS POUVEZ ACHETER 9 M<sup>2</sup> DE PLUS QU'EN 2012 POUR 1.000 € MENSUELS**

Les Français gagnent 1 pièce en plus. En m<sup>2</sup>



\* Evolution du pouvoir d'achat immobilier entre janvier 2012 et mars 2016 pour un emprunt sur 20 ans

**EN 4 ANS LES TAUX ONT ÉTÉ DIVISÉS PAR DEUX**

# Les SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont le placement en vogue du moment. Sur le seul premier trimestre 2016, elles ont collecté plus de 1 milliard d'euros d'épargne, portant leur capitalisation à 34,9 milliards d'euros, selon le site MeilleureSCPI.com. Cette forme de

pierre-papier permet d'investir, de manière collective, dans de l'immobilier professionnel, principalement des bureaux, commerces et locaux d'activité, d'en recevoir des loyers et de profiter, le cas échéant, d'une valorisation du prix des biens acquis par la société.

L'immobilier professionnel reste un secteur rentable : les SCPI ont dégagé en moyenne un rendement de 4,8 % l'an dernier, et il devrait encore se situer aux alentours de 4,6 % cette année. Evidemment, ni ces revenus ni le capital ne sont garantis : en cas de crise immobilière, une perte est toujours possible...

## 25

GARDEZ LONGTEMPS VOS PARTS  
POUR AMORTIR LES FRAIS

### De la pierre-papier pour le long terme

Les SCPI ont un gros défaut : elles sont gourmandes en frais, surtout lors de l'acquisition. Comptez 10 % au moins du prix d'achat. D'où la nécessité de les conserver longtemps. La fiscalité y pousse aussi.

Comme pour toute acquisition immobilière, vous devrez payer des taxes et droits d'enregistrement lors de l'achat de parts de SCPI, ainsi que des frais de commercialisation. Au total, ce sont 10 à 12 % de frais qui vous attendent.

Pour amortir de tels chargements, il faut conserver

les SCPI pendant une longue durée, d'au moins dix ans. En moyenne, les épargnants les conservent pendant vingt-deux ans.

Notez que ces frais n'ont pas d'impact sur le rendement : les SCPI communiquent toujours ce rendement en fonction de la valeur d'achat des parts (frais compris) et non sur la valeur de revente.

Le fisc aussi incite à garder longtemps les parts, puisque des abattements, ceux de l'immobilier, viennent réduire au fil du temps la plus-value imposable lors de la revente.

Cet abattement s'élève à 6 % par an à partir de la 6<sup>e</sup> année de détention jusqu'à la 21<sup>e</sup>, puis 4 % la 22<sup>e</sup> année. L'exonération d'impôt est donc acquise à partir de la 23<sup>e</sup> année, mais il faut attendre sept ans de plus pour être exonéré des prélèvements sociaux à 15,5 % sur les gains.

## 26

POUR UN PLACEMENT PLUS COURT, PENSEZ AUX OPCV

### Une solution alternative

Encore peu répandus, les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) supportent moins de frais que les SCPI et ils sont plus liquides. Ils sont aussi moins exposés à la pierre. C'est une solution alternative pour les épargnants qui désirent miser sur la pierre – l'immobilier professionnel, surtout – mais sans vouloir pour autant immobiliser leur argent pendant dix ou vingt ans : les OPCV offrent en effet une bien meilleure liquidité que les SCPI et, en raison de frais d'entrée inférieurs (mais loin d'être anodins : 3,5 à 8 % !), ils nécessitent une moindre immobilisation pour amortir ces chargements.

En contrepartie, l'investissement est moins pur que dans une SCPI, puisque l'OPCI n'investit dans la pierre qu'à hauteur de 50 ou 60 % ; le solde étant placé soit dans des actions de foncières, soit dans des obligations ou produits de taux, dont une poche obligatoire de 5 % de liquidités pour assurer un rachat de parts à tout moment. L'OPCI peut s'avérer plus risqué qu'une SCPI, puisqu'il est susceptible de renfermer une part d'actions.

C'est donc un placement de moyen terme en immobilier avec la garantie de retrouver rapidement votre argent en cas de nécessité.



**PARLER ÉPARGNE  
AVEC UNE BANQUE  
QUI S'INSCRIT  
DANS LA DURÉE,  
ÇA CHANGE TOUT.**

.....  
**UNE BANQUE QUI APPARTIENT À SES CLIENTS,  
ÇA CHANGE TOUT.**

**LES RENDEZ-VOUS  
CLARTÉ ÉPARGNE**

**Crédit Mutuel**

Le Crédit Mutuel, banque coopérative, appartient à ses 7,7 millions de clients-sociétaires.

# L'assurance-vie

Avec 1.600 milliards d'euros, l'assurance-vie est la véritable star des placements et son succès ne se dément pas, malgré la baisse de régime de ses fonds en euros. Ils n'ont rapporté que 2,25 % l'an dernier et ne devrait être de moins 2 % cette année.

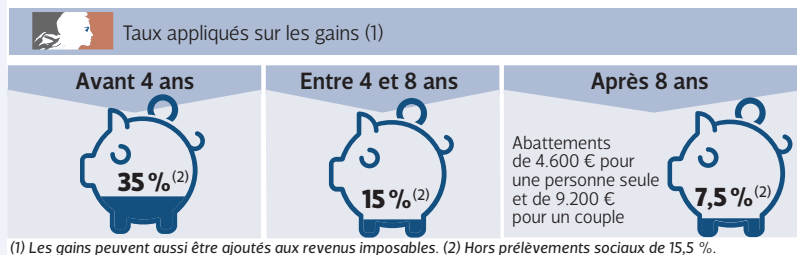
C'est bien moins glorieux que dans le passé mais cela reste plus performant que bien d'autres placements. De plus, l'assurance-vie permet de diversifier votre épargne sur différents supports – des actions à l'immobilier physique, en passant par des fonds et des trackers – dans un cadre fis-

cal qui reste très avantageux, tant pour l'impôt sur le revenu que pour les successions. Malgré sa banalisation, l'assurance-vie demeure pourtant un placement complexe, bourré de subtilités. Voici plusieurs pistes pour en profiter au mieux, aussi bien du point de vue fiscal que financier.

## 27

PRENEZ DATE AVEC UN VERSEMENT MINIMUM POUR FAIRE COURIR LE DÉLAI FISCAL

### UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE



L'assurance-vie offre la fiscalité la plus avantageuse lors des retraits d'argent après huit ans. Vous bénéficiez alors d'un abattement de 4.600 € par an sur la part de gains comprise dans votre retrait (en plus du capital initial que vous retirez dans la même opération) ; abattement qui passe à 9.200 € par an pour un couple. L'excédent éventuel est taxé à 7,5 %. Ce délai de huit ans étant calculé à partir

de la souscription du contrat, et non en fonction de vos versements, vous avez donc intérêt à ouvrir au plus vite une ou plusieurs assurances-vie, quitte à y verser la somme minimale (quelques centaines d'euros en général), afin de commencer à faire courir ce délai. Ainsi, dans l'avenir, vous disposerez d'une enveloppe à fiscalité allégée dans laquelle vous pourrez plus facilement faire des allers et retours.

## 29

FAITES LE PLEIN AVANT 70 ANS POUR OPTIMISER LES DROITS DE SUCCESSION

L'assurance-vie n'est pas seulement une bonne enveloppe fiscale et financière : c'est aussi un outil de transmission du patrimoine, grâce à ses avantages fiscaux. Pour en profiter au mieux, il ne faut pas trop tarder : ce sont les versements effectués avant 70 ans qui bénéficient du cadre le plus favorable.

Ces sommes ouvrent droit à un abattement de 152.500 € par bénéficiaire après votre décès. Si votre assurance-vie est au profit de quatre enfants, par exemple, vous pourrez leur transmettre 610.000 € sans rien devoir au fisc.

Le nombre de bénéficiaires d'une assurance-vie n'étant pas limité – sauf par le bon sens – il est possible de multiplier ces abattements, en nommant par exemple vos petits-enfants bénéficiaires.

Si les abattements sont dépassés, rien de grave : l'excédent est taxé à 20 %, et à 31,25 % à partir de 700.000 € (soit 852.500 € avec l'abattement). C'est, dans tous les cas ou presque, bien moins taxé qu'une succession ordinaire.

Une fois arrivé à 70 ans, change-

### LES DROITS DE SUCCESSION DES BÉNÉFICIAIRES

Pour les sommes investies avant 70 ans

Jusqu'à 152.500 €	Exonération
De 152.500 € à 852.500 €	20 %
Au-delà de 852.500 €	31,25 %

ment de cap : votre épargne sera gérée dans un nouveau compartiment fiscal moins attractif.

Autre point à noter : l'assurance-vie ne fait pas partie de la succession de l'assuré (qu'elle ait été alimentée avant ou après 70 ans). Elle n'est donc pas soumise aux règles de la réserve héréditaire, qui octroie une part de vos biens à vos enfants. Attention à ne pas abuser de cette liberté, car les primes peuvent être jugées manifestement exagérées et réintroduites dans la succession si un héritier conteste votre générosité vis-à-vis d'un tiers...

## 28

CHOISISSEZ DES CONTRATS OFFRANT UN BON CHOIX D'UNITÉS DE COMPTE POUR UNE GESTION SANS CONTRAINTE

Si les fonds en euros ont fait le bonheur des épargnants depuis plus de vingt-cinq ans, leur avenir est hypothéqué par la faiblesse des taux obligataires. Pour optimiser une assurance-vie, il faut se tourner vers les compartiments en unités de compte des contrats multisupport. Ils ne sont pas garantis, mais en prise directe avec les marchés.

A long terme, leur potentiel de gains est plus élevé que celui du fonds en euros. Pour adopter une gestion financière personnalisée et pouvoir profiter des opportunités de n'importe quel marché, vous devez toutefois souscrire un contrat qui offre un large choix d'unités de compte.

Ce n'est pas le cas de tous, loin de là, puisque certains se contentent d'une poignée de supports, parfois tous diversifiés. Optez plutôt pour un contrat où sont représentées toutes les grandes classes d'actifs mondiales et avec, pour chacune d'elles, le choix entre plusieurs gérants. C'est le gage de pouvoir adapter en permanence votre allocation à vos besoins ou aux circonstances économiques.

Même si vous n'êtes pas un spécialiste de la finance aujourd'hui, ne négligez pas cet aspect : vous aurez peut-être d'autres exigences – et d'autres connaissances – dans l'avenir qui vous feront vous sentir à l'étroit dans un produit trop peu ouvert.

## 30

ÉTALEZ VOS RETRAITS SUR PLUSIEURS ANNÉES POUR RÉDUIRE L'IMPÔT

Dès qu'un contrat a plus de huit ans, vous pouvez y opérer chaque année des retraits qui ne sont pas imposables si la part de gains retirée ne dépasse pas 4.600 € ou 9.200 € pour un couple. Il vaut donc mieux étaler vos retraits sur plusieurs années pour en profiter plusieurs fois, si votre besoin d'argent n'est pas urgent (dans ce cas, pensez aussi à la possibilité de demander une avance, c'est-à-dire un prêt temporaire et bon marché sur votre épargne).

Un exemple : vous avez investi 100.000 € sur un

contrat qui vaut aujourd'hui 150.000 € (donc un tiers d'intérêts). Si vous retirez cette somme sur une seule année, vous devrez payer 7,5 % d'impôt sur les 40.800 € de gains retirés au-delà de l'abattement (pour un couple), soit un

impôt de 3.060 €. Si vous étalez votre retrait sur deux ans, vous paierez au total 2.370 € d'impôts, et 1.680 € si vous sortez en trois ans.

Un rappel : chaque retrait d'une assurance-vie comprend une part d'intérêts imposable et une part de capital non imposable.

### COMBIEN D'ANNÉES POUR SORTIR SANS IMPÔT

Montant des gains acquis dans le contrat	Personne seule	Couple
9.000 €	2 ans	1 an
20.000 €	5 ans	3 ans
40.000 €	9 ans	5 ans
100.000 €	22 ans	11 ans

Lorsque vous retirez de l'argent sur un contrat de plus de huit ans, vous avez droit à un abattement de 4.600 € (ou 9.200 € pour un couple) sur les gains retirés.

Toutefois, si vous optez pour le prélèvement forfaitaire libératoire, cet abattement ne sera pas déduit par l'assureur. Il appliquera l'impôt de 7,5 % sur la totalité de votre retrait. Vous devrez ensuite faire apparaître le montant de vos « rachats » sur votre déclaration de revenus et c'est le fisc qui appliquera alors l'abattement et vous remboursera pour les sommes que vous avez payées indûment. Autrement dit, vous allez faire une avance au fisc !

Si vos retraits ne sont pas imposables – la part de gains retirée

est inférieure à l'abattement – vous n'avez donc pas intérêt à opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire, mais pour l'ajout de ces gains à vos revenus. Vous recevrez donc la totalité de vos gains, mais ne paierez pas d'impôt puisqu'ils ne sont pas imposables.

Evidemment, si vos retraits sont imposables, cette stratégie ne tient plus : il vaut mieux, la plupart du temps, opter pour le prélèvement à 7,5 % qui est bien plus favorable que le barème de l'impôt, sauf pour les personnes non imposables.

Sachez que vous pouvez opter, lors de chaque retrait, pour l'option fiscale de votre choix. Ne vous en privez pas et faites bien vos calculs !



## 32 RÉDIGEZ CLAIREMENT VOTRE CLAUSE BÉNÉFICIAIRE POUR NE PAS LAISSER UN JUGE DÉCIDER

### Pas d'interprétation

La clause bénéficiaire d'une assurance-vie a la même portée qu'un testament. Elle vous offre donc une très grande liberté : vous pouvez avantager une ou plusieurs personnes, traiter tous vos héritiers à égalité, prévoir plusieurs rangs de bénéficiaires, inclure des clauses de représentation ou de démembrement, etc.

Il faut donc rédiger très clairement et sans ambiguïté cette clause bénéficiaire, car si elle est susceptible de prêter à interprétation, l'assureur refusera de payer les capitaux et saisira un juge pour trancher. Et rien ne dit qu'il interprétera vos écrits dans le sens où vous l'entendez. Aujourd'hui, lorsque vous souscrivez un contrat et rédigez une clause personnelle, les assureurs vérifient généralement que votre clause est claire et compréhensible, et si ce n'est pas le cas, ils vous demandent de la reformuler, quitte à vous aider à exprimer vos volontés. En revanche, ils ne vérifient pas les clauses des contrats anciens et, si vous en avez, vous avez tout intérêt à les revoir pour vérifier qu'elles sont claires et qu'elles correspondent toujours à votre situation familiale. Si ce n'est pas le cas, n'hésitez pas à la modifier : c'est gratuit !

## 33 FERMEZ UN CONTRAT EN DÉBUT D'ANNÉE CIVILE POUR NE PAS PERDRE D'INTÉRÊTS

Ne mettez pas fin à un contrat d'assurance-vie en euros en cours d'année civile, vous risqueriez de perdre une partie de vos intérêts de l'année en cours !

La raison est simple : durant l'année, l'assureur crédite l'épargne du seul taux minimum garanti, aujourd'hui très faible. Et ce n'est qu'au début de l'année civile suivante qu'il apporte un complément de rémunération – la participation aux bénéfices –, basé sur les rendements définitifs du fonds en euros.

Ainsi, quand vous quittez votre assureur en cours d'année, vous empêchez le taux minimum garanti, mais pas la participation aux bénéfices qui repré-

sente aujourd'hui la moitié, ou plus, de la performance.

Mieux vaut donc attendre le mois de janvier pour récupérer votre argent, une fois que l'assureur aura crédité les gains complets et définitifs. Si vous ne pouvez pas attendre jusque-là, procédez à un retrait de la presque totalité de votre argent, mais laissez-y le minimum contractuel jusqu'en janvier. Grâce au maintien de cette petite somme, l'assureur vous créditera la participation aux bénéfices – en proportion du temps où votre épargne est restée investie – sur les sommes que vous avez retirées en cours d'année. Vous n'aurez donc rien perdu.

#### UN RENDEMENT EN DEUX PARTIES

Taux minimum garanti

0,75 %

Participation aux bénéfices

1,25 %

RENDEMENT TOTAL

2 %

## La retraite

Les régimes de retraite sont de moins en moins généreux, en raison de l'allongement de la durée de vie et de la crise économique qui plombe les rentrées de cotisations. Ils continuent néanmoins à représenter un pan essentiel de tout patrimoine, puisque les droits accumulés se chiffrent parfois

en centaines de milliers d'euros, lorsque l'on additionne l'ensemble des pensions qui seront versées après la cessation d'activité.

Autant dire que vos droits à cette retraite sont importants et qu'il faut, autant que possible, les optimiser. Il faut aussi voir

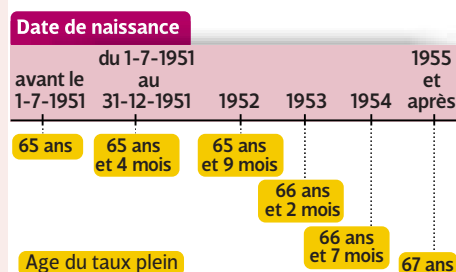
plus loin et jouer toutes les cartes maîtresses qui vous permettront demain d'augmenter vos revenus, que ce soit au travers des régimes d'entreprise ou à titre individuel. Les marges de manœuvre ne sont pas immenses, mais il serait dommage de ne pas les utiliser !

## 34 CALCULEZ VOTRE ÂGE DE DÉPART POUR DÉCROCHER LE « TAUX PLEIN »

### Une question de trimestres

Pour profiter pleinement de vos droits à retraite auprès des régimes obligatoires, sans subir de minoration, vous devez cesser votre activité lorsque vous avez accumulé le nombre de trimestres de cotisation requis (de 160 pour la génération née en 1948 à 172 pour celles nées à partir de 1973), ou à défaut lorsque vous atteignez l'âge du « taux plein » (voir graphique ci-contre). Si l'un ou l'autre n'est pas au rendez-vous, vous pourrez liquider vos pensions, mais supporterez à vie une pénalité pour cette retraite « précoce ».

#### À QUEL ÂGE AUREZ-VOUS LE TAUX PLEIN ?



## 35 PENSEZ À LA RETRAITE PROGRESSIVE

### En douceur

La retraite progressive permet de conserver une activité à temps partiel et de toucher une partie de ses retraites pour compenser cette diminution d'activité. Le temps partiel doit être d'au moins 40 % d'un temps plein, et de 80 % au maximum. Une personne qui passe à 80 % d'activité peut ainsi recevoir 20 % de ses retraites.

A l'inverse du cumul emploi-retraite (vous reprenez une activité après avoir liquidé vos pensions), elle continue à acquérir des droits à retraite. Les retraites font donc l'objet d'un

double calcul : une première estimation est effectuée lors de la mise en place de la réduction d'activité, puis un calcul définitif est établi lorsque cesse totalement l'activité professionnelle.

Plusieurs conditions doivent être remplies pour en bénéficier : il faut avoir au moins 60 ans et totaliser un minimum de 150 trimestres. Et pour éviter de subir une décote des retraites complémentaires, il est nécessaire d'avoir le taux plein dans le régime de base. Si votre employeur est partant, profitez-en !



## UNE BANQUE QUI APPARTIENT À SES CLIENTS ÇA CHANGE TOUT !

# Crédit Mutuel

Le Crédit Mutuel, banque coopérative, appartient à ses 7,7 millions de clients-sociétaires.

Annonces : Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées. La Caisse Fédérale de Crédit Mutuel, société coopérative à forme de S.A. au capital de 5 458 531 008 euros (RCS B 588 505 354), 34 rue du Wacken 67 913 Strasbourg Cedex 9, contrôlée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 61 rue Tailbout, 75 436 Paris CEDEX 09.

## 36

OUVREZ UN PERP OU UN CONTRAT MADELIN SI VOUS ÊTES LOURDEMENT IMPOSÉ

Il existe une bonne manière de faire baisser vos impôts tout en préparant des revenus complémentaires pour vos vieux jours, grâce aux produits de retraite spécifiques. Avec le Perp (plan d'épargne retraite populaire) ou les contrats Madelin (pour les travailleurs non salariés), les cotisations investies sont en effet déductibles de vos revenus imposables de l'année dans d'assez larges limites.

Avec le Perp, 10 % de vos revenus de l'année précédente peuvent ainsi être investis et venir en réduction de vos revenus imposables ; avec les contrats Madelin, vous aurez également 10 % de plafond de déduction, mais s'ajoute un deuxième étage de 15 % pour les bénéfices supérieurs à

## Une déduction d'impôt à la souscription

VOTRE EFFORT D'ÉPARGNE RÉEL POUR UN VERSEMENT DE 10.000 €		
VOTRE TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION	MONTANT DE L'AVANTAGE FISCAL	EFFORT D'ÉPARGNE RÉEL
0 %	0 €	10.000 €
14 %	1.400 €	8.600 €
30 %	3.000 €	7.000 €
41 %	4.100 €	5.900 €
45 %	4.500 €	5.500 €

un plafond de la Sécurité sociale. A l'arrivée, les détenteurs de plus gros revenus peuvent défiscaliser plus de 30.000 € par an dans un Perp, et 70.000 € dans un contrat Madelin.

L'intérêt de l'opération dépend avant tout de votre tranche margi-

nale d'imposition : plus elle est élevée et plus vous y gagnerez puisqu'une part significative de vos cotisations vous sera rendue sous forme de réduction d'impôt. Un contribuable imposé à 41 % et qui verse 10.000 € dans un de ces produits économisera

4.100 € d'impôts. Il n'aura donc versé réellement que 5.900 € pour faire fructifier 10.000 €. Intéressant, non ?

Il faut toutefois bien mesurer les très fortes contraintes que vous subirez et qui vous conduiront à abandonner tout droit sur votre capital. En effet, sauf en cas d'accident de la vie, votre épargne y est bloquée jusqu'au départ à la retraite. Puis, lorsque vous cessez votre activité, seul le versement d'une rente viagère est possible.

Autre point à mesurer : les rentes servies lors de la retraite sont à leur tour imposables. Pour être gagnant, il faut donc être lourdement taxé pendant la vie active, mais beaucoup moins lors de la retraite.

## 37

ÉPARGNE SALARIALE : OPTIMISEZ L'ABONDEMENT DE L'EMPLOYEUR

Pour alimenter les dispositifs d'épargne salariale (plan d'épargne entreprise, PEE et plan d'épargne retraite collective, Perco), plusieurs sources sont possibles : le versement des primes de participation et d'intéressement, des versements volontaires prélevés sur votre épargne, mais aussi des abondements de l'employeur, c'est-à-dire des sommes supplémentaires versées par l'entreprise. Ces abondements peuvent atteindre des montants très significatifs : 3.089 € en 2016 dans le PEE, et 6.178 € dans le Perco. En général, cet abondement est proportionnel aux sommes que vous investissez dans le plan : vous avez

donc intérêt à calibrer votre investissement pour décrocher le taux maximal.

Un exemple : si votre employeur abonde vos versements de 50 % avec un plafond de 2.000 €, vous en profiterez pleinement en versant 4.000 €. Au total, 6.000 € arriveront sur votre compte. Un gain qui s'apparente à un véritable effet de levier, puisque vous ferez fructifier dès le départ un capital bien plus important que ce que vous avez versé.

Mieux : cet abondement n'est pas considéré comme un salaire et vous n'aurez pas d'impôt sur le revenu à payer dessus. En outre, il est définitivement acquis, même si vous quittez l'entreprise.

## 38

SORTEZ EN CAPITAL DU PERCO POUR ÉVITER LES IMPÔTS

## Une rente désavantageuse

Le plan d'épargne retraite collectif, proposé en entreprise, bloque votre épargne jusqu'au départ en retraite, mais, arrivé au jour de la cessation d'activité, il vous laisse le choix entre trois possibilités pour récupérer votre argent. Vous pouvez le retirer en une ou plusieurs fois sous forme de retrait partiel ou total en capital, le transformer en rente viagère (un revenu versé à vie en échange de votre capital), ou panacher ces deux formules. Le régime fiscal de ces sorties est différent et c'est la sortie en capital qui s'avère la plus avantageuse, car vos gains sont alors totalement exonérés d'impôts. Seuls les prélèvements sociaux de 15,5 % sont dus.

En revanche, si vous choisissez la rente viagère, vous devrez ajouter une partie de la rente – en fonction de votre âge lors de la transformation en capital – à vos revenus imposables. Si vous êtes imposé dans une tranche marginale élevée, vous perdrez donc une partie non négligeable de vos revenus.

Un contribuable imposé à 41 % et recevant 10.000 € par an de rente viagère mise en service avant ses 70 ans devra ajouter 4.000 € à ses revenus imposables et payer un impôt de 1.640 €. Il devra aussi payer les prélèvements sociaux de 15,5 % sur cette fraction, soit 620 €. Le revenu net sera donc de 7.740 €. En sortant la même somme en capital, la facture sera moins élevée.

# La fiscalité

Payer des impôts est un acte citoyen, certes... Mais rien ne vous empêche de définir une stratégie fiscale pour alléger vos impôts sur le revenu et/ou sur la fortune (ISF). Plusieurs outils sont à votre disposition, à la fois pour réduire la facture fiscale, mais aussi pour vous construire un patri-

moine et préparer votre retraite. Nue-propiété, immobilier défiscalisant, investissements dans les entreprises, donations... Toutes ces solutions ne sont pas si compliquées à mettre en place, tant que vous connaissez les grands principes de la fiscalité patrimoniale. Il serait dommage en effet de ne pas

profiter pleinement des réductions d'impôts parce que vous avez omis le plafonnement des niches fiscales, choisi le mauvais régime d'imposition pour votre bien locatif ou encore parié sur des produits trop risqués...

Voici une douzaine de conseils pour éviter certaines erreurs.

## 39

TIREZ PARTI DES ACHATS IMMOBILIERS DÉFISCALISÉS

► Se construire un patrimoine et faire baisser du même coup sa note fiscale, c'est ce que permettent les dispositifs de défiscalisation immobilière. Le principe est simple : acheter un bien destiné à la location, le plus souvent par le biais d'un programme dédié (le logement doit répondre à certains critères d'éligibilité). Il faut ensuite respecter des conditions spécifiques : le louer un certain nombre d'années (au minimum six ans pour la moins exigeante) et dans un laps de temps assez court après l'achèvement des travaux (le plus souvent douze mois), fournir un engagement de location (formulaire n° 2044 EB), ne pas le louer à un membre de la famille (pour certains dispositifs) ou encore respecter des loyers plafonnés.

### QUELLE DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE SELON VOS OBJECTIFS

PINEL	RÉDUCTION IR
DÉFICIT FONCIER	RÉDUCTION REVENUS FONCIERS
PINEL OPTIMISÉ AU DF	RÉDUCTION REVENUS FONCIERS + IR
MALRAUX	RÉDUCTION IR ÉLEVÉ
MONUMENTS HISTORIQUES	DÉDUCTION RF + IR ÉLEVÉ

Source : Banque Privée 1818.

Reste que le jeu en vaut la chandelle, tant les réductions peuvent être importantes. Parmi les plus intéressantes et les plus accessibles, le Pinel, petit dernier initié en 2015, offre jusqu'à 63.000 € sur douze ans. Il est possible de réaliser jusqu'à 300.000 € d'investissement annuel. Le logement peut ensuite être loué six ans, neuf ans ou douze ans, soit, respectivement, 12 %, 18 % et 21 % de réduction d'impôt sur le prix de revient du bien (prix d'achat majoré des frais de notaire).

Les dispositifs Malraux et Monuments historiques restent des grands classiques offrant jusqu'à 30.000 € de réduction d'impôt par an pour le premier et sans limitation de montant pour le second ! Les biens en vente ne sont toutefois pas accessibles à toutes les bourses.

## 40

## N'INVESTISSEZ PAS SEULEMENT POUR DES RAISONS FISCALES

Acheter un bien immobilier sans aller le voir, des SCPI fiscales ou bien encore ouvrir un plan épargne retraite (Perp) sans réellement étudier tous les produits qui existent sur le marché... En bref, investir uniquement pour des raisons fiscales, c'est risquer des déconvenues. Les conséquences peuvent être, en effet, plus ou moins lourdes : perte du bénéfice fiscal pour absence de locataires, rendements médiocres, bien invendable...

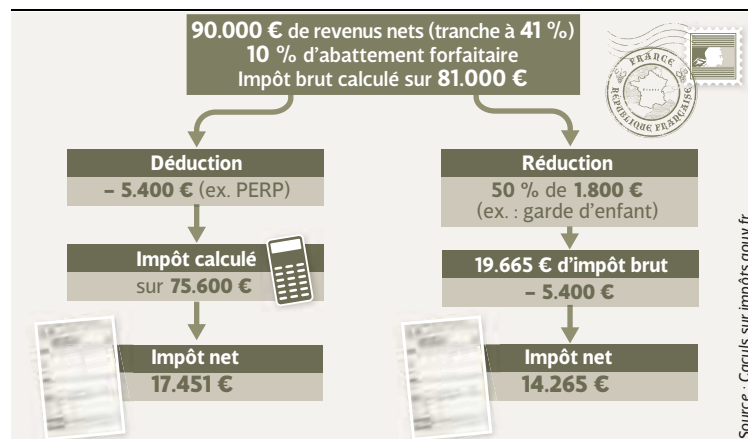
## 41

## NE CONFONDEZ PAS DÉDUCTION, RÉDUCTION FISCALE ET CRÉDIT D'IMPÔT

Plusieurs dispositifs diminuent le montant de votre impôt à payer : déduction, réduction et crédit d'impôt. Pour établir une bonne stratégie patrimoniale, il est nécessaire de savoir faire la différence entre ces trois avantages fiscaux.

La déduction est une somme soustraite directement soit de vos traitements et salaires (par exemple, les frais professionnels), soit de votre revenu global imposable (par exemple, la pension alimentaire versée aux enfants). Elle s'applique donc avant le calcul de l'impôt.

La réduction d'impôt vient, elle, réduire l'impôt sur le revenu. Elle est retranchée du montant de votre impôt. Le don à des associations caritatives, par exemple, vous octroie



une réduction d'impôt de 66 % ou de 75 % des sommes versées (dans certaines limites), ainsi que les avantages fiscaux liés à des investissements

locatifs (lois Scellier, Duflot, Pinel, Girardin...) ou encore les souscriptions au capital des PME. Le crédit d'impôt est également déduit du montant de

l'impôt que vous êtes censé payer. Il est toutefois plus avantageux que la « simple » réduction. Car, si le crédit d'impôt accordé est supérieur au montant de votre impôt, le Trésor public vous rembourse le surplus ou même la totalité du crédit d'impôt si vous n'êtes pas imposable ! Ce qui n'est pas le cas avec la réduction, pour laquelle il ne peut y avoir ni remboursement du surplus ni report sur les années suivantes...

Sans surprise, il existe assez peu de dispositifs ouvrant droit à un crédit d'impôt : travaux d'économies d'énergie dans la résidence principale (voir conseil n° 46), frais de garde des jeunes enfants, emploi à domicile ou encore pour certains investissements forestiers.

## 42

## N'OUBLIEZ PAS LE PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES !

Inutile de cumuler à n'en plus finir certains avantages fiscaux... Depuis 2013, l'avantage global procuré par la plupart des crédits, des déductions et des réductions d'impôts ne peut dépasser 10.000 € par an. C'est le plafonnement global des niches fiscales.

Ce plafond de 10.000 € est le même pour tous les foyers fiscaux, quels que soient leur composition et leurs revenus. Il s'applique notamment aux avantages les plus utilisés par les particuliers : les investissements immobiliers

locatifs (hormis les dispositifs Malraux ou encore Monuments historiques et l'emploi de salariés à domicile ou de garde d'enfants (statut du particulier employeur).

Or, si le montant d'une réduction d'impôt est supérieur à celui de l'impôt à payer, l'excédent est en principe perdu. Il est donc judicieux de faire ses calculs et de panacher ces avantages avec ceux qui échappent au plafonnement afin de bénéficier d'un maximum de défiscalisation.

## 43

## PROFITEZ DES AVANTAGES FISCAUX HORS PLAFONNEMENT

Si le plafonnement est la règle, elle souffre toutefois d'exceptions. Sont ainsi exclus du plafonnement global des niches fiscales à 10.000 € certains avantages, notamment ceux liés à la situation personnelle du contribuable : la réduction résultant du quotient familial, les frais d'établissement ou d'équipement pour personnes dépendantes ou atteintes de handicap, la déduction des pensions alimentaires ou des prestations compensatoires.

Les dons aux organismes d'intérêt général (associations, fondations, mécénat) échappent également à ce plafonnement global.

Enfin, les investissements locatifs en loi Malraux, Monuments historiques, Pinel outre-mer ou encore Girardin font aussi

figure d'exception. Reste que tous ces avantages sont tout de même soumis à leurs propres plafonds... Ainsi, pour le don à des œuvres reconnues d'intérêt général, la réduction est de 66 % des sommes versées, retenues dans la limite de 20 % du revenu imposable. Ce plafond diverge donc selon les foyers.

L'achat d'un bien immobilier ou de SCPI en loi Malraux ouvre droit à une réduction d'impôt maximale de 30.000 € (30 % des dépenses de travaux, retenues dans une limite annuelle de 100.000 €).

A noter aussi que le plafonnement global est porté à 18.000 € au titre des achats de Sofica ou de l'immobilier en outre-mer (8.000 € supplémentaires donc pour ces placements).

## 44

## BAILLEURS : CALCULEZ VOS CHARGES AVEC PRÉCISION

## Micro-foncier ou pas

Lorsque vous possédez un bien que vous avez mis en location nue, les revenus fonciers que vous en tirez s'ajoutent à votre assiette imposable à l'impôt sur le revenu. Lorsque les loyers annuels encaissés sont inférieurs à 15.000 €, l'administration fiscale applique par défaut le régime dit du « micro-foncier », à savoir un abattement forfaitaire de 30 % sur ces revenus, censé représenter les charges. Vous êtes donc imposé sur 70 % de vos revenus fonciers, sans avoir à apporter le moindre justificatif (pas de déclaration n° 2044 à remplir).

Ce régime a l'avantage de la simplicité et il est souvent plus intéressant

## AVANTAGE AU RÉGIME RÉEL

## MICRO-FONCIER

30 % d'abattement forfaitaire

Simplicité

Sans justification

## RÉGIME RÉEL

Déduction euro par euro

Plus intéressant si crédit ou gros travaux

financièrement... mais pas toujours. Pour être gagnant avec le micro-foncier, il faut en effet que les charges

soient inférieures à 30 % du montant annuel des loyers. Ce qui n'est peut-être pas le cas si vous avez financé votre achat à crédit et/ou que vous avez réalisé des travaux importants. Dans ce cas, et même si le total des recettes est inférieur à 15.000 €, vous avez tout intérêt à passer au régime réel (déclaration n° 2044), qui vous permet de déduire les charges euro par euro (dépendances d'entretien et de réparation, intérêts d'emprunt, frais de gestion, primes d'assurance, etc.). Au final, vous pouvez même créer du déficit foncier. Mais attention, ce choix s'applique à tous les biens locatifs et il est irrévocable pour trois ans.

## 45

## OPEZ POUR LE MEUBLÉ

## Avantageux LMNP

Donner en location votre bien en meublé plutôt que vide vous fait bénéficier de deux avantages : d'une part, vous le louez plus cher ; d'autre part, vous bénéficiez du régime fiscal avantageux du loueur en meublé non professionnel (LMNP).

L'abattement pratiqué par l'administration fiscale est plus important que le régime du micro-foncier (lire le conseil n° 44). Si vos recettes annuelles sont inférieures à 32.900 € (ce qui est le cas la plupart du temps), le fisc ne prend en compte que la moitié des loyers engrangés (régime du micro-BIC). L'abattement est en effet de 50 % ! Si vos charges dépassent le

seuil de 50 % ou que vos recettes annuelles sont supérieures à 32.900 €, vous devez passer au régime réel. Vous déduisez ainsi des recettes l'ensemble de vos frais (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de syndic et de gestion, etc.) et les amortissements du bien et des meubles.

L'administration fiscale considère que l'on peut déduire entre 2,5 et 3 % du prix du bien chaque année durant trente ans (de cinq à dix ans pour les meubles). Au bout du compte, vous diminuez vos recettes, donc vos impôts fonciers. En contrepartie, il faut tenir une comptabilité au cordeau et garder tous les justificatifs.



## 46

## FAITES DES TRAVAUX ÉCOLOS !

► C'est le moment ou jamais de réaliser des travaux d'économies d'énergie dans votre résidence principale !

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), qui s'élève tout de même à 30 % du montant TTC des dépenses (hors main-d'œuvre), doit s'éteindre au 31 décembre 2016 (sauf prolongation par le gouvernement). Il s'applique donc aux dépenses payées avant cette date.

Installation d'une chaudière à haute performance énergétique ou d'une pompe à chaleur air/air, isolation du toit et même borne de charge pour véhicule électrique... Les travaux éligibles sont relativement nombreux (voir le site [www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr)). Ils doivent être réali-

sés par une entreprise dite RGE, reconnue garante de l'environnement.

Le montant des dépenses est plafonné à 8.000 € pour une personne seule et à 16.000 € pour un couple, majoré de 400 € par personne à charge. Attention, ce plafond est apprécié sur une période de cinq années.

Par exemple, pour un couple marié avec deux enfants à charge, le plafond de dépenses est fixé à 16.800 €. En 2015, il a remplacé les fenêtres pour un coût de 11.000 € (hors main-d'œuvre). Il a bénéficié d'un CITE sur ses revenus de 2015 de 3.300 €. Il lui « reste » 5.800 € de dépenses à engager cette année (16.800 € - 11.000 €), soit 1.740 € de CITE.

## 47

## DONNEZ À VOS PROCHES POUR PROFITER PLUSIEURS FOIS DES ABATTEMENTS

## Des étrennes tous les quinze ans !

C'est l'un des moyens les plus radicaux pour réduire le coût de la transmission d'un patrimoine : les donations profitent en effet d'un abattement qui se reconstitue tous les quinze ans. Autrement dit : vous pouvez donner aujourd'hui 100.000 € à un enfant sans qu'il paie d'impôt, puis recommencer l'opération dans quinze ans, et encore quinze ans plus tard. C'est aussi un bon moyen d'aider les plus jeunes au moment où ils en ont le plus besoin, puisque l'on hérite de plus en plus tard, souvent à l'approche de la retraite.

Chaque parent peut ainsi donner 100.000 € à chacun de ses enfants. Mais il est aussi possible d'aller plus loin, sous certaines conditions, en donnant des sommes d'argent. Si vous avez moins de

80 ans et que la personne à qui vous voulez donner a plus de 18 ans, vous pouvez lui transmettre 31.865 € sans aucun impôt, et là encore tous les quinze ans. Ce montant s'ajoutant à l'abattement de base prévu pour les enfants ou les petits-enfants (31.865 € également), cela vous permet donc d'aller encore plus loin et de réduire d'autant la facture fiscale.

Attention, cependant, à ne pas donner trop et trop vite pour des raisons fiscales : assurez-vous au préalable de conserver une somme d'argent et des biens suffisants pour maintenir votre train de vie durant vos vieux jours. Car ce qui est donné et donné et vous ne pourrez plus jamais compter dessus.

## 48

## ASSURANCE-VIE, CONTINUEZ À OBTENIR DES AVANTAGES APRÈS 70 ANS

► En matière de droits de succession, l'assurance-vie donne le meilleur d'elle-même pour les versements réalisés avant 70 ans (lire notre conseil n° 29). Cela ne veut pas dire qu'il faut s'en détourner passé cet âge, car elle réserve encore des avantages de poids qu'il serait dommage d'ignorer. Les sommes versées après 70 ans bénéficient d'abord d'un abattement de 30.500 €.

Il s'ajoute à ceux prévus pour les versements réalisés avant cet âge. Vous pourrez donc augmenter les montants transmis à vos proches sans impôt. Si vous dépassez ces montants, l'excédent ne profitera d'aucun avantage et sera taxé aux droits de succession en fonction du barème ordinaire.

En revanche, un autre atout est souvent ignoré : les gains réalisés par l'épargne sont eux aussi exonérés des droits de succession, même s'ils sont très importants. Imaginez que vous versiez 1 million d'euros dans votre assurance-vie après 70 ans et que vous disparaissiez vingt ans plus tard, alors que votre capital a été multiplié par trois et atteint 3 millions. Vos bénéficiaires devront payer des

## UNE EXONÉRATION FORTE QUELLES QUE SOIENT LES SOMMES VERSÉES

Vous versez	Capital lors du décès*	Montant imposable	Montant exonéré
50.000 €	78.370 €	19.500 €	58.870 €
150.000 €	235.115 €	119.500 €	115.615 €
500.000 €	783.715 €	469.500 €	314.215 €

\* Hypothèse : décès 15 ans plus tard ; rendement de 3 % par an.

droits de succession sur 969.500 € de versements qui dépassent l'abattement de 30.500 €, mais pas sur les 2 millions de gains ! Si les bénéficiaires sont soumis à des droits de succession de 20 % par exemple, c'est ainsi 400.000 € d'impôts qu'ils économiseront.

Deux conseils pour optimiser cette opération. Tout d'abord, ne mélangez pas ces versements en les ajoutant à des contrats que vous avez alimentés avant 70 ans. Si vous étiez conduit à retirer de l'argent, il serait en effet prélevé sur ces deux compartiments et réduirait le potentiel d'exonération de vos bénéficiaires pour les sommes versées avant 70 ans.

Ensuite, répartissez vos versements sur plusieurs nouveaux contrats : vous effectuerez vos éventuels retraits sur l'un d'eux en conservant intacts les autres. Une précaution indispensable, car le fisc considère que tout retrait partiel sur ces contrats s'impute d'abord sur les intérêts, et non sur les primes versées. Résultat, lorsque vous effectuez un retrait partiel, vous êtes censé retirer des gains... Non soumis aux droits de succession. Autant éviter.

## 49

## POUR LES FIP ET FCPI, PRIVILÉGIEZ LA RÉDUCTION D'IMPÔT SUR L'ISF

L'investissement dans les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et dans les fonds d'investissement de proximité (FIP) donne droit à des réductions d'impôt à la fois pour l'impôt sur la fortune (ISF) et l'impôt sur le revenu (IR).

Ces produits, risqués, affichent des performances médiocres. Leur intérêt est donc uniquement fiscal.

Dans le cadre de l'ISF : le souscripteur peut déduire de son impôt 50 % du montant investi, avec un maximum de 18.000 € par an (soit 36.000 € d'achat de parts).

Pour l'impôt sur le revenu, la déduction n'est que de 18 % avec un plafond de 2.160 € (4.320 € pour un couple) et, de surcroît, elle est incluse dans le plafonnement des niches fiscales à 10.000 €.

## 50

## RATTACHER OU NON SES ENFANTS MAJEURS : CALCULEZ CE QUI EST LE PLUS INTÉRESSANT

## Casse-tête

Votre enfant majeur est en principe imposé personnellement et doit déclarer ses revenus séparément. Néanmoins, vous pouvez le rattacher à votre foyer fiscal s'il a moins de 21 ans, ou 25 ans s'il poursuit ses études.

Si vous faites une imposition commune, vous continuez à bénéficier d'une demi-part fiscale supplémentaire.

Vous pouvez aussi choisir de lui verser une pension alimentaire déductible de vos propres revenus (il s'agit bien d'une déduction), dans la limite de 5.732 € si vous pouvez justifier des sommes versées, ou de 3.407 € si l'enfant vit sous votre toit (il s'agit là d'un forfait que vous pouvez déduire sans justificatifs).

Dans ce cas, il faut faire une déclaration de revenus séparée.

Novembre 2016. LES GAULOIS



# PARLER ÉPARGNE AVEC UN CONSEILLER NON COMMISSIONNÉ, ÇA CHANGE TOUT.

.....  
UNE BANQUE QUI APPARTIENT À SES CLIENTS, ÇA CHANGE TOUT.

LES RENDEZ-VOUS  
CLARTÉ ÉPARGNE

**Crédit  Mutuel**

Le Crédit Mutuel, banque coopérative, appartient à ses 7,7 millions de clients-sociétaires.

Annoncesur : Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées. La Caisse Fédérale de Crédit Mutuel, société coopérative à forme de S.A. au capital de 5 458 531 008 euros (RCS B 588 505 354), 34 rue du Wacken 67 913 Strasbourg Cedex 9, contrôlée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 61 rue Taitbout, 75 436 Paris CEDEX 09.