

CONTRIBUTIONS D'EXPERTS

INVESTIR

CONTRIBUTIONS D'EXPERTS

INVESTIR

CONTRIBUTIONS D'EXPERTS

INVESTIR

CONTRIBUTIONS D'EXPERTS

INVESTIR

AURÉLIE ALLAMIGEON
DIRECTEUR - INGÉNIERIE
PATRIMONIALE, BANQUE
PRIVÉE 1818



**JEAN-JACQUES
TEISSEDRÉ**
GÉRANT TEISSEDRÉ
& ASSOCIÉS



IMMOBILIER

Le match des plus-values

EXONÉRATIONS ET ABATTEMENTS

AVANTAGE IMMOBILIER Une plus-value correspond à l'accroissement de la valeur d'un actif entre l'époque de son acquisition et celle de sa cession. Selon qu'elle porte sur un immeuble ou sur des valeurs mobilières (titres de société par exemple), le gain ne subira pas le même régime fiscal tant au regard de l'impôt sur le revenu (IR) que des prélèvements sociaux (PS). Comparons certaines de leurs caractéristiques (hors contexte de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus). Pour l'IR, les cas d'exonération des plus-values immobilières sont plus nombreux qu'en matière de cession de valeurs mobilières. Au-delà, il est possible d'aboutir à une exonération totale que ce soit en raison de la nature du bien vendu (résidence principale) ou du fait d'une durée de détention longue (22 ans), alors qu'une plus-value sur cession de titres peut, au mieux et sous conditions, bénéficier d'un abattement de 65 % après

8 ans (voire de 85 % dans des cas particuliers), le solde demeurant soumis à l'IR. Autre différence : le taux d'imposition. Il est forfaitairement établi à 19 % en matière immobilière alors qu'une plus-value sur valeurs mobilières est imposée au barème progressif de l'IR dont le taux marginal peut atteindre 45 %. Les PS suivent sur le registre de l'immobilier un régime quasi-identique à celui de l'IR. Ainsi, le gain de cession de la résidence principale est également exonéré de PS. Sur le fondement de la durée de détention, il faut attendre 30 ans pour prétendre à une exonération intégrale de PS (22 ans pour l'IR, lire plus haut). Ces avantages n'existent pas pour les valeurs mobilières : la plus-value est soumise aux PS pour son montant total, abstraction faite, donc, de l'abattement pour durée de détention possiblement appliqué pour le calcul de l'IR.

LEUR
POINT
DE VUE

COMPENSATION DES PLUS ET MOINS-VALUES

VALEURS MOBILIÈRES MIEUX LOTIES Faut-il pour autant conclure définitivement que l'immobilier est plus attractif ? Rien n'est moins sûr si l'on considère inversement la situation des moins-values.

Rappelons, en premier lieu, que sous conditions, une moins-value sur valeurs mobilières s'impute exclusivement sur des gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Il s'agit là de réduire l'assiette taxable à l'IR. L'effet sera d'autant plus important que, depuis une décision du Conseil d'Etat du 12 novembre 2015, reprise au sein du BOFiP, les moins-values à la différence

des plus-values ne sont plus abattues en fonction de la durée de détention. Le contribuable subissant des pertes en 2016 aura jusqu'en 2026 pour les compenser en intégralité avec des plus-values de même nature.

Ce dernier concept n'englobant pas les plus-values immobilières, une perte sur cession de titres ne pourra donc pas servir à minorer un gain immobilier. Inversement, une moins-value immobilière

ne peut se compenser ni avec des plus-values immobilières, ni mobilières : elle est définitivement perdue.

« UNE MOINS-VALUE IMMOBILIÈRE NE PEUT SE COMPENSER : ELLE EST DÉFINITIVEMENT PERDUE »

ASSURANCE-VIE

Penser aux options de gestion d'un contrat

LISSAGE ET SÉCURISATION

JUDICIEUX Un contrat d'assurance-vie moderne se doit de proposer de nombreuses options de gestion.

« L'investissement progressif » et « la sécurisation des plus-values » sont, à juste titre, les plus utilisés. Lorsqu'un épargnant choisit d'investir sur des supports actions, il n'est jamais sûr d'arriver au meilleur moment. Pour gommer cette incertitude, il a tout intérêt à lisser son investissement dans le temps : c'est « l'investissement progressif ».

Dans un premier temps, l'épargne est placée sur l'actif en euros du contrat, ensuite, sur 12, 24 ou 36 mois, elle est progressivement investie sur les fonds préalablement sélectionnés. Cette option permet d'éviter de subir un krach boursier dans les tout premiers mois de son investissement. Exemple : un investisseur verse 60.000 €. Il désire placer la moi-

tié (30.000 €) sur des supports dynamiques avec l'option « investissement progressif » sur 12 mois. Au départ, l'épargne est placée à 100 % sur l'actif en euros, puis, tous les mois, 2.500 € sont transférés vers les supports sélectionnés. Au bout d'un an, l'épargne est investie comme il le souhaitait initialement avec un prix d'achat des unités de compte lissé.

L'option « sécurisation des plus-values » consiste à arbitrer les plus-values réalisées dès qu'elles ont atteint un seuil prédéfini.

« L'OPTION « SÉCURISATION DES PLUS-VALUES » CONSISTE À ARBITRER LES PLUS-VALUES RÉALISÉES DÈS QU'ELLES ONT ATTEINT UN SEUIL PRÉDÉFINI »

L'option « sécurisation des plus-values » consiste à arbitrer les plus-values réalisées dès qu'elles ont atteint un seuil prédéfini. Elle permet de sécuriser les gains et évite que la partie dynamique ne prenne, au fil du temps, trop de poids. Exemple : un épargnant place 50.000 € sur un fonds actions. Il souhaite sécuriser ses plus-values dès que celui-ci aura gagné 20 %. Aussitôt l'objectif atteint, 10.000 € (50.000 X 20 %) sont transférés sur l'actif en euros du contrat.

UN LARGE ÉVENTAIL

POUR TOUS LES PROFILS Certains épargnants ne souhaitent pas prendre de risques. Pour autant, ils acceptent de « dynamiser les plus-values ». Celles-ci sont transférées automatiquement, et à une fréquence déterminée, vers des unités de compte. Le capital initial est protégé des évolutions du marché, seules les plus-values sont dynamisées.

La « gestion par horizon » permet de désensibiliser (sécuriser) l'épargne en fonction de la période restant à courir. Dynamique les premières années, le portefeuille sera progressivement désensibilisé pour devenir sécuritaire à l'approche du terme. Une option très utile pour les

produits retraite (Perp, Madelin).

L'option « versements programmés » constitue un excellent système d'investissement. Appliquée à des supports actions, elle permet d'abaisser le coût moyen d'achat des unités de compte.

La « limitation des moins-values » fixe une limite de perte au-delà de laquelle l'épargnant ne souhaite pas aller. Elle présente un inconvénient : celui que les marchés remontent juste après l'arbitrage. Enfin, l'option « garantie décès » permet d'être certain que le capital versé aux bénéficiaires ne sera pas inférieur aux sommes versées. Cette option s'avère utile en cas de décès du souscripteur au début du contrat, après une baisse des marchés.

VIGILANCE Un point commun, le fait générateur de l'imposition est la vente du bien. Attention, la loi a une conception extensive de la notion de cession englobant notamment les opérations d'apport en société.



À PROMOUVOIR Bien qu'elles soient indéniablement un atout dans la gestion financière des contrats d'assurance-vie, les options de gestion sont encore assez peu utilisées. Un effort de pédagogie doit être entrepris afin de démontrer leur réelle valeur ajoutée.