

leMag
mes finances

n° **43**

avril

dossier

**COMPRENDRE
LE PLAFONNEMENT
DES NICHES FISCALES**



pratique

**RÉSIDENCE SECONDAIRE :
LES BONS PLANS POUR
PAYER MOINS**



à la une

**BOURSE
QUE FAIRE APRÈS
LA REMONTÉE DES COURS ?**

ce magazine vous est
OFFERT PAR PEA


pea

www.groupepea.fr

à la une page 4



BOURSE : **QUE FAIRE APRÈS LA REMONTÉE DES COURS ?**

Après le début d'année en fanfare des marchés financiers, est-il déjà trop tard pour investir dans la Bourse ou faut-il au contraire ne pas hésiter à tenter le pari ? Entre les signes de reprise en Europe et la valorisation élevée de certaines valeurs, les investisseurs sont dans l'incertitude.

dossier page 8



IMPÔTS : **COMPRENDRE LE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES**

Les Français sont nombreux à vouloir réduire leur impôt sur le revenu... mais rares sont ceux qui comprennent le plafonnement des niches fiscales. Ou plutôt les plafonnements, car il en existe plus d'un. Et mieux vaut bien connaître le mécanisme des niches fiscales avant de déclarer ses revenus.

pratique page 12



RÉSIDENCE SECONDAIRE : **LES BONS PLANS POUR PAYER MOINS**

Pied-à-terre en bord de mer ou maison de campagne loin des villes, la résidence secondaire a un coût qui ne se limite pas au prix d'achat. Et pour échapper aux mauvaises surprises, il faut se préparer et faire les bons choix en amont. Les clés pour maîtriser le budget de sa résidence secondaire.

Le Mag Mes Finances
un magazine de la rédaction
de **ToutSurMesFinances.com**
Périodicité mensuelle

Éditeur :
Infomedia SAS
26, rue de Châteaudun
75009 Paris

Directeur de la publication :
Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

Rédacteurs :
Hugo Baudino
Olivier Brunet
Solenne Dimofski
Jean-Philippe Dubosc
Thibault Fignonnet
Adeline Lorence
Cassien Masquillier
Julien Moro

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

Crédits photos :
© **iStock**
© **Thinkstock**
© **Infomedia**

à ne pas manquer pages 7 - 11 - 14
tableau de bord du patrimoine page 15

le chiffre du mois



19

C'est le 19 mai au plus tard que les contribuables devront avoir retourné leur déclaration de revenus au format papier à leur centre des impôts. L'administration a communiqué le 17 mars 2015 les dates limites de déclaration pour la campagne 2015 des impôts. Comme chaque année, Bercy entend pousser les Français à utiliser le site internet du fisc, *impots.gouv.fr* ou l'application dédiée « *Impots.gouv* ». Pour motiver les contribuables à opter pour la déclaration dématérialisée, l'échéance est reportée au 26 mai pour les résidents des départements 01 à 19, au 2 juin pour les foyers qui habitent dans les départements 20 A à 49 et au 9 juin pour les autres, y compris les non-résidents. Le portail en ligne des impôts sera disponible pour la télédéclaration des revenus dès le 15 avril prochain.

la phrase du mois



« C'est un droit,
le droit à l'oubli. »

C'est avec ces mots que le président de la République François Hollande a salué la signature du protocole d'accord sur le droit à l'oubli mardi 24 mars 2015. Le droit à l'oubli doit permettre aux personnes qui ont survécu à un cancer de ne pas avoir à déclarer leur maladie dans le questionnaire médical lié à l'assurance emprunteur, et ainsi d'échapper à une augmentation drastique de son coût. Les cancers survenus avant l'âge de 15 ans seront « effacés » cinq ans après les faits. Hormis ce cas, une ancienne maladie n'aura plus à être mentionnée au bout d'un délai de 15 ans. Avant cette échéance, une grille de référence sera établie pour diminuer le surcoût d'assurance en fonction des pathologies. Le droit à l'oubli doit entrer en vigueur d'ici la fin de l'année 2015.

le calendrier fiscal

15 avril

4^e prélèvement mensuel des impôts mensualisés.

30 avril

Limite d'adhésion au prélèvement à l'échéance pour le 2^e acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Le prélèvement sur votre compte bancaire aura lieu le 26 mai.

à la une

BOURSE, QUE FAIRE APRÈS LA REMONTÉE DES COURS ?

4

La Bourse de Paris connaît, à l'instar des autres places européennes, un départ fulgurant. Simple rattrapage après une année 2014 décevante ou début d'un cycle durablement haussier ? Si les valorisations apparaissent globalement tendues, de nombreuses opportunités semblent encore subsister. La véracité de la reprise dans la zone euro sera la clé...

Un début d'année euphorique. Depuis le 1^{er} janvier 2015, la plupart des indices de la zone euro ont grimpé d'au moins 10%. « *Même les plus optimistes ne s'attendaient pas à un rebond aussi rapide* », glisse un gérant actions d'une célèbre société de gestion. Résultat, le CAC 40 a doublé de valeur depuis le point bas de mars 2009 et franchi la barre symbolique des 5.000 points pour la première fois depuis 2008. Les causes de ce démarrage en trombe sont maintenant bien connues : politique monétaire accommodante menée par la Banque centrale européenne (BCE), chute de l'euro et du prix du baril de pétrole...

Des signes de valorisation élevée

Des facteurs qui ont redonné confiance aux investisseurs dans les perspectives de la zone euro. Conjugués à un contexte de taux d'intérêt historiquement bas, il n'en fallait pas plus pour doper les cours de Bourse à coups d'énormes mouvements de capitaux. En quête de rendement, nombre de gérants de fonds spécialisés dans les obligations n'ont pas hésité à se placer sur des actions distribuant des dividendes pérennes, sans trop se préoccuper des niveaux de valorisation. Les secteurs de la santé, des télécoms et des foncières ont particulièrement profité de ce mouvement au tout début de l'année. Au mois de février, les marchés ont plébiscité les valeurs cycliques, matériaux de construction et banques en tête. L'automobile a également retrouvé les faveurs des investisseurs. Bien plus qu'erratique, le mouvement haussier ne s'est pas enrayé en février.

Après un trimestre aussi porteur, la Bourse a-t-elle épuisé son potentiel ? De plus en plus de spécialistes s'en émeuvent et les signes, nombreux, ne trompent pas sur la frénésie qui sévit en Bourse. Les cessions de participations dans des sociétés cotées se multiplient : l'Etat en profite pour vendre les bijoux de famille (pour 1 milliard d'euros d'actions Safran), les actionnaires de référence d'Accor (Colony Capital et Eurazeo) s'en désengagent partiellement, tout comme Airbus chez Dassault Aviation. Une façon de rendre définitives certaines plus-values latentes... Parallèlement, le marché accueille à bras ouverts les introductions en Bourse, notamment de sociétés de biotechnologies, les plus risquées par nature. Globalement, le marché actions en France se paie 16 années de bénéfices, un niveau que l'on n'avait pas connu depuis une douzaine d'années.

Le marché deviendrait cher pour un nombre croissant de gérants. Pour les gérants actions de DNCA Finance, les valorisations des indices

Que faut-il faire avec votre portefeuille ?

Tout dépend du poids des actions dans votre patrimoine. Le comportement à adopter dépend tout à la fois de la part actuelle des actions dans votre portefeuille mais aussi de votre profil de risque. Inutile de vous positionner massivement sur les actions sans un minimum de discernement si vous détestez prendre des risques !

Vous n'avez pas d'actions

Une diversification de votre patrimoine peut difficilement se passer d'actions, à l'heure où les rendements deviennent faméliques sur la plupart des classes d'actifs. Pour éviter toute déconvenue, les fonds flexibles sont une alternative au fonds actions pur : le poids des actions peut considérablement varier en fonction des conditions de marché. C'est une façon de profiter des hausses en limitant son exposition lors des périodes plus mouvementées.

Les actions avec modération

Si vous êtes prêt à prendre des risques en Bourse en évitant les à-coups, les fonds long short sont peut-être faits pour vous. Le concept ? Il s'agit de fonds actions avec une partie du portefeuille à l'achat et une autre à la vente. Au total, l'exposition nette de ces OPCVM à la Bourse est comprise entre 20 et 40%. « *Avec une exposition nette moyenne de 30%, les fonds long short devraient en théorie afficher une espérance de gains équivalente à 30% de celle du marché actions. Mais l'expérience montre que sur le dernier cycle boursier (2006-2014), ils ont affiché une performance moyenne proche de celle des fonds long only (fonds uniquement à l'achat, NDLR), avec une volatilité inférieure de moitié* », selon Stéphane Cuau, gérant Actions chez Amplegest.

européens sont trop en avance sur la réalité des résultats. Seule une accélération de la croissance permettrait de légitimer les cours actuels. C'est en tout cas l'avis de Stéphane Cuau, gérant Actions chez Amplegest. « *Est-ce que la reprise attendue pour le second semestre 2015 et 2016*

sera au rendez-vous ? Si c'est le cas, les actions européennes recèlent encore du potentiel. Mais en l'absence de reprise marquée, ce qui constituerait une mauvaise surprise, il sera compliqué de justifier des valorisations très supérieures aux niveaux actuels », considère-t-il.

Christophe Foliot et Benjamin Melman, gérants chez Edmond de Rothschild Asset Management, sont plus nuancés. Il faudrait selon eux séparer le bon grain de l'ivraie. D'un côté les valeurs cycliques, dont certaines sont encore très décotées, et de l'autre les valeurs défensives, non-cycliques, qui affichent aujourd'hui des « *valorisations très élevées [...] à des niveaux proches des plus hauts historiques sur les marchés développés* ». Actuellement, leurs thèmes d'investissement privilégiés sont le secteur financier, en particulier les banques américaines, les secteurs associés à la normalisation du marché immobilier aux États-Unis et du cycle automobile, ou la reprise de la consommation des classes moyennes sur les deux rives de l'Atlantique.

Ingrédients réunis ?

Mais pour d'autres, les actions sont portées par des courants ascendants qui ne risquent pas de se tarir. Selon James Sym, gérant de portefeuilles

actions européennes chez Schroders, les actions européennes ont encore du potentiel. D'abord parce que les gains des deux dernières années ne seraient que la traduction d'un retour à la normale, d'un apaisement des craintes d'écèlement de la zone euro. Ensuite parce que « *les bénéfices des entreprises américaines sont supérieurs de 13 % à leur pic précédent, ceux des sociétés européennes sont inférieurs de près de 32 % à leur plus haut niveau historique* », relève-t-il.

Or trois ingrédients principaux d'une reprise plus vive qu'attendue seraient réunis pour conforter l'accroissement des profits : la conjugaison de l'effondrement des prix du pétrole et de la dépréciation de l'euro par rapport au dollar américain qui dope la compétitivité des entreprises exportatrices ainsi que la forte baisse des coûts de financement censée stimuler l'investissement. Peter Garnry, responsable de la stratégie actions de Saxo Bank, fait également partie des optimistes. « *L'année 2015 en Europe pourrait être un remake de l'année 2013 pour les actions américaines qui avaient grimpé de 32% cette année-là. Ce qui signifie que les actions européennes pourraient encore s'envoler de 15%, après ce début d'année déjà exceptionnel* », anticipe-t-il, à la faveur des flux de capitaux qui se dirigent sur le Vieux Continent. ■





Les investisseurs français privilégient les actions internationales

Malgré les bons résultats de la Bourse de Paris, les investisseurs français préfèrent se tourner vers les actions internationales. C'est la tendance qui ressort d'une étude réalisée pour la société de gestion Legg Mason et publiée le 3 mars 2015. Parmi les petits porteurs motivés pour investir en Bourse cette année, 62% déclarent vouloir acheter des actions internationales. 59% des Français sondés dans cette enquête voient l'international comme un marché potentiellement plus performant que leur propre marché et 47% considèrent que c'est un moyen de diversifier les risques. Ces chiffres montrent le peu d'optimisme des investisseurs pour l'économie nationale. Ainsi, à peine un Français sur cinq (19%) pense que les perspectives économiques du pays vont s'améliorer dans les 15 prochaines années.



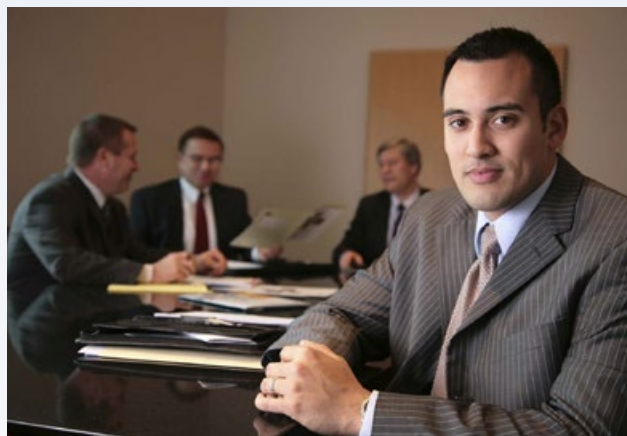
Les particuliers attirés par le conseil fiscal et patrimonial des banques privées

Les conseils patrimoniaux et fiscaux, atouts principaux des banques privées ? Selon la deuxième vague de l'observatoire de la banque privée réalisé par Opinion Way pour SwissLife Banque Privée, l'assistance en matière patrimoniale et fiscale arrive en tête des motivations pour devenir client d'une banque privée (67%) devant la qualité de service personnalisée (62%) et la rentabilité (60%). En queue de classement, on retrouve le prestige de la marque (12%) et le sentiment d'appartenance à un cercle fermé (11%). Pour autant, deux tiers des clients jugent que leurs conseillers s'occupent d'eux sans faire de zèle. Revers de la médaille, cette image qualitative a un coût. Parmi les adjectifs négatifs spontanément associés à la banque privée, un sondé sur cinq cite les mots « cher », « coûteux » et « onéreux ».



L'assurance vie toujours plébiscitée

Les classements se suivent et se ressemblent. Selon une étude réalisée par YouGov France pour la banque en ligne Fortuneo, 72% des 1.002 sondés âgés de 18 ans ou plus attribuent à ce produit d'épargne une note égale ou supérieure à 5 sur 10. Suivent le plan d'épargne logement (PEL) et le compte épargne logement (CEL) avec 67% de notes au-dessus de la moyenne. Mauvais élève, le Livret A se place loin derrière avec 48% d'avis positifs. Ces résultats viennent corroborer ceux de l'enquête annuelle « Les Français, l'épargne et la retraite », réalisée par l'institut CSA et le Cecop pour les Cercles des Epargnants en 2014. Les épargnants sont séduits par l'assurance vie pour sa simplicité (36%) et ses avantages fiscaux (28%). Enfin, la moitié des sondés affirment placer leur argent sur ce support par précaution.



5,08% de rendement pour les SCPI en 2014

Un faible recul en 2014. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement ont proposé un taux de rémunération moyen de 5,08%, d'après les chiffres de l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim) et l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Les SCPI de bureaux ont servi un taux de distribution de valeur de marché (TDVM, soit le ratio entre le dividende brut et le prix moyen des parts) de 5,05% contre 5,13% en 2013. Le rendement des SCPI de commerce a gagné 0,02 point à 5,13%, tandis que les SCPI spécialisées (dans l'hébergement, la santé ou l'environnement) ont dégagé un rendement en léger recul, de 5,46 à 5,39%. Les SCPI diversifiées ont enregistré un TDVM de 5,34% en 2014, contre 5,48% en 2013. La collecte totale a atteint 2,93 milliards d'euros, soit un nouveau record.

COMPRENDRE LE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES

8



MIN •

• MAX

Pour limiter leur impôt sur le revenu, de nombreux Français font chaque année appel aux niches fiscales. Ces mécanismes qui permettent de réduire considérablement la facture ne sont pas tous logés à la même enseigne. Plafonnement global ou propre, report possible de l'avantage fiscal, cumul des plafonds... À l'approche de l'envoi des premières déclarations de revenus, le point sur le plafonnement des niches fiscales.

A combien votre impôt sur le revenu va-t-il se monter en 2015 ? Pour connaître la réponse à cette question, vous devez faire le point sur vos dépenses de l'année 2014 d'ici le 19 mai prochain, date limite de déclaration des revenus perçus l'an passé.

Vos investissements réalisés en 2014 vous permettent d'abaisser considérablement le montant de votre impôt sur le revenu. Que vous ayez fait appel aux services d'un professionnel pour garder vos enfants, effectué un investissement défiscalisant dans l'immobilier ou un placement dans une PME, vous bénéficiez d'avantages fiscaux. Attention toutefois, les effets de ces différents mécanismes de défiscalisation ne sont pas illimités. Plusieurs contraintes régissent ces avantages et complexifient sensiblement la compréhension du mécanisme des niches fiscales.

Dépenses arrêtées au 31 décembre 2014

Pour évaluer correctement vos réductions et crédits d'impôt valables pour la déclaration 2015 des revenus de 2014, vous devez dans un premier temps faire l'état des lieux de vos dépenses effectives sur l'année 2014. Ce sont ces investissements qui ouvrent droit à un avantage fiscal.

Les frais supportés après le 31 décembre 2014 ne sont pas éligibles à une réduction ou un crédit d'impôt pour la déclaration à venir. Il faudra attendre l'année suivante pour en bénéficier. A l'inverse, les dépenses réalisées les années précédentes peuvent continuer de générer des avantages fiscaux. Ces derniers sont limités par le plafond en vigueur au moment de l'investissement.

Plafonnement global de 10.000 euros

Les avantages procurés par ces mécanismes défiscalisant sont régis par un plafonnement global des niches fiscales. Celui-ci limite à 10.000 euros le total des réductions et crédits d'impôt qu'il est possible d'obtenir pour un foyer fiscal pour son impôt sur le revenu en 2015. Ce montant est identique à celui en vigueur pour les dépenses réalisées en 2013, mais largement inférieur aux plafonds applicables les années précédentes.

Les investissements dans l'immobilier locatif, comme les dispositifs Duflot, Pinel ou encore Censi-Bouvard sont notamment concernés par ce plafonnement global. Il en va de même pour l'emploi d'un salarié à domicile, les frais de garde

d'enfant de moins de 6 ans, les souscriptions de parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) ou de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI).

Des limites spécifiques

Le plafonnement à 10.000 euros n'est pas la seule règle à respecter pour un contribuable. Ainsi, deux mécanismes sont soumis à un plafond spécifique de 18.000 euros. C'est le cas de la souscription de parts de sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel (Sofica). Par ailleurs, le souscripteur doit limiter son investissement à 18.000 euros ou 25% de ses revenus imposables pour que ces dépenses ouvrent droit à l'avantage fiscal maximal de 36%. Ce plafond spécifique s'applique également aux investissements dans l'Outre-mer, comme le Girardin ou le dispositif Pinel Outre-mer.

D'autres mécanismes d'optimisation de l'impôt sur le revenu profitent de la bienveillance de l'administration fiscale. Les dépenses engagées dans l'optique de restaurer des logements à rénover, par l'intermédiaire du dispositif Malraux, sont ainsi exemptées des plafonds de 10.000 et 18.000 euros. De même, les mécanismes générant des déficits fonciers (SCPI spécialisées, investissements directs, Monuments historiques) ne sont pas intégrés dans ces limites et sont par conséquent hors plafonds.

Le don à une association d'intérêt général reprend également ce principe puisqu'il n'est pas inclus dans un plafond global, mais retenu dans la limite de 20% du revenu imposable. Avantage d'importance ici, comme dans le cas d'un investissement direct dans une PME, la réduction d'impôt peut être reportée sur les cinq années suivantes si les dépenses dépassent ce maximum autorisé.

Les dates limites de la déclaration des revenus

- 19 mai pour la déclaration papier, délai également en vigueur pour les non-résidents,
- 26 mai sur impots.gouv.fr pour les départements 01 (Ain) à 19 (Corrèze),
- 2 juin sur Internet pour les départements 20 A (Corse-du-Sud) à 49 (Maine-et-Loire),
- 9 juin pour les départements 50 (Manche) à 976 (Mayotte) et les non-résidents qui déclarent en ligne.



Le calcul de l'avantage fiscal

Les niches fiscales doivent à la fois être considérées au cas par cas mais également appréhendées de manière globale. Pour déterminer le total exact de vos avantages fiscaux, vous devez donc vérifier que vos dépenses sont intégralement incluses dans les plafonds de chacun des dispositifs utilisés. Ensuite, vous devez veiller à ce que les plafonds de 10.000 et 18.000 euros soient bien respectés. Par exemple, si le total de vos investissements en loi Pinel et de vos dépenses en services à la personne atteint 12.000 euros, seuls 10.000 euros seront déduits de votre impôt sur le revenu. Si vous avez parallèlement souscrit des parts de Sofica ou investi en Pinel Outre-mer, la réduction d'impôt obtenue par ce biais ne pourra dépasser la différence entre les deux plafonds de 10.000 et 18.000 euros, soit 8.000 euros.

Des plafonds dans les plafonds

Les dépenses effectuées au travers d'une niche fiscale sont également plafonnées au cas par cas. Comme pour le don à une association ou l'investissement au capital de petites et moyennes entreprises, les économies d'impôt générées par les dispositifs de défiscalisation sont bornées par des limites propres. Ainsi, si vous avez dépensé 20.000 euros en 2014 pour employer un salarié à domicile, sachez que la réduction d'impôt de 50% ne portera que sur 12.000 euros de dépenses, plafond qui peut être relevé à 15.000, voire 20.000 euros lorsqu'un membre du foyer est titulaire de la carte d'invalidité par exemple. Le solde n'ouvre ici droit à aucun avantage. Par ailleurs, dans ce même plafond de 12.000 euros, certaines prestations ne sont éligibles à la réduction d'impôt que dans certaines limites : 500 euros de dépenses pour le petit bricolage, 3.000 euros pour l'assistance informatique et Internet à domicile et 5.000 euros pour les petits travaux de jardinage.

La logique est similaire pour l'investissement locatif Pinel, pour lequel la réduction d'impôt est calculée sur une dépense maximale de 300.000 euros. Quelle que soit la durée d'engagement (six, neuf ou douze ans), la réduction d'impôt ne peut donc excéder 6.000 euros par an. ■



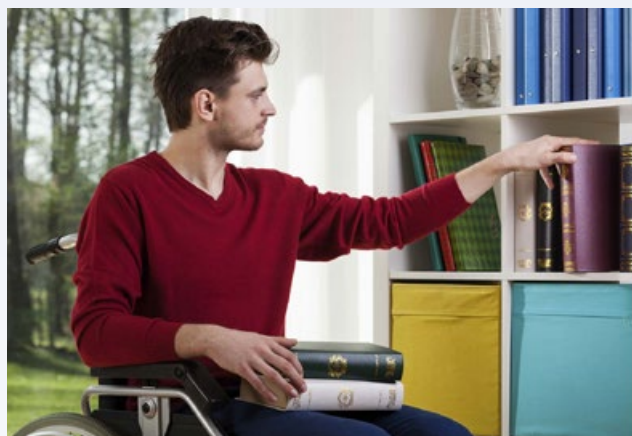
Les smartphones et tablettes bientôt concernés par la redevance TV ?

En 2016, la contribution à l'audiovisuel public (CAP) pourrait être élargie. L'ex-redevance TV, dont le montant est fixé à 136 euros en 2015, concernerait désormais les ménages qui n'ont pas de téléviseur mais un ordinateur, un smartphone ou une tablette. Cette proposition figure dans un rapport visant à réformer l'audiovisuel public, remis par la Cour des comptes. Il suggère de la voter « dès le projet de loi de finances 2016 » pour une entrée en vigueur l'an prochain. Le rapport explique que le taux d'équipement des foyers en téléviseurs diminue alors que celui des tablettes tactiles explose et qu'il y a donc un risque de voir les recettes pour l'audiovisuel public baisser. La ministre de la Culture et de la Communication Fleur Pellerin a, de son côté, souligné la nécessité d'une telle mesure.



Les concubins bénéficient aussi d'avantages fiscaux

Contrairement aux idées reçues, les concubins ne sont pas pénalisés fiscalement. Le ministère des Finances, dans une réponse ministérielle publiée au Journal Officiel le 17 mars 2015, a listé les intérêts fiscaux de ce régime. Il rappelle que chaque membre du foyer représente une part de quotient familial (hors enfants), soit le même nombre que les couples mariés ou pacsés. Cette situation matrimoniale peut même avoir certains avantages. Ainsi, les couples modestes profitent pleinement du mécanisme de la décote. De même certains crédits d'impôt, concernant notamment la garde d'enfants, ont des plafonds indépendants de la composition du foyer fiscal ce qui peut être plus favorable aux concubins. Enfin, pour l'ISF, quel que soit leur régime matrimonial, tous les couples doivent remplir une seule et même déclaration.



Pas de cumul de demi-parts fiscales supplémentaires

Les demi-parts fiscaux ne s'additionnent pas. Les anciens combattants, les invalides et les parents isolés, quand ils sont dans une situation où ils peuvent cumuler plusieurs demi-parts fiscaux, doivent choisir. C'est la réponse donnée par le ministère des Finances et des Comptes publics à la question de la députée Jacqueline Fraysse. Elle demandait que des personnes entrant dans plusieurs catégories puissent cumuler les demi-parts fiscaux supplémentaires. Le ministère a refusé cette possibilité, arguant que « la demi-part supplémentaire accordée aux personnes âgées de plus de 75 ans titulaires de la carte d'ancien combattant, ou aux veuves de ces personnes sous la même condition d'âge, constitue déjà une importante exception [au quotient familial, Ndlr] puisqu'elle ne correspond à aucune charge effective ».



La suppression des prélèvements sociaux pour les non-résidents se fait attendre

Les non-résidents propriétaires d'un bien immobilier en France ne devront bientôt plus s'acquitter des prélèvements sociaux (CSG, CRDS...) sur leurs revenus fonciers, ni leurs plus-values immobilières. Ce changement fait suite à la décision de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) datée du 26 février dernier. Mais cette mesure n'est pas encore appliquée. Les députés et sénateurs représentant les Français de l'étranger recommandent à ces contribuables de porter réclamation par courrier recommandé avec accusé de réception. Le service des impôts des particuliers non-résidents (SIP NR) juge cette démarche inutile. Il indique attendre la transposition de la décision de la CJUE dans le droit français. Pour le moment, les pouvoirs publics continuent de mettre en recouvrement les prélèvements sociaux.

RÉSIDENCE SECONDAIRE : LES BONS PLANS POUR PAYER MOINS

12



Posséder une maison de campagne ou un pied-à-terre en bord de mer fait rêver encore beaucoup de Français. Un rêve qui se paie au prix fort : fiscalité, assurance habitation, trajets, factures en tous genres... Les postes de dépenses sont nombreux et les coûts plus élevés que pour une résidence principale. Pourtant, il existe des solutions pour diminuer la note. Tout est affaire de préparation...

Devenir propriétaire de sa résidence secondaire figure en bonne place des « rêves » immobiliers des Français. Un rêve qui devient réalité pour nombre d'entre eux : au 1^{er} janvier 2014, l'Insee dénombrait ainsi 3,18 millions de résidences secondaires dans l'Hexagone, un chiffre en hausse quasi-continue depuis dix ans.

Outre l'appétence des Français pour les maisons de campagne et autres pied-à-terre, la baisse des prix redonne une certaine attractivité à la résidence secondaire. « Depuis 2008, ce marché a fait plus que s'assagir.

L'acquéreur ne tombera plus dans le piège d'un marché surcoté parce que les prix ont dévissé beaucoup plus fortement sur les secteurs typés résidence secondaire qu'ailleurs en France », souligne Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet. D'après la franchise, les prix ont reculé de 4,3% en moyenne en 2014 dans « les régions emblématiques de ce marché » et aucune destination (mer, montagne, campagne) n'échappe au phénomène.

Des coûts incompressibles

Reste que le coût d'une résidence secondaire ne se résume pas au prix d'achat. Et c'est là où le bât blesse : le coût de détention annuel avoisine les 4-5% du prix et de nombreux postes de dépenses sont incompressibles. Côte fiscalité, vous devrez faire avec des impôts locaux supplémentaires (taxe d'habitation, taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères). Pour ne rien gêner, ils sont habituellement plus élevés que pour une résidence principale... Si vous êtes soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), vous ne bénéficiez pas de l'abattement de 30% sur la valeur du bien retenue pour le calcul de l'impôt, un avantage réservé à la résidence principale.

Même constat en ce qui concerne les dépenses énergétiques et abonnements (téléphone, télévision, Internet...). Côté énergie, si les factures sont nécessairement plus légères que pour la résidence principale et dépendent plus largement du temps passé sur place, elles vont tout de même alourdir votre budget. De plus, vos dépenses en carburant ou en transport (train, avion) vont forcément augmenter. Et dans tous les cas, difficile d'espérer bénéficier d'un rabais sur son offre triple play ou sa facture d'eau...

Et ce n'est pas tout ! Si vous optez pour un appartement (1,332 million de résidences secondaires), attendez-vous à éponger des charges de copropriété plus élevées que la moyenne, du fait d'espaces verts supplémentaires ou de la présence d'une piscine par exemple.

Tout se joue au moment de l'achat

En définitive, maîtriser les coûts se joue véritablement en amont de l'acquisition. En premier lieu, il faut connaître l'emplacement et le bien que l'on achète. « Il est évident que si vous achetez un appartement en bord de mer dans une vieille copropriété, le ravalement ne sera pas loin, l'entretien appellera des fonds travaux plus élevés », explique ainsi Fabrice Abraham. De manière générale, acheter en bord de mer demande par exemple un entretien plus coûteux : dans ce cas de figure, s'éloigner du littoral peut s'avérer gagnant, d'autant que les prix sont théoriquement moins élevés.

Et pour bien choisir, vous devez savoir quel usage vous comptez faire de votre lieu de villégiature. Si vous privilégiez les escapades de fin de semaine, ne partez pas trop loin de chez vous pour limiter le coût des déplacements. À l'inverse, si la résidence secondaire a vocation à devenir votre deuxième maison pour les grandes vacances par exemple, vous pouvez envisager plus facilement une acquisition plus éloignée.

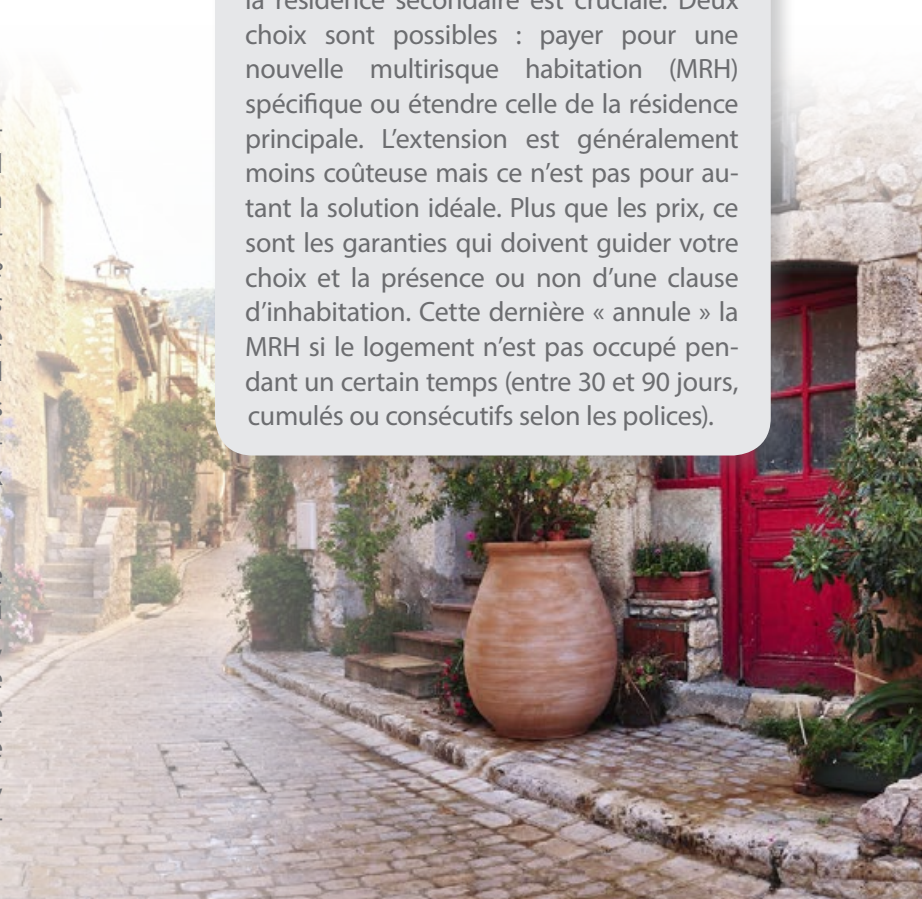
La location saisonnière pour éponger les dépenses

Pour autant, un achat judicieux ne vous permet pas d'éponger toutes les dépenses liées à votre résidence secondaire. Pour y parvenir, vous devez opter pour la location saisonnière. Si celle-ci peut rapporter gros, un choix s'impose. Poster une annonce sur une plateforme de location entre particuliers, type Airbnb, coûte peu (3% du loyer perçu), mais ne convient pas à toutes les situations. Suivant l'éloignement du bien ou la fréquence des locations, faire appel à un agent immobilier peut s'avérer plus judicieux et surtout sécurisant. Une sécurité qui a toutefois un prix plus élevé (7 à 10% des loyers perçus).

Autre paramètre à considérer, « les locataires sont devenus plus versatiles et n'hésitent pas à attendre le dernier moment, selon Fabrice Abraham. Et il faut que le propriétaire l'accepte. » Attention toutefois à ne pas faire passer l'intérêt du locataire devant le vôtre, au risque de contrecarrer vos projets de vacances. Un équilibre pas toujours facile à trouver et qui rappelle que finances et plaisir ne font pas toujours bon ménage. ■

Assurance habitation, plus qu'une question de prix

La question de l'assurance habitation de la résidence secondaire est cruciale. Deux choix sont possibles : payer pour une nouvelle multirisque habitation (MRH) spécifique ou étendre celle de la résidence principale. L'extension est généralement moins coûteuse mais ce n'est pas pour autant la solution idéale. Plus que les prix, ce sont les garanties qui doivent guider votre choix et la présence ou non d'une clause d'inhabitation. Cette dernière « annule » la MRH si le logement n'est pas occupé pendant un certain temps (entre 30 et 90 jours, cumulés ou consécutifs selon les polices).





Copropriété : obligation de comptes bancaires séparés

Les syndics de copropriété n'ont plus le droit d'utiliser un compte unique. La loi Alur sur le logement les oblige, depuis le 24 mars 2015, à gérer les fonds d'une copropriété sur un compte bancaire dédié et séparé de leurs propres comptes. L'objectif de cette mesure est de sécuriser les copropriétaires. Ainsi, cette distinction permettra d'avoir une meilleure lisibilité des comptes. Attention cependant : cette mesure ne doit pas engendrer de coûts supplémentaires pour les propriétaires, la loi Alur interdisant aux professionnels de facturer ce transfert. À noter que cette obligation ne s'applique qu'aux copropriétés comprenant 15 lots ou plus. Par ailleurs, cette exigence ne concerne pas non plus les contrats en cours. Les copropriétaires concernés doivent donc attendre l'expiration du contrat de syndic.



Où en est-on du plafonnement des frais d'agence ?

Un bilan mitigé après six mois d'application. Selon une enquête de l'association de consommateurs CLCV, de nombreuses agences immobilières n'appliquent pas correctement le plafonnement des honoraires de location. Ce dispositif, entré en vigueur en septembre 2014 dans le cadre de la loi Alur sur le logement, limite les frais de location à 12 euros le m² pour Paris et sa banlieue, à 10 euros pour les grandes métropoles régionales et à 8 euros ailleurs. La facturation de l'état des lieux est quant à elle plafonnée à 3 euros le m². Mais sur les 938 agences étudiées, environ un tiers ne respectent pas ces limites. Par ailleurs, l'association a relevé qu'environ 1% des professionnels fusionnaient l'ensemble des prestations facturables au locataire (rédaction du bail, état des lieux...) alors que cette pratique est interdite.

14



Les loyers parisiens encadrés dès l'été 2015

Longtemps annoncé, l'encadrement des loyers à Paris devrait être mis en place dès l'été 2015. Cette mesure issue de la loi Alur sur le logement concerne uniquement la capitale et non la banlieue parisienne et les grandes métropoles, comme prévu initialement. Pour mettre la mesure en application, l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) a été chargé de déterminer les loyers médians dans chaque quartier de la capitale. Cet encadrement ne concernera que les nouveaux contrats de location, signés après l'entrée en vigueur de la mesure ainsi que les baux renouvelés explicitement après cette date. La future loi Macron exclut en effet du périmètre de la réforme les contrats de location actuellement en cours et reconduits tacitement par le bailleur, même après l'entrée en vigueur de la mesure.



Les acheteurs reprennent goût à la pierre

L'immobilier séduit de nouveau. Selon une enquête d'opinion menée par le promoteur Pichet dévoilée le mardi 24 mars 2015, 39% des sondés affirment vouloir acquérir un bien immobilier. Parmi les plus jeunes (18-34 ans) et les cadres, deux sur trois affirment réfléchir à un achat immobilier. Au total, 13% des sondés se disent sérieusement positionnés sur un achat immobilier dont près de la moitié souhaitent mener ce projet d'ici à la fin de l'année. Alors que 56% des sondés affirment vouloir acheter un logement « *uniquement pour y vivre* », 29% envisagent de le mettre en location. Ce regain d'intérêt pour la pierre est lié à la faiblesse des taux de crédit mais aussi aux conditions d'obtention d'un prêt bancaire et aux incitations fiscales à l'achat et à l'investissement, comme le dispositif Pinel.

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2015)
9,61 €
RSA (Revenu de Solidarité Active)
513,88 €
pour une personne seule sans enfant
Inflation Prix à la consommation (INSEE)
+0,3%
(hors tabac) sur un an en février 2015
Emploi Taux de chômage (BIT) au 4 ^e trimestre 2014
10,4%

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
1%	22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération	Plafond
2%	150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
(brut hors prime épargne) depuis le 1 ^{er} février 2015	
Assurance vie (FFSA)	
Rendement fonds euros (2014)	
2,50%	

• Retraite

Âge légal (ouverture du droit à pension)	
Né(e) en 1954	
61 ans et 7 mois	
Point retraite (1 ^{er} avril 2014)	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €
Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} avril 2014)	
Minimum contributif	
7.547,96 €	
Minimum contributif majoré	
8.247,86 €	
Conditions de ressources du minimum contributif	
1.120 €	
Majoration tierce personne	
13.236,98 €	
Seuil du versement forfaitaire unique	
156,09 €	
Majoration forfaitaire par enfant	
96,21 €	

• Impôts

Barème IR (2015)	Barème ISF (2015)
+ 151.956 €	+ 10.000.000 €
45%	1,50%
41%	1,25%
30%	1%
26.764 €	2.570.000 €
14%	0,70%
9.690 €	1.300.000 €
0%	0,50%
	800.000 €
	0%

• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 4 ^e trimestre 2014	
125,29 points (+0,37%)	
Loyer au m ² - France entière (Clameur)	
12,8 €/m² (novembre 2014)	
Prix moyen des logements anciens	
1 ^{er} semestre 2015 (Century 21)	
au mètre carré	d'une acquisition
2.496 €	200.443 €
Prix moyen du mètre carré à Paris	
8.230 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans (mars 2015 Empruntis)	
2,40%	

• Taux

Taux de base bancaire (2015)
6,60%
Intérêt légal 0,93%

• Crédits

Prêts immobiliers	
Taux moyen fixe	Taux moyen variable
3,37%	3,07%
seuil de l'usure 4,49%	seuil de l'usure 4,09%
Prêts à la consommation	
(seuils de l'usure)	
Montant inférieur à 3.000 €	
20,23%	
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	
14,15%	
Montant supérieur à 6.000 €	
9,04%	



www.groupepea.fr

PEA

Tel : 05.59.80.19.38

Siège Social

1, Allées Catherine de Bourbon

64000 Pau

Email : pea@wanadoo.fr