

à la une

COMMENT RÉDUIRE SES IMPÔTS AVANT LA FIN DE L'ANNÉE ?

dossier

CE QUI VA CHANGER
SUR LES RETRAITES
COMPLÉMENTAIRES

pratique

VENTE AUX ENCHÈRES,
COMMENT S'Y PRENDRE





à la une

page **3**

COMMENT RÉDUIRE SES IMPÔTS AVANT LA FIN DE L'ANNÉE ?

La fin de l'année 2015 approche et les opportunités de réduire votre impôt sur le revenu, voire votre ISF, en 2016, s'amenuisent. Pour ne pas avoir de regrets l'an prochain au moment de découvrir votre facture fiscale, vous devez vous dépêcher d'agir. Tour d'horizon des leviers à activer.

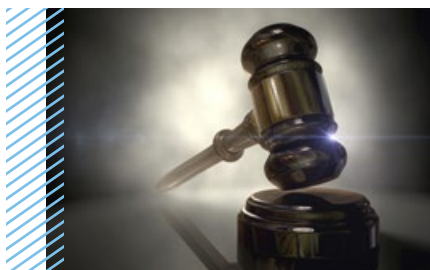


dossier

page **12**

CE QUI VA CHANGER SUR LES RETRAITES COMPLÉMENTAIRES

Face à l'urgence de la situation, les partenaires sociaux se sont mis d'accord le 30 octobre 2015 pour mettre en place plusieurs mesures destinées à sauver les régimes complémentaires de retraite Agirc et Arrco. Les actifs comme les retraités vont être mis à contribution dès 2016.



pratique

page **16**

VENTE AUX ENCHÈRES, COMMENT S'Y PRENDRE

La vente aux enchères n'est pas réservée aux spécialistes et fins connaisseurs d'objets d'art. Si vous souhaitez tenter votre chance, vous devez tout de même maîtriser quelques notions de base. Les principales clés pour tirer votre épingle du jeu et réaliser la bonne affaire.



nouveau

ils l'ont dit ce mois-ci

page **11**



nouveau

tendances & finances

page **15**



nouveau

votre patrimoine

page **19**

à la une

The image shows a hand holding a French tax notice (Avis d'impôt sur le revenu) for 2016. The notice is from the Direction Générale des Finances Publiques. It contains the following information:

- Titulaire de l'avis:** M. DUPOND JEAN, 133 RUE CASSIN, 75008 PARIS.
- Montant de votre taxe finale:** 902,00 €.
- Montant de votre taxe finale (à payer):** 902,00 €.
- Montant de votre taxe finale (à payer):** 15-10-2009.
- Montant de votre taxe finale (à payer):** 15-10-2009.

The notice also includes a section for 'Vos références' and a section for 'Vos coordonnées'.

COMMENT RÉDUIRE SES IMPÔTS AVANT LA FIN DE L'ANNÉE ?

LES DERNIERS MOIS DE L'ANNÉE

sont traditionnellement mis à profit par les contribuables pour réduire leur impôt sur le revenu et leur impôt de solidarité sur la fortune pour les foyers qui y sont assujettis.

De nombreuses solutions peuvent en effet être activées jusqu'à l'ultime moment pour défiscaliser une partie de ses revenus. Attention toutefois à ne pas faire le mauvais choix. Pour ne pas se tromper, bien définir ses objectifs doit être la priorité.



Encore une fois cette année, de nombreux Français devraient attendre le dernier moment pour penser à réduire leurs impôts pour 2016. Attention, l'horloge tourne et le 31 décembre 2015 approche. Si d'ici là vous n'avez toujours pas effectué les démarches nécessaires, vous devrez patienter une année de plus pour réduire votre facture fiscale. Pour ne pas passer à côté d'économies d'impôt substantielles, vous devez agir maintenant, mais pas n'importe comment. Le point sur vos possibilités jusqu'à la fin de l'année en fonction de votre profil.

L'INVESTISSEMENT DANS LES ENTREPRISES, POUR LES « GROS » CONTRIBUABLES

SOUSCRIPTION EN DIRECT AU CAPITAL DE PME

Si votre impôt sur le revenu se chiffre à plusieurs milliers d'euros, défiscaliser une partie de vos revenus en souscrivant des titres d'entreprise lors d'une augmentation de capital par exemple est un levier efficace. En investissant dans une PME de moins de cinq ans employant moins de 50 salariés et réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions d'euros, vous pouvez bénéficier d'un avantage fiscal conséquent. À la clé en effet,

une réduction d'impôt de 18% des montants engagés dans la limite de 50.000 euros pour un célibataire et de 100.000 euros pour un couple, pour un gain maximum de 9.000 euros, voire 18.000 euros si vous êtes marié.

Mais avant de vous lancer dans une telle opération, vous devez prendre plusieurs précautions. Tout d'abord, investir dans une entreprise nécessite de la connaître. « *Il faut une opportunité*, précise un professionnel de la gestion de patrimoine. *C'est un engagement réel vis-à-vis du chef d'entreprise.* » Un avertissement relayé par le directeur du mastère patrimoine et immobilier de Kedge Business School Eric Pichet : « *Tout dépend si vous connaissez vraiment bien l'entreprise car le*



premier critère d'investissement est la qualité du management. Si vous connaissez le dirigeant d'un point de vue professionnel, vous pourrez investir directement. » Autre point d'attention, vérifier que l'entreprise remplit bien tous les critères. « Il suffit qu'un seul ne soit pas rempli pour qu'il y ait risque de requalification par l'administration fiscale », souligne Eric Pichet. L'aide d'un conseiller en gestion de patrimoine peut ici s'avérer prépondérante pour investir en toute tranquillité. Quoi qu'il en soit, l'investissement en capital reste risqué et les montants placés sont bloqués jusqu'à la fin de la cinquième année suivant votre prise de participation. Autant de contraintes à prendre en compte avant de passer à l'acte.

Enfin, si vous êtes assujetti à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), l'investissement dans une PME octroie une réduction d'ISF de 50% dans un plafond de 90.000 euros, soit au maximum 45.000 euros. Cet avantage ne pouvant être cumulé avec la

réduction d'impôt sur le revenu, « un contribuable peut parfois avoir intérêt à opter pour l'avantage ISF. L'effet de levier peut être plus important », conseille un professionnel de la gestion de patrimoine.

LA MUTUALISATION DU RISQUE AVEC LES FIP/FCPI

Si l'investissement direct dans une PME vous paraît trop aléatoire, opter pour la mutualisation du risque en souscrivant des parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP) peut être rassurant. La gestion de ces fonds est confiée à des professionnels qui se chargent d'investir dans des entreprises. Pour un ticket d'entrée minimum de 500 euros, vous pouvez obtenir une réduction d'impôt de 18%. L'investissement maximum pris en compte est de 12.000 euros, ou 24.000 euros pour un couple, pour un avantage limité à 2.160 euros ou

4.320 euros pour un couple. Ici encore, quelques précautions s'imposent, rappelle Eric Pichet. « Il faut absolument penser à vérifier le sérieux de l'entreprise et le niveau des frais. Leur montant peut atteindre celui de l'avantage fiscal », avertit-il.

PLUS DE CHOIX AVEC LE CROWDFUNDING

Dernière solution à étudier, le crowdfunding ou plus précisément l'Equity crowdfunding. Investir via une plateforme de financement participatif permet en effet de mutualiser le risque en finançant plusieurs entreprises. Mais, comme pour l'investissement en direct dans une PME, le risque de faillite est toujours présent. Eric Pichet recommande ici encore de n'investir que dans des entreprises que vous connaissez et de « ne jamais mélanger les relations familiales et affectives avec l'investissement ». La viabilité du projet doit donc passer avant toute chose.



SCPI FISCALES, POUR DÉFISCALISER JUSTE CE QU'IL FAUT

Alternative à l'investissement immobilier en direct, les SCPI peuvent aussi servir à défiscaliser. Un investissement souple à l'entrée permettant d'ajuster l'avantage fiscal précisément mais qui requiert une longue détention.

Investir dans les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) fiscales vise un objectif : défiscaliser à l'euro près. Plus qu'une arme de défiscalisation massive, la SCPI fiscale s'envisage davantage comme un complément à d'autres investissements de défiscalisation afin d'effacer ce qui peut encore l'être. En échange de l'acquisition de parts d'une SCPI fiscale, vous profitez d'un avantage fiscal proportionnel à votre placement. Il peut être délivré sous forme de réduction d'impôt (Pinel, Malraux) ou de déficit foncier.



TROIS FAMILLES

Les trois types de SCPI fiscales présentent des caractéristiques bien distinctes. Les sociétés estampillées Pinel, au nombre de quatre en 2015, permettent de réduire son impôt sur le revenu en échange d'un investissement minimal variant de 1.500 à 8.000 euros, à hauteur de 12 ou 21% de la souscription suivant les sociétés. Attention toutefois, cette réduction d'impôt est soumise au plafonnement des niches fiscales à 10.000 euros, ce qui justifie d'autant plus son caractère de défiscalisation de complément.

Les SCPI Malraux se situent dans une optique similaire, en dépit de leur fonctionnement un peu plus complexe. En effet,



TROIS QUESTIONS À JONATHAN DHIVER fondateur de *MeilleureSCPI.com*

À quel besoin répond l'investissement en SCPI fiscales ?

Il s'agit d'une logique de défiscalisation à l'euro près. Pour des particuliers qui ont déjà investi dans un Pinel en direct par exemple et qui ont besoin de défiscaliser 500 ou 800 euros de plus cette année, la SCPI fiscale est faite pour eux.

Faut-il se concentrer uniquement sur les nouvelles SCPI Pinel ?

Nous conseillons plutôt de mixer entre des SCPI qui permettent de défiscaliser immédiatement, comme les

SCPI Malraux si vous ne touchez pas de revenus fonciers ou celles dédiées au déficit foncier dans le cas inverse, et des SCPI Pinel. On s'aperçoit que le prix d'acquisition au mètre carré en SCPI Pinel est inférieur de 10 à 20% par rapport aux actifs des autres types de SCPI fiscales. Cela permet d'acheter à un prix qui va permettre de conserver son capital en sortie, tandis que les SCPI Malraux et déficit foncier visent davantage de la belle pierre, avec des immeubles de bonne qualité et rénovés.

Comment se dénoue cet investissement ?

Il faut marteler que l'investisseur s'engage sur une durée de 15 ans en SCPI fiscale. Suite à la dissolution de la SCPI, telle que votée en assemblée générale, le gérant cède les actifs pour le compte de la société. Au fur et à mesure de la vente, les bonis de liquidation, c'est-à-dire le capital qui est retiré des ventes, sont remboursés aux investisseurs.

Avant d'en arriver là, la liquidité de ce produit est extrêmement réduite. À moins d'accepter une décote de 25 à 30% sur le marché secondaire, il n'est pas possible de céder ses parts en cours de route.

la réduction d'impôt ne correspond pas aux 22 ou 30% promis à un investisseur en direct et la société de gestion s'engage sur un avantage fiscal distinct (17% de la souscription par exemple). Charge à elle de réaliser les travaux nécessaires pour délivrer la ristourne fiscale promise.

Enfin, les SCPI de déficit foncier permettent de bénéficier du régime fiscal éponyme pour générer des revenus peu, voire pas imposés grâce à la déduction des charges et de l'amortissement. Mieux, si vos revenus fonciers issus d'un investissement direct ont été purgés de l'impôt mais qu'il reste encore des charges à déduire, celles-ci viennent diminuer le revenu imposable global, dans

la limite de 10.700 euros. Le surplus éventuel est quant à lui reportable sur l'année suivante pendant dix ans.

UNE LOGIQUE DE LONG TERME

Attention toutefois, les parts de SCPI fiscales ne s'adressent pas aux aficionados de la défiscalisation en « one shot ». Il s'agit d'un investissement de long terme, à un horizon de 15 ans, qui présente une liquidité médiocre : les parts ne se revendent pas sur le marché secondaire sans encaisser de décote significative (25 à 30%). Mieux vaut donc bien concilier ses intérêts à court terme – réduction de l'impôt sur le revenu 2016 – et la viabilité du placement dans la durée.



En Pinel, le temps joue contre vous

**VOULOIR
DÉFISCALISER
À TOUT PRIX
N'EST JAMAIS
LA VOIE À SUIVRE.**

Le dispositif d'investissement locatif dans l'immobilier neuf Pinel illustre bien cette idée : avec une réduction d'impôt conséquente, jusqu'à 6.000 euros par an, et de nombreuses publicités à son propos, le Pinel peut attirer plus d'un contribuable qui compte diminuer sa charge fiscale.

Pour autant, investir en Pinel reste un investissement immobilier. Et cela ne s'improvise pas à la dernière minute. Il faut savoir, par exemple, que les loyers du Pinel sont plafonnés : dès lors, le prix d'achat devient d'autant plus important, puisque c'est cette variable d'ajustement qui va vous permettre d'accroître la rentabilité du placement. Autrement dit, vous devez trouver le bon logement, au bon prix.

Mais pour parvenir à réaliser une telle sélection, il vous faut du temps, que vous n'avez pas puisque votre logement doit être acquis avant le 31 décembre 2015. « *Il va falloir mettre de côté les conseils à suivre pour l'investissement immobilier et ne retenir que l'optique fiscale, ce qui est regrettable* », appuie Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études du courtier Empruntis.

De plus, cette contrainte de temps s'accompagne d'une autre, liée au choix des biens. Comme il faut que le logement soit achevé et louable avant la fin de cette année, les achats sur plan sont proscrits : il vous faut un bien déjà livré mais qui n'a pas encore trouvé preneur. Sous-entendu, les meilleures affaires seront déjà parties depuis longtemps, même si des exceptions peuvent exister. ►

FINANCEMENT BANCAIRE : CE QUI EST ENCORE POSSIBLE

Si vous avez besoin d'un emprunt bancaire pour finaliser votre défiscalisation immobilière, en direct ou via une SCPI, méfiez-vous. Pour Joël Boumendil, président du courtier ACE Crédit, boucler l'opération à temps est une mission impossible : « *Si vous avez l'impératif de signer avant le 31 décembre, ni la banque, ni le notaire ne seront prêts* », prévient-il. Un constat qui s'applique davantage aux banques de détail qu'aux banques privées, même si ces dernières ne réaliseront pas de miracle pour un client sans projet précis en tête.

Coté SCPI, le financement bancaire n'est pas forcément un prérequis, suivant votre réserve d'épargne. Si cela s'avère nécessaire, les taux sont un peu plus élevés (30 à 40 points de base) que ceux pratiqués pour les crédits immobiliers. De plus, certaines enseignes acceptent uniquement de financer leurs propres produits. « *À partir du moment où sa surface financière est suffisante, un client va quand même pouvoir obtenir gain de cause* », précise toutefois

Jonathan Dhiver. Selon l'expert, trouver un financement bancaire est encore envisageable mais le temps presse : passé le 20 novembre, il sera sans doute trop tard.

L'ÉPARGNE RETRAITE, POUR LES PLUS PRÉVOYANTS

Parmi les leviers à activer jusqu'au dernier moment, l'épargne retraite convient parfaitement aux contribuables soucieux de défiscaliser leurs revenus tout en se constituant un pécule pour maintenir leur niveau de vie à la retraite. Le plan d'épargne retraite populaire (Perp) et le Madelin, réservé aux travailleurs non-salariés, permet qui plus est de bénéficier d'un plafond spécifique en plus du plafond global des niches fiscales de 10.000 euros en 2015. Mais le Perp comme le Madelin ne s'adressent pas à tous : inutile ainsi de souscrire un plan si votre tranche marginale d'imposition n'atteint pas au minimum 30% ou si vous êtes proche de partir à la retraite. De même, votre épargne étant bloquée plusieurs années, n'effectuez pas de versements sur votre

plan si vous pensez en avoir besoin très prochainement.

LE DON, POUR LES PLUS GÉNÉREUX

Si vous souhaitez aider une cause qui vous tient à cœur et en profiter pour réduire votre facture fiscale, le don est fait pour vous. Pour ce faire, il vous suffit de vous rendre sur le site internet de l'association de votre choix et de vous laisser guider, d'envoyer un chèque ou encore de téléphoner directement au numéro indiqué sur le portail en ligne. Par ce biais, vous pouvez donner à un des 84 organismes d'intérêt général ou d'utilité publique recensés par le Comité de la Charte. En contrepartie de votre générosité, vous obtiendrez une réduction d'impôt sur le revenu de 66% dans la limite de 20% de votre revenu imposable, l'excédent éventuel pouvant être reporté sur les cinq années suivantes. Par ailleurs, les dons aux associations d'aide aux personnes en difficulté sont éligibles à un avantage fiscal de 75% pour les 529 premiers euros soit une réduction d'impôt de 397 euros, le solde se voyant appliquer le taux de 66%.



**TROIS QUESTIONS
À ALEXIS DE ROZIÈRES**
spécialiste épargne retraite
chez Eres Gestion.

Quels sont les avantages fiscaux du plan d'épargne retraite populaire ?

Les versements sont déductibles du revenu imposable dans la limite de 30.038 euros en 2015. De plus, le plan d'épargne retraite populaire bénéficie d'une CSG-CRDS au taux réduit de 7,4% sur la rente versée, contre 15,5% dans le cadre de l'assurance vie. Par ailleurs, si l'épargnant opte pour une sortie en capital à hauteur de 20%, il peut bénéficier d'une imposition à un prélèvement forfaitaire de 7,5% sur 90% du capital, les rentes étant imposées au barème de l'impôt sur le revenu.

Comment optimiser le rendement de son Perp ?

Il faut choisir une allocation d'actifs performante. Lorsque l'on dispose d'un horizon certain, il convient d'étudier la

gamme financière proposée, la présence de fonds flexibles, de sociétés civiles de placement immobilier ou de fonds actions. Enfin, il faut regarder le taux de conversion en rente, c'est-à-dire le montant reçu au terme. Plus la rente initiale est importante, moins elle sera revalorisée en cours de contrat.

Que se passe-t-il en cas de décès du souscripteur ?

Pour ne pas priver les héritiers des sommes versées sur le Perp, il est possible de prévoir une clause d'« annuités garanties ». En échange d'une rente annuelle un peu moins élevée, le souscripteur aura la garantie que sa femme ou ses enfants par exemple percevront à minima 80% de l'épargne versée sur le Perp. Cette garantie permet donc de protéger ses proches.



M^e JEAN-MICHEL BOISSET,
notaire à
Bretteville-L'Orgueilleuse
(Calvados).

Comment réduire son patrimoine imposable à l'ISF ?

La donation d'usufruit temporaire est une opération de démembrement de propriété classiquement utilisée pour assurer des revenus à vos enfants pendant plusieurs années. Il s'agit de leur donner l'usufruit d'un bien à usage locatif dont ils vont encaisser les loyers. Ils seront soumis à l'impôt sur le revenu à votre place, mais dans une tranche inférieure à la vôtre. Et comme seul l'usufruit est taxé à l'ISF, le donateur n'est plus imposé au titre du logement transmis temporairement. L'opération fonctionne également avec un portefeuille de valeurs mobilières source de dividendes.

Quelles sont les limites de ce type de donation ?

L'économie d'ISF offerte par l'exonération doit être considérée comme un effet induit et non comme la motivation première de l'opération qui est d'aider vos enfants lorsqu'ils sont étudiants ou jeunes actifs. Et n'oubliez pas qu'au terme du démembrement, le bien réintègre le patrimoine imposable à l'ISF. Il faut aussi mesurer le risque en cas de décès prématuré. Même

si la donation d'usufruit temporaire est fixée pour 10 ans, l'abattement fiscal sur les donations et successions (100.000 euros par parent et par enfant, NDLR) ne se reconstitue qu'au bout de 15 ans. Si vous venez à décéder après 14 ans, vous aurez consommé tout ou partie de cet abattement, ce qui aura pour effet de renchérir l'impôt sur la succession pour vos héritiers...

À quelle alternative pensez-vous ?

Il est à mon avis plus pertinent de procéder à une donation avec réserve d'usufruit. Dans ce cadre, vous pouvez continuer à utiliser le bien donné s'il s'agit de votre résidence principale ou secondaire, ou à percevoir des revenus s'il s'agit d'un bien mis en location. En vous réservant l'usufruit, la transmission ne porte que sur la nue-propriété du bien, dont la valeur est calculée en fonction de l'âge de l'usufruitier. Par exemple, si vous êtes âgé de 62 ans, vous ne transmettez que 60% de la valeur du bien. À votre décès, le donataire (la personne qui reçoit) récupère automatiquement la pleine propriété du bien, sans droits à payer.



LES PLACEMENTS POUR LES AMOUREUX DU RISQUE

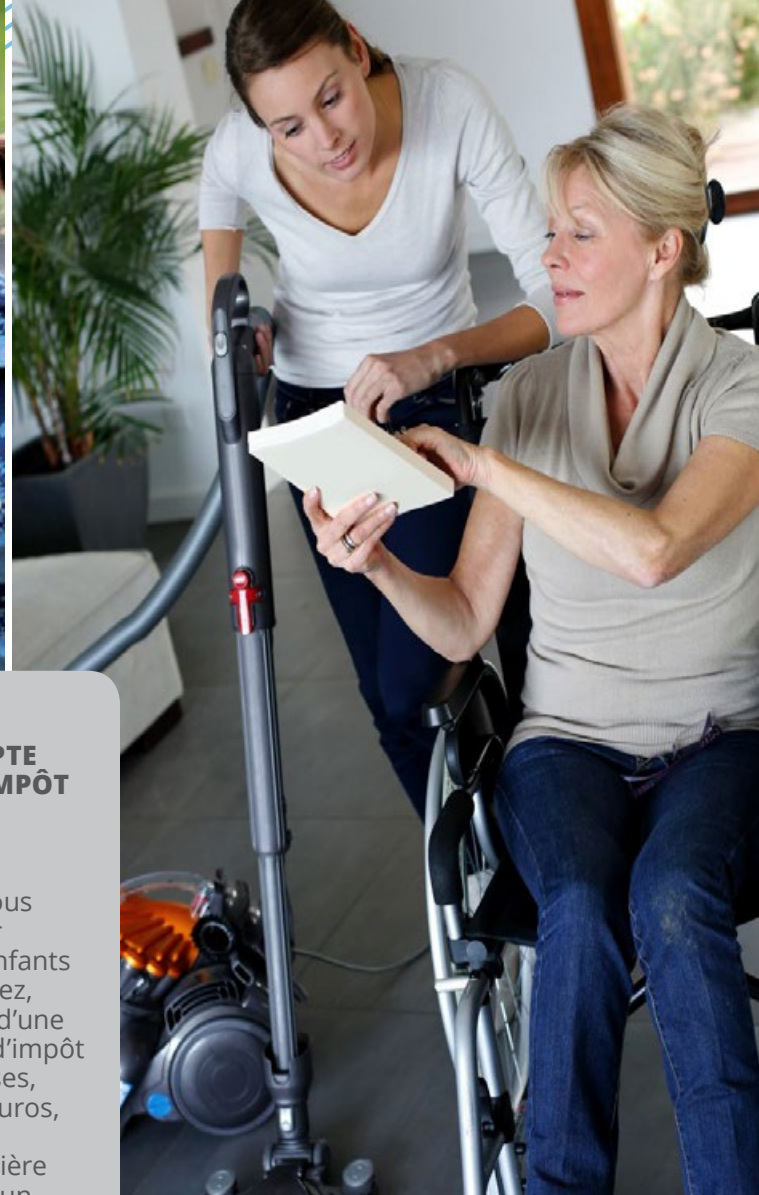
Pour les personnes qui n'ont pas peur de prendre des risques, plusieurs investissements peuvent être ciblés. La souscription de parts de sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel, les Sofica, est très alléchante, avec une réduction d'impôt de 36% dans un plafond de 18.000 euros. Mais attention, l'attrait de ce mécanisme se limite principalement à l'avantage fiscal et la rentabilité globale de l'opération s'en retrouve fortement limitée. Si vous souhaitez financer la production audiovisuelle, la souscription est ouverte jusqu'au 31 décembre 2015.

Plus risqué encore, le dispositif Girardin dans l'Outre-mer qui octroie une réduction d'impôt maximale de 38%. Mais cet investissement dans un logement neuf, dans des travaux de réhabilitation ou encore par le biais de la souscription de parts de certaines sociétés convient à un public averti. « *Le Girardin est réservé aux personnes qui connaissent très bien le lieu de l'investissement, qui ont beaucoup d'argent et peuvent s'entourer de spécialistes pour éviter une requalification* », avertit Eric Pichet.



PRENDRE EN COMPTE LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT CACHÉES

Défiscaliser, oui, mais pas n'importe comment. Si vous employez quelqu'un pour assurer la garde de vos enfants pendant que vous travaillez, vous bénéficiez à ce titre d'une réduction ou d'un crédit d'impôt égal à 50% de vos dépenses, dans la limite de 12.000 euros, voire de 15.000 euros, notamment pour la première année où vous employez un salarié. De même, certaines dépenses relatives à des services à domicile (travaux de jardinage, prestations informatiques et Internet, soutien scolaire, entretien de la maison, ...) sont incluses dans ce plafond. *« Il faut prendre en compte ces niches fiscales liées à votre situation »*, enjoint Eric Pichet. En effet, ces avantages sont inclus dans le plafond global de 10.000 euros. Avant de vous lancer dans une opération de défiscalisation, vérifiez donc que vous n'avez pas déjà atteint ce montant limite de réduction d'impôt.■



ILS L'ONT DIT CE MOIS-CI



“
Les conséquences sur les impôts locaux de la suppression de la demi-part des veuves - qui avait été décidée avant nous, mais que nous avons été amenés à assumer - seront neutralisées. Le ministre du Budget y travaille, j'en prends l'engagement.”

Jeudi 29 octobre, visite présidentielle à Nancy
FRANÇOIS HOLLANDE



“
Ceux qui étaient exonérés d'impôts locaux l'année dernière le seront encore en 2015. Nous procéderons aux remboursements nécessaires. D'ailleurs ceux qui n'auraient pas payé sont invités à ne pas le faire ce qui évitera des démarches.”
Dimanche 1er novembre sur France Info
CHRISTIAN ECKERT



« Maintenant le ministre du Budget recommande de ne pas payer les impôtssurréaliste »

Lundi 2 novembre

VALÉRIE PÉCRESSÉ



“

Que le premier ministre twitte en disant que cela va s'appliquer l'année prochaine et qu'on change la loi uniquement par tweets, ça montre aussi cet effet d'improvisation et de panique permanente du gouvernement.”

Lundi 2 novembre dans l'émission Bourdin direct BFMTV/RMC

PIERRE LELLOUCHE



« Fiscalité locale des retraités : nous maintiendrons l'exonération pour 2015 et 2016 ! #fiscalitéjuste »

Dimanche 1er novembre
MANUEL VALLS



« @DirectAN Simple, clair, plus cohérent et plus juste, rétablissons la demi-part des veuves ! Promesse de 2012, tenons-là. #fiscalitejuste »

Lundi 2 novembre sur Twitter
PATRICE PRAT



Retrouvez toutes nos vidéos en ligne sur : www.youtube.com/mesfinances



dossier

CE QUI VA
CHANGER
SUR

LES RETRAITES COMPLÉMENTAIRES

LES PARTENAIRES SOCIAUX

ont conclu un nouvel accord sur les régimes de retraite complémentaire du secteur privé. D'importants sacrifices sont demandés aux salariés et aux retraités. Les premières dispositions entrent en vigueur dès 2016.
Éclairage.

Les retraites complémentaires du privé sont officiellement sauvées. Le patronat (Medef, CGPME, UPA) et une partie des syndicats de salariés (CFDT, CFE-CGC, CFTC), gestionnaires du régime complémentaire des non cadres et des cadres Arrco et du régime complémentaire des seuls cadres Agirc, ont trouvé un terrain d'entente le 30 octobre 2015. Après huit mois de tractations souvent houleuses, ils ont fini par conclure un accord en vue de restaurer les finances des deux régimes mises à mal par le vieillissement de la population et le chômage de masse.

Concrètement, les mesures décidées vont entraîner 6,1 milliards d'euros d'économies d'ici 2020 alors que le déficit cumulé des régimes devrait atteindre 8,4 milliards d'euros à cette date. Les efforts vont essentiellement être supportés par les salariés et les retraités sachant que la hausse des cotisations

versées par les entreprises va rapporter « seulement » 700 millions d'euros. Le nouvel accord comprend, en outre, un changement de taille : la fusion en 2019 de l'Arrco et de l'Agirc au sein d'un régime complémentaire unique.

LES MESURES POUR LES SALARIÉS

Première traduction de cet accord pour les actifs : le rendement des cotisations Arrco et Agirc va baisser. Il va passer de 6,56 à 6% d'ici 2018. En clair : 1.000 euros cotisés ne vont plus rapporter 65,6 euros, mais 60 euros de rentes. Les partenaires sociaux signataires se donnent la possibilité de revoir à la baisse et éventuellement à la hausse le taux de rendement.

Les salariés vont également subir une augmentation du taux d'appel des cotisations porté à 127% en 2019. Sur 127 euros

cotisés, seuls 100 euros seront ainsi pris en compte pour l'achat de points Arrco et Agirc (les régimes complémentaires sont des régimes par points et non en annuités comme les régimes de base). Aujourd'hui, le taux d'appel s'élève à 125%. Cette hausse du taux d'appel va abaisser davantage le rendement des cotisations Arrco et Agirc.

Or, celles-ci figurent déjà parmi les cotisations les moins rentables des régimes de retraite complémentaire. À titre de comparaison, le taux de rendement des régimes complémentaires des architectes s'élève à 7,80%, à 8,98% pour les experts-comptables et même à 10,73% pour les avocats, selon une étude du cabinet Novelvy Retraite présentée le 22 septembre dernier. Par ailleurs, la garantie minimale de points (GMP), qui permet aux cadres ayant de faibles salaires et cotisant donc peu à l'Agirc d'être assurés de



bénéficier de 120 points Agirc, sera supprimée en 2019.

Mais c'est surtout la mise en place d'un coefficient de solidarité « minorant » qui a frappé les esprits. À compter de 2019, les salariés nés à partir de 1957 et qui partiront à la retraite à l'âge légal (62 ans) en justifiant de tous leurs trimestres de cotisation au régime de base subiront une minoration de 10% de leurs pensions complémentaires durant trois ans. S'ils acceptent de cotiser quatre trimestres de plus, le malus sera supprimé.

Avec huit trimestres supplémentaires, ils bénéficieront cette fois-ci d'un coefficient de solidarité « majorant » de 10% durant un an. Le bonus annuel passera à 20% avec 12 trimestres et même à 30% avec 16 trimestres. Ce qui implique un départ à la retraite à 64, 65 ou 66 ans. L'objectif, on l'aura compris, est d'inciter les non cadres et cadres à travailler plus longtemps.

L'opération peut d'autant plus s'avérer intéressante financièrement qu'en cotisant au-delà de la durée d'assurance exigée, ils profiteront d'une surcote, cette fois-ci non pas pour un an mais à vie, sur leurs pensions de base. En l'état actuel, chaque trimestre civil supplémentaire cotisé majore en effet de 1,25% la retraite de base. Soit une majoration de 10% à 64 ans, 15% à 65 ans et 20% à 66 ans. Du moins si, d'ici 2019, l'âge légal n'est pas repoussé à 63 ans...

LES MESURES POUR LES RETRAITÉS

Les retraités ne sont guère mieux traités que les salariés. La revalorisation annuelle de la valeur du point Arrco et Agirc va intervenir non plus le 1^{er} avril mais le 1^{er} novembre. Ce décalage dans le temps étant instauré dès 2016, il va se traduire par un gel durant sept mois des pensions complémentaires l'année prochaine.

Une mauvaise nouvelle pour les pensionnés sachant que la dernière augmentation date du 1^{er} avril 2013 (+ 0,8% pour les pensions Arrco et + 0,5% pour les pensions Agirc). La revalorisation a été nulle en 2014 et 2015 suite au précédent accord qui a mis en place une sous-indexation de 1 point par rapport à l'inflation. Compte tenu de la faiblesse de la hausse des prix, l'indexation aurait même pu être négative si une clause dite « plancher » n'avait empêché un tel cas de figure.

Le dernier accord Agirc-Arrco prolonge ce mécanisme en 2016, 2017 et 2018. Durant ces trois années, les retraites complémentaires vont encore être sous-indexées de 1 point par rapport à l'inflation. Les retraités peuvent toujours se consoler en se disant que la clause plancher a également été maintenue. ■



TENDANCES & FINANCES

À QUELLES PRIMES D'ASSURANCE S'ATTENDRE EN 2016 ?

AUTO

Sur 3 ans :

+1,6%
en moyenne

Estimation 2016 :

+0,5 à 1%

HABITATION

Sur 3 ans :

+3,1%
en moyenne

Estimation 2016 :

+1 à 2%

Source : Cabinet de conseil Facts & Figures

En 2016, les primes des contrats multirisques habitation devraient davantage être relevées que celles des assurances auto. En cause, un nombre croissant de violentes intempéries qui coûtent cher à indemniser alors même que le nombre de cambriolages est en baisse (-6% en 2014). D'une manière générale, les hausses de tarifs resteront contenues en 2016. Avec la loi Hamon, les assureurs ne peuvent plus se permettre d'afficher des augmentations supérieures sous peine de voir le nombre de résiliations exploser.

pratique



VENTE AUX ENCHÈRES, COMMENT S'Y PRENDRE

VOITURE, MOBILIER, TABLEAU...

pratiquement tout peut être vendu aux enchères.
Quelques clés pour se repérer dans cet univers et pourquoi pas réussir à faire de bonnes affaires.



Le marteau du commissaire-priseur a frappé. Un tableau de maître vient de trouver acquéreur pour plusieurs millions d'euros. Cette image est souvent associée aux ventes aux enchères mais elle est loin d'être la plus représentative.

UNE OFFRE VARIÉE

De nombreux biens peuvent être vendus aux enchères. Les commissaires-priseurs dirigent les ventes autres que celles concernant des biens immobiliers, ces dernières étant organisées par les notaires. Ces ventes répondent à des règles très différentes.

Concernant les ventes des commissaires-priseurs, il peut s'agir aussi bien de tableaux, de véhicules que de vêtements. D'après le site interencheres.com, qui regroupe 265 maisons de vente sur toute la France, 51,5% des annonces publiées concernent le matériel professionnel. Suivent le mobilier et les objets d'art (37,5%) et les véhicules (11%).

DES OBJETS POUR TOUS LES BUDGETS

Vous pouvez participer à une vente aux enchères quel que soit votre budget. *« Bien sûr, il y a des prix faramineux atteints par certains objets d'art, mais la majorité des ventes courantes proposent toutes sortes d'objets qui peuvent être adjugés pour quelques dizaines d'euros »*, souligne Céline Vanhautère, du service éditorial du site interencheres.com. Même si certains biens semblent abordables, évitez de participer à ces ventes à l'aveugle. *« Vous devez vous renseigner au préalable sur le prix de marché du bien convoité, conseille Marie Le Roy, chargée de communication pour le site webencheres.com, spécialisé dans la vente de biens de collectivité. Cela permet de vous*

fixer un repère. Ensuite, laissez le jeu des enchères opérer. » Dans certains cas, la mise à prix peut représenter seulement 30% de la valeur du bien expertisé. « Les meilleures affaires sont faites lorsque les vendeurs proposent des biens en grandes quantités », analyse Marie Le Roy.

DES FRAIS DE VENTE À CALCULER

Dans le calcul de votre budget, n'oubliez pas de prendre en compte les frais liés à la transaction. Ils s'élèvent à 14,40% du prix s'il s'agit d'une vente judiciaire. Dans le cas où la vente est volontaire, ces frais sont fixés par le commissaire-priseur lui-même et sont en moyenne compris entre 20 et 30%. Si vous cédez à la fièvre acheteuse alors que vous n'en aviez pas les moyens, vous avez encore la possibilité de revenir en arrière avec le principe dit de « la folle enchère ». L'objet que vous venez d'acquérir sera alors remis en vente. Toutefois, s'il est vendu moins cher que la première fois, vous devrez régler la différence.

PENSEZ AUX ENCHÈRES SUR INTERNET

Depuis quelques années, Internet a fait évoluer le monde des enchères. Désormais, vous pouvez participer à une vente aux enchères assis derrière votre ordinateur. « *Je réalise un tiers de mes ventes à distance* », confirme Laurent Thomas, commissaire-priseur à Metz. Des sites comme interencheres.com, drouotlive.com ou encore moniteurlive.com vous proposent de suivre ces ventes en direct et d'enchérir quand vous le souhaitez. Seul inconvénient : les frais sont supérieurs de 3% par rapport à ceux facturés en salle. Vous pouvez aussi créer des alertes. Si vous voulez un objet particulier, indiquez-le et le site vous préviendra dès qu'une vente est organisée. Vous serez alors sûr de ne pas passer à côté de la chevalière ou de la voiture de collection que vous cherchez depuis des années. ■



**3 QUESTIONS
À LAURENT THOMAS,
commissaire-priseur à Metz**

Les ventes aux enchères sont-elles ouvertes à tous ?

Participer à une vente aux enchères, c'est aussi simple que de pousser la porte d'un magasin. Tout le monde peut y prendre part. Vous devez simplement vous munir de votre pièce d'identité et d'un moyen de paiement. Il faut cependant connaître une distinction. Vous avez d'un côté les ventes judiciaires qui font suite à une décision de justice comme les liquidations et de l'autre les ventes dites « volontaires » qui relèvent de la volonté d'un vendeur, sans aucune contrainte.

En quoi cette distinction est-elle importante ?

La vente judiciaire est réalisée sans aucune garantie, c'est-à-dire que vous achetez en l'état ce que vous trouvez. Vous n'êtes pas assuré en cas de problème. Ces ventes sont selon moi destinées à un

public averti qui a déjà suffisamment de renseignements sur le bien qu'il souhaite acquérir. Les ventes volontaires sont soumises à un régime de garantie contre les vices cachés ou d'authenticité pour une durée de cinq ans. Un public un peu plus néophyte sera donc mieux protégé.

Participer à une vente aux enchères nécessite-il un minimum de préparation ?

Tous les biens mis en vente aux enchères sont exposés avant. Si vous le pouvez, c'est important de se rendre à cette exposition. Vous prendrez alors connaissance des réserves d'usage qui précisent si les lots ont eu des accidents, s'ils ont fait l'objet de restaurations. Pensez aussi à consulter le catalogue de la vente. Si vous participez à une vente à distance, n'hésitez pas à appeler l'étude qui l'organise pour demander des informations supplémentaires.

VOTRE PATRIMOINE

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2014 imposables en 2015)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 15.508 €	revenu net imposable 13.957 €	10.000 €	18.000 €

• Emploi

Smic : 9,61 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} janvier 2015)	Inflation : +0,0% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (Sept. 2015)
RSA : 524,16 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	Emploi : 10,3% Taux de chômage (BIT) au 2 ^e trimestre 2015

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2015)	
Taux de rémunération : 0,75%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 2% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} février 2015	Plafond : 150.000 € au 1 ^{er} janvier 2014
Assurance vie : 2,50% (FFSA) Rendement fonds euros (2014)	

• Retraite

Âge légal : 61 ans et 7 mois (ouverture du droit à pension né(e) en 1954)	
Point retraite au 1 ^{er} avril 2015	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €

• Immobilier

Loyer : 125,26 points (+0,02%) Indice de référence (IRL) 3 ^e trimestre 2015	Loyer au m² : 12,5 € France entière (Clameur août 2015)
Prix moyen des logements anciens 1 ^{er} semestre 2015 (Century 21)	
au mètre carré : 2.479 €	d'une acquisition : 199.036 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 7.880 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 2,50% (2 novembre 2015 Empruntis)	

• Taux (2015)

Taux de base bancaire : 6,60%	Intérêt légal : 0,99%
--------------------------------------	------------------------------

• Crédits Prêts immobiliers

Taux moyen fixe : 2,94%	Taux moyen variable : 2,72%
Seuil de l'usure : 3,92%	Seuil de l'usure : 3,63%

• Crédits Prêts à la consommation (seuils de l'usure)

Montant inférieur à 3.000 € : 19,97%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 13,45%
Montant supérieur à 6.000 € : 7,84%



www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail :conseil@pe-a.fr