

à la une

EMMANUEL MACRON PRÉSIDENT : QUELLES PERSPECTIVES FISCALES EN 2018 ?

dossier

FRAIS D'ITINÉRANCE OU ROAMING,
TÉLÉPHONER EN EUROPE DEVIENT GRATUIT

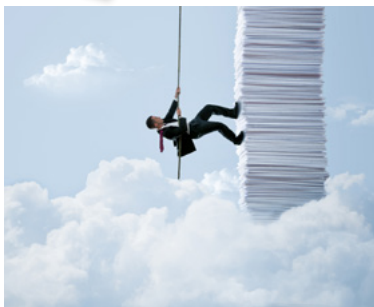
pratique

COMMENT CALCULER LE RENDEMENT
DE SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Ce magazine vous est offert par



à la une



EMMANUEL MACRON PRÉSIDENT : QUELLES PERSPECTIVES FISCALES EN 2018 ?

Exonération de taxe d'habitation, augmentation de la contribution sociale généralisée (CSG) sur les retraites, individualisation de l'impôt sur le revenu, allègement de l'impôt sur la fortune (ISF), report ou abrogation du prélèvement de l'impôt à la source... A quoi ressemblera le paysage fiscal pour les ménages en 2018 ?

page 3

dossier



FRAIS D'ITINÉRANCE OU ROAMING, TÉLÉPHONER EN EUROPE DEVIENT GRATUIT

Après un séjour dans un pays de l'Union européenne (UE), la facture de votre téléphone mobile pouvait atteindre des sommets. C'est désormais fini. Le 15 juin 2017 signe la fin des frais d'itinérance en Europe, aussi appelés « roaming ». Autrement dit, vous ne paierez plus de frais supplémentaires lorsque vous voyagez. Explications.

page 6

pratique



COMMENT CALCULER LE RENDEMENT DE SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Tout investisseur dans l'immobilier veut savoir combien son placement lui rapporte. Encore faut-il connaître les méthodes de calcul à utiliser... et ne pas se laisser obnubiler par les chiffres ! Explications.

page 9

VOTRE PATRIMOINE page 11



EMMANUEL MACRON PRÉSIDENT : QUELLES PERSPECTIVES FISCALES EN 2018 ?



*Exonération de taxe d'habitation, augmentation de la contribution sociale généralisée (CSG) sur les retraites, individualisation de l'impôt sur le revenu, allègement de l'impôt sur la fortune (ISF), report ou abrogation du prélèvement de l'impôt à la source...
A quoi ressemblera le paysage fiscal pour les ménages en 2018 ?*

Sur le plan fiscal, l'exécutif se mettra à l'œuvre à partir de cet été en vue de présenter une loi pluriannuelle et un projet de loi de finances pour 2018 à l'automne.

A ce stade, le sort réservé aux mesures fiscales issues du programme présidentiel d'Emmanuel Macron est soumis à plusieurs aléas : l'obtention d'une majorité de députés La République en Marche (LRM) à l'Assemblée nationale à l'issue des élections législatives, la nécessité d'éventuelles alliances avec d'autres groupes parlementaires, des arbitrages définitifs dans le projet de loi de finances susceptibles d'évoluer ou encore le vote d'amendements par le Parlement, qui est souverain en matière fiscale.

ALLÈGEMENT DE LA TAXE D'HABITATION DE 2018 À 2020

Plus de 30 millions de foyers sont soumis à la taxe d'habitation pour 22 milliards d'euros de recettes au profit des collectivités locales, soit un montant moyen de 734 euros.

Emmanuel Macron entend supprimer la taxe d'habitation pour 80% des Français, à l'exception des plus aisés. Durant les deux derniers mois de sa campagne, le Président élu n'a cessé de déclarer que cet impôt local était « le plus injuste des impôts ». L'exonération devrait entrer en application par étapes, de 2018 à 2020. Il n'y aura donc aucun changement cette année : la taxe d'habitation sera payable normalement en 2017.

AUGMENTATION DE LA CSG SUR LES RETRAITES

Actuellement, environ 40% des retraités bénéficient d'un taux réduit de CSG (contribution sociale généralisée) ou d'une exonération

sur la pension que leur verse leur organisme de retraite. Pour ces retraités modestes exonérés de CSG ou soumis au taux de 3,8%, la situation sera inchangée en 2018. En revanche, les autres, assujettis au taux plein (6,6%) subiront une majoration de 1,7 point à 8,3%. Cette augmentation de la CSG sur les retraites est présentée par Emmanuel Macron comme une mesure de solidarité à consentir par les seniors les plus aisés en faveur des plus jeunes qui travaillent, en vue de financer l'allègement des cotisations sociales salariales pour augmenter les salaires nets.

Les salariés seront aussi soumis à cette majoration de 1,7 point du taux de CSG mais pas à leur détriment : ils seront gagnants grâce à une diminution plus importante encore des cotisations (-3,15 points).

INDIVIDUALISATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, les personnes unies par

un Pacs ou un mariage mettent actuellement leurs revenus en commun, c'est ce que l'on appelle la conjugalisation de l'impôt. Un principe accusé d'entretenir l'inactivité des femmes et les inégalités de salaires entre les sexes puisque les femmes, qui travaillent plus souvent à temps partiel que les hommes, sont découragées à travailler davantage.

« Cela pèse particulièrement sur le conjoint qui a le revenu le plus faible - souvent une femme - pour laquelle une hausse du revenu d'activité (salaire ou travail indépendant) donne lieu à un supplément d'impôt plus important que si elle était seule », a relevé l'équipe de campagne d'Emmanuel Macron pendant la période pré-électorale.

C'est la raison pour laquelle dans son programme fiscal, le huitième président de la Vème République propose la création d'une option d'individualisation de l'impôt sur le revenu au moment de la déclaration de revenus, dans le cadre d'une politique familiale et fiscale qui se veut plus *« incitative pour les femmes qui souhaitent travailler »*.

PRÉLÈVEMENT DE L'IMPÔT À LA SOURCE : INCERTITUDE

Une loi de finances votée sous François Hollande prévoit l'instauration du prélèvement de l'impôt sur le revenu à la source au 1^{er} janvier 2018. Les employeurs et les caisses de retraite auraient ainsi le rôle de tiers collecteur de l'impôt au mois le mois pour le compte de l'administration fiscale, ce qui aura pour effet de diminuer le salaire net ou la pension de retraite versés sur le compte bancaire pour les foyers imposables.

D'accord sur le principe avec l'instauration du prélèvement de l'impôt sur le revenu à la source, Emmanuel Macron a cependant fait part sur RTL le 5 mai 2017 de sa volonté de ne pas le mettre en place à la date prévue. Il pense « en toute hypothèse », procéder à un report. Son porte-parole Benjamin Griveaux, candidat aux



élections législatives à Paris, a précisé quelques jours plus tard (le 11 mai 2017) sur LCI qu'un « audit va être rendu au mois de juin puis une expérimentation lancée début juillet ». « Vous dire que tout cela va être généralisé avant d'avoir les résultats de l'audit et de l'expérimentation, c'est mettre la charrue avant les bœufs. On va regarder cet audit, si l'expérimentation peut être lancée dans de bonnes conditions, elle sera lancée et si ce n'est pas le cas, il y aura un report », a-t-il poursuivi.

« Je veux être sûr de la charge que cela représente pour les chefs d'entreprises (...). Il faut aussi comprendre l'impact que ça aura pour nos concitoyens psychologiquement. Vous allez recevoir une feuille de paye où, optiquement, votre salaire aura baissé. (...) Ce sont des choses qui s'expliquent », a justifié le futur président de la République sur RTL. Sur son blog, Christian Eckert, secrétaire d'Etat au Budget qui a piloté la réforme, donne une autre explication : la mise en place du prélèvement à la source « aurait enlevé de la lisibilité » au gain de pouvoir d'achat lié à la suppression des cotisations salariales prévue par le nouveau locataire de l'Élysée.

Et si le prélèvement à la source était purement et simplement abrogé ? C'est ce qu'a laissé entendre Gérald Darmanin, nouveau ministre en charge des questions budgétaires, sur CNEWS, le 18 mai dernier.

PRÉLÈVEMENT UNIQUE SUR LES PLACEMENTS FINANCIERS

Depuis 2013, les gains tirés des placements financiers (intérêts, dividendes, plus-values) sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ainsi, plus les revenus du foyer sont importants, plus l'impôt est élevé, avec une taxation globale qui peut dépasser 60% (sauf exceptions pour les dividendes qui bénéficient d'un abattement de 40% et les plus-values qui font l'objet d'un abattement pour durée de détention).



Pour éviter que l'impôt n'influe sur les décisions d'investissement et le rendre plus simple, Emmanuel Macron a choisi de revenir sur cette réforme adoptée au début du quinquennat de François Hollande en proposant d'instaurer un prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% (incluant impôt sur le revenu et prélèvements sociaux). Le Livret A en serait exonéré et l'assurance vie soumise à un régime dérogatoire, jusqu'à un certain seuil et sous conditions.

REVENUS FONCIERS : L'IMPACT DE LA HAUSSE DE LA CSG

Les loyers perçus par les propriétaires bailleurs sont actuellement soumis, après abattement éventuel, au barème de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5%. Un principe qu'Emmanuel Macron n'a pas l'intention de remettre en cause.

Cependant, et même si le futur chef de l'Etat a assuré sur RTL le 5 mai qu'il n'y aura « aucune augmentation de la fiscalité immobilière » sous son

quinquennat, les revenus fonciers devraient subir les effets du relèvement du taux de CSG de 1,7 point, portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux à 17,2%.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE À LA PLACE DE L'ISF EN 2018

Depuis sa création en 1982 sous le nom d'IGF (impôt sur les grandes fortunes), un impôt sur la fortune frappe le patrimoine immobilier et financier des Français les plus aisés, à l'exception notable des œuvres d'art et des biens professionnels qui bénéficient d'exonérations.

La réforme de la fiscalité du patrimoine prévue au programme d'Emmanuel Macron s'inscrit en rupture avec ces principes en prévoyant de transformer l'ISF en impôt sur la fortune immobilière (IFI), dont tous les avoirs financiers seraient exonérés. Les autres règles en vigueur (seuil, abattement de 30% sur la résidence principale notamment) seraient maintenues. ■



FRAIS D'ITINÉRANCE OU ROAMING, TÉLÉPHONER EN EUROPE DEVIENT GRATUIT

Après un séjour dans un pays de l'Union européenne (UE), la facture de votre téléphone mobile pouvait atteindre des sommets. C'est désormais fini. Le 15 juin 2017 signe la fin des frais d'itinérance en Europe, aussi appelés « roaming ». Autrement dit, vous ne paierez plus de frais supplémentaires lorsque vous voyagez. Explications.

LES FRAIS D'ITINÉRANCE OU ROAMING, C'EST QUOI ?

Beaucoup de Français en ont fait l'expérience : une fois la frontière passée, la peur de voir sa facture de téléphone mobile grimper était bien présente. Alors les consommateurs avaient souvent pour réflexe d'éteindre leur téléphone, ou de ne pas s'en servir.

En effet, lorsqu'un consommateur utilise son mobile à l'étranger, ce dernier se connecte automati-

quement au réseau local. C'est ce que l'on appelle l'itinérance des données. Et donc, par extension, les frais supplémentaires facturés au consommateur sont ainsi nommés « **frais d'itinérance** » ou « **roaming** » en anglais. Dans les faits, votre opérateur national doit utiliser le réseau d'un opérateur local : cet opérateur local facture alors ce service au vôtre, qui vous fait supporter ces frais supplémentaires.

HISTORIQUE ET TARIFS EN VIGUEUR JUSQU'AU 15 JUIN 2017

Pour remédier à cela et encourager les européens à circuler librement dans l'Union européenne (UE), les représentants du Parlement européen, du Conseil et de la Commission sont parvenus à un accord visant à limiter les marchés de gros de l'itinérance. Dans le détail, cela revient à plafonner le coût des services ►

facturés par les opérateurs locaux aux opérateurs nationaux, en vue à terme de supprimer les frais d'itinérance supportés par les consommateurs. C'était une des conditions requises pour que la suppression des frais d'itinérance pour les consommateurs finaux puisse voir le jour : en effet, les opérateurs nationaux vont continuer à supporter un surcoût imputé par les opérateurs locaux qu'ils ne pourront plus répercuter directement sur leurs clients. Il faut donc compenser cette perte en baissant le prix de gros de l'itinérance afin que les opérateurs nationaux n'augmentent pas le prix de leurs abonnements et que les consommateurs en pâtissent.

Vous avez peut-être déjà constaté une baisse des frais sur votre facture. Pour laisser le temps aux opérateurs de s'adapter, une période de transition a été actée : « Avant le 30 avril 2016, lorsque vous vous rendiez dans un pays de l'Espace Economique Européen (UE + Islande, Liechtenstein et Norvège), vous étiez protégé par les règles de l'Eurotarif. Les tarifs pratiqués par votre opérateur sur les communications vocales, les SMS/MMS et les données mobiles (Internet) étaient plafonnés », rappelle l'Institut national de la consommation (INC).

Depuis le 30 avril 2016, « les tarifs en itinérance ont fortement baissé », explique l'Institut national de la consommation (INC). Seul un petit montant additionnel aux tarifs nationaux appliqués par votre opérateur peut désormais vous être facturé. Pour les appels par exemple, cela représente un maximum de 5 centimes d'euros supplémentaires par minute. » Jusqu'à la suppression du roaming le 15 juin prochain, voici les tarifs en vigueur dans l'UE depuis le 30 avril 2016 :

- Appels émis : tarif national (opérateur en France) + 0,05 euro
- Appels reçus : tarif national (opérateur en France) + 0,0114 euro
- SMS / MMS émis : tarif national (opérateur en France) + 0,02 euro
- SMS / MMS reçus : gratuit

- Internet par Mo téléchargés : tarif national (opérateur en France) + 0,05 euro

A partir du 15 juin 2017, les frais d'itinérance n'existeront plus au sein des pays de l'Union européenne. Cela fait au total une dizaine d'années que l'Union européenne travaille à diminuer les frais d'itinérance qui sont « une entrave à la libre circulation au sein de l'UE », indique la Commission européenne sur son site internet europa.eu.

CE QUI CHANGE, COMMENT LE ROAMING EN EUROPE DEVIENT GRATUIT



A compter du 15 juin, l'itinérance dite « aux tarifs nationaux » entrera en vigueur.

Concrètement, cela signifie que lorsqu'un consommateur se déplacera dans l'UE et qu'il utilisera son téléphone mobile, il paiera le même tarif d'abonnement que s'il était en France. Cela vaut pour les appels (émis et reçus), les SMS et MMS et les données mobiles, à savoir Internet. Ainsi lorsque l'on parle de roaming en Europe gratuit, cela évoque la suppression des frais d'itinérance supplémentaires qui venaient s'ajouter jusqu'ici au prix de l'abonnement que paie le consommateur européen dans le pays où il réside habituellement. Ce dernier continuera donc de payer sa facture de téléphone mobile. Il n'y aura simplement plus de surcoût.

Cependant, pour éviter les abus – les européens qui résident de manière permanente dans un autre pays de l'UE –, une « politique d'utilisation raisonnable » a été instaurée dans l'accord signé par le Parlement européen. Ainsi, tant que le consommateur utilise son téléphone mobile de manière raisonnable et ponctuelle dans un autre pays de l'UE que le sien, il ne paiera pas de frais supplémentaires. Si à l'inverse il dépasse des volumes contractuellement prévus par l'itinérance, des frais de roaming pourront lui être facturés dans les limites suivantes :

- Appels vocaux : 3,2 centimes d'euro par minute
- SMS : 1 centime d'euro par SMS
- Pour les plafonds applicables aux données mobiles (Internet), une réduction progressive sur 5 ans est prévue pour passer de 7,7 euros par Go (à partir du 15 juin 2017) à 6 euros par Go (à partir du 1^{er} janvier 2018), puis 4,5 euros par Go (à partir du 1^{er} janvier 2019), 3,5 euros par Go (à partir du 1^{er} janvier 2020), 3 euros par Go (à partir du 1^{er} janvier 2021) et enfin 2,5 euros par Go (à partir du 1^{er} janvier 2022).

LE 15 JUIN 2017

C'EST LA DATE À PARTIR DE LAQUELLE TÉLÉPHONER DANS L'UNION EUROPÉENNE DEVIENT GRATUIT. VOUS PAIÉREZ ALORS LE MÊME TARIF D'ABONNEMENT QUE LORSQUE VOUS UTILISEZ VOTRE MOBILE EN FRANCE, SANS SURCÔT.

Par ailleurs, il faut savoir que le règlement Roaming III modifié en 2015 par l'UE oblige les opérateurs à bloquer la connexion internet de l'utilisateur dès lors que sa consommation de données mobiles atteint 50 euros (hors TVA), sauf si un autre plafond a été convenu par contrat avec l'opérateur. Ce dernier doit dans ce cadre alerter systématiquement le consommateur dès que 80% du montant du plafond autorisé est atteint. Attention, « ce mécanisme de protection ne concerne pas les appels et les envois de SMS/MMS », prévient l'INC.

Bon à savoir : votre opérateur pourra être autorisé à prélever une surtaxe minimale s'il arrive à démontrer auprès de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) que la viabilité de son modèle tarifaire national en dépend.

LES OBLIGATIONS DES OPÉRATEURS

Les opérateurs devront informer leurs clients lorsqu'ils franchissent la frontière de la politique d'utilisation raisonnable applicable, à savoir ce qu'ils entendent par consommation raisonnable dans un autre pays de l'UE. Une notification devra ainsi être envoyée au consommateur s'il a dépassé le volume contractuel en itinérance. « Cette notification doit préciser les frais supplémentaires qui seront facturés en cas de consommation additionnelle d'appels, de SMS/MMS et de données mobiles », indique l'INC.

De son côté, le détenteur d'un téléphone mobile n'aura aucune démarche à entreprendre, la gratuité du roaming étant réalisée directement par les opérateurs.

QUAND LA SUPPRESSION DES FRAIS D'ITINÉRANCE NE S'APPLIQUE-T-ELLE PAS ?

En dehors de l'UE, de l'Islande, du Liechtenstein et de la Norvège, les frais d'itinérance restent de vigueur. L'opérateur national demeure ainsi libre de fixer les tarifs qu'il souhaite. Il est cependant toujours tenu d'informer l'utilisateur des tarifs applicables dans le pays où il se rend dès qu'il en passe la frontière et de bloquer sa connexion internet lorsque la facture grimpe à 50 euros hors TVA.

Enfin, dernier point : cette nouvelle réglementation s'applique aux consommateurs particuliers. Toute personne qui utilise un téléphone mobile professionnel pourra voir sa facture grimper rapidement. Mieux vaut donc rester vigilant. ■





COMMENT CALCULER LE RENDEMENT DE SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

*Tout investisseur dans l'immobilier veut savoir combien son placement lui rapporte.
Encore faut-il connaître les méthodes de calcul à utiliser...
et ne pas se laisser obnubiler par les chiffres ! Explications.*

pratique

LE RENDEMENT BRUT POUR AVOIR UN ORDRE D'IDÉE

Le rendement brut est le plus simple à déterminer, et pour cause : il ne prend pas en compte les charges de location payées par le bailleur ni sa fiscalité. Dès lors, il suffit de rapporter le loyer annuel au prix de l'acquisition pour identifier la rentabilité brute de l'investissement immobilier. La formule à retenir est la suivante :

$$(\text{Loyer annuel}/\text{Prix}) \times 100$$

Dans ce calcul, le prix s'entend toutes charges comprises : il faut donc retenir le prix d'achat majoré des divers **frais d'acquisition**.

Exemple de calcul du rendement brut : un investisseur met en location un appartement à un loyer mensuel de 800 euros charges comprises. Il a payé son achat immobilier 200.000 euros, frais d'acquisition inclus. La rentabilité brute du bien se situe donc à : $(800 \times 12 / 200.000) \times 100 = 4,80\%$.

Cette évaluation reste néanmoins trop sommaire pour déterminer précisément combien rapporte un investissement locatif. Un bémol d'autant plus important que le rendement brut est souvent mis en avant par les vendeurs pour attirer de futurs bailleurs.

LE RENDEMENT NET DE FRAIS ET CHARGES POUR PRENDRE EN COMPTE LES DÉPENSES

Pour aller plus loin, les investisseurs doivent s'intéresser à la rentabilité de leur location en tenant compte des frais et des charges qu'ils doivent supporter à ce titre, comme la **taxe foncière** par exemple. En outre, le prix d'achat retenu pour le calcul du rendement est alourdi par le coût du crédit immobilier contracté pour financer l'investissement.

Pour procéder à ce calcul, il ne faut négliger aucune charge. Outre l'impôt foncier, il faut ainsi prendre en compte :

- Les charges non récupérables sur le locataire (dont **les charges de copropriété** non récupérables dans un immeuble d'appartements)
- Les dépenses de travaux et d'entretien
- Les éventuels frais de gestion locative lorsque la location est confiée à un professionnel
- Les éventuels frais **d'assurance contre les loyers impayés (GLI)**.

Toutes ces dépenses supportées par le propriétaire bailleur doivent être retranchées des loyers perçus. La formule de calcul est donc la suivante :

$$\frac{((\text{Loyer annuel} - \text{frais et charges}) / (\text{Prix} + \text{coût du crédit})) \times 100$$

Exemple de calcul du rendement net de frais et charges : nous reprenons l'exemple précédent, avec un loyer mensuel de 800 euros et un achat de 200.000 euros. La gestion locative du bien est confiée à un professionnel (10% du loyer annuel) mais l'investisseur n'a pas souscrit de garantie contre les impayés de loyer. Les charges annuelles non récupérables et dépenses d'entretien sont estimées à 1.200 euros par an. La taxe foncière s'élève à 1.000 euros. Enfin, le coût du crédit atteint 12.000 euros.

Le rendement net de charges se situe ainsi à : $((800 \times 12) - (960 + 1.200 + 1.000)) / (200.000 + 12.000) \times 100 = 3,03\%$.

LE RENDEMENT « NET-NET » OU NET D'IMPOSITION

Pour calculer le rendement de son investissement au plus près, le bailleur doit également prendre en considération ses impôts. C'est le principe du rendement « net-net » ou net de fiscalité : il prend en compte les charges fiscales supportées par l'investisseur, c'est-à-dire l'imposition des revenus fonciers. Mais ce n'est pas tout puisque les avantages fiscaux sont également retenus dans le calcul. Ainsi, un investisseur en dispositif Pinel qui bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu étalée sur six, neuf ou douze ans intègre cet avantage fiscal à son calcul. Même chose pour un bailleur qui a opté pour le régime de la nouvelle loi Cosse et ses multiples déductions fiscales.

Compte tenu des spécificités de cette méthode de calcul de la rentabilité, il n'existe pas de formule de calcul à proprement parler : tout dépend du profil fiscal du bailleur, qui peut évoluer dans le temps, et des éventuels avantages fiscaux octroyés par l'investissement. ■

NE PAS NÉGLIGER LES CHANGEMENTS DE LOCATAIRE ET LA VACANCE LOCATIVE

Les méthodes de calcul ne prennent pas en compte le risque de vacance locative, c'est-à-dire la possibilité que le bien reste inoccupé pendant plusieurs semaines ou mois en l'absence de locataire. Or, sans locataire, pas de loyer et donc moins de rentabilité. Reprenons l'exemple de départ : avec 12 mois de loyer, le rendement brut atteint 4,80%. Mais si le bailleur perd deux mois de loyer après le départ d'un locataire, il descend à 4% brut et 2,28% net de frais et charges. Avant de se lancer, mieux vaut donc savoir combien rapporterait l'investissement en cas de vacance plus ou moins prolongée.

VOTRE PATRIMOINE

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2016 imposables en 2017)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 16.411 €	revenu net imposable 14.770 €	10.000 €	18.000 €

• Emploi

Smic : 9,76 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} janvier 2017)	Inflation : +1,2% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (avr. 2017)
RSA : 535,17 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	Emploi : 9,3% Taux de chômage (BIT) au 1 ^{er} trimestre 2017

• 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 : 1% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} août 2016	Plafond : 150.000 € au 1 ^{er} janvier 2014
Assurance vie : 1,80% (AFA) Rendement fonds euros (2016)	

• Retraite

Âge légal : 62 ans (ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)	
Point retraite au 1 ^{er} novembre 2016	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €

• Immobilier

Loyer : 125,90 points (+0,51%) Indice de référence (IRL) 1 ^{er} trimestre 2017	Loyer au m² : 12,6 € France entière (Clameur novembre 2016)
Prix moyen des logements anciens (Année 2016)	
au mètre carré : 2.522 €	d'une acquisition : 204.237 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 8.450 € (1 ^{er} trimestre 2017)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,80% (16 mai 2017 Empruntis)	

• Taux ⁽²⁰¹⁶⁾

Taux de base bancaire : 6,60%	Intérêt légal : 0,90%
--------------------------------------	------------------------------

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : 3,29% (moins de 10 ans) 3,15% (10 à 20 ans) 3,20% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 2,75%
Prêts-relais : 3,25%	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

Montant inférieur à 3.000 € : 20,27%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 13,33%
Montant supérieur à 6.000 € : 6,59%



www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail : conseil@pe-a.fr