

Les Réformes en 2011 :

Le gouvernement ne cesse de le répéter, il n'y aura pas de hausse générale d'Impôt en France. Pourtant les prélèvements qui pèsent sur les ménages augmenteront de 4,7 milliards d'euros en 2011 (et de 8,4 milliards pour les entreprises). A cela Bercy rétorque que la plupart des mesures consistent en des coupes dans les niches fiscales et sociales. Personne n'étant obligé d'utiliser une niche, on ne peut parler de hausse générale de la fiscalité...Sauf que dans les budgets de l'Etat et de la Sécu de 2011, le gouvernement a aussi pris des mesures qui toucheront les Français : TVA sur les box internet, taxe sur l'électricité, fin des avantages pour les nouveaux mariés, etc... Les épargnants subissent eux une forte hausse des prélèvements. Et ce en attendant la réforme de la fiscalité du patrimoine promise pour le mi 2011, qui devrait voir la fin du bouclier et l'aménagement, si ce n'est la disparition, de l'ISF.

Nouveau Barème de l'impôt sur le Revenu :

Tranches de revenus par parts (IR 2011 sur les revenus 2010)

- Jusqu'à 5 963 €	0%
- De 5 963 € à 11 896 €	5,5%
- De 11 897 € à 26 420 €	14%
- De 26 421 € à 70 830 €	30%
- Plus de 70 830 €	41%

Dernière Tranche d'Impôt sur le Revenu (IR) à 41% : Le taux d'imposition de la dernière tranche de l'IR est relevé de 40 à 41%, et ce pour les revenus 2010 imposés en 2011. Plus de 340 000 ménages, ceux dont le revenu dépasse 70 830 € par part et par an, sont concernés. Par ailleurs, la CSG perçue par les hauts revenus (supérieurs à 4 fois la plafond de la sécu, soit 141 400 euros annuels environ) portera sur 100 % de la rémunération contre 97 % auparavant.

Immobilier :

Les réformes sont nombreuses dans ce secteur.

- **Fin du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt.**
Depuis 2007, les ménages qui achetaient leur résidence principale déduisaient de leur impôt sur le revenu une part des intérêts de leur emprunt (de 15% à 40% selon les années et le type de logements). Ce crédit d'impôt disparaît, mais le prêt à taux 0% est renforcé : il devient accessible à tous les ménages qui acquiert pour la première fois leur résidence principale, quels que soient leurs revenus.
- **Plus-values davantage taxés.**
Le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisés à partir de 2010 passe à 19%, contre 16% auparavant. La résidence principale reste exonérée...
- **Avantage Scellier rogné.**
La réduction d'impôt pour l'investissement locatif est diminuée de 10% mais à partir du 1^{er} avril 2011 (à condition d'avoir enregistré au rang des minutes un dossier de réservation avant le 31 décembre 2010). Pour les logements ne respectant pas la norme de Bâtiment Basse Consommation (BBC), la réduction passe de 25% actuellement à 15% au 1^{er} février et à 13%

au 1^{er} avril. Pour les logements BBC, la réduction passe de 25% aujourd'hui à 22% au 1^{er} avril. Les plafonds de loyer du dispositif sont abaissés.

- **Avantage Demessine supprimé.**

La réduction d'impôt pour l'acquisition de résidence de tourisme dans les zones de revitalisation rurale (dispositif Demessine) disparaît en 2011.

Placements Financiers :

- **Assurance Vie : prélèvement chaque année**

Les contrats d'assurance vie multi-supports comportent des placements sans risque (compartiment en euros) et des placements plus risqués (compartiment en unité de compte). A partir du 1^{er} juillet 2011, les revenus du compartiment en euros seront soumis aux prélèvements sociaux chaque année, et non plus comme actuellement au dénouement du contrat.

- **Plus-values taxés à 19%**

Pour les ventes réalisées à partir de 2011, le taux d'imposition des plus-values de cessions de titres (actions, obligations...) passe de 18% à 19%. A partir de 2011, quel que soit le montant de la cession, les plus-values seront soumises à l'impôt et aux prélèvements sociaux. Actuellement si les cessions de titres sont inférieures à 25 830 euros par an, le contribuable est exonéré d'impôt mais subit des prélèvements sociaux (CSG et CRDS essentiellement).

- **Dividendes davantage taxés**

Les ménages peuvent choisir de faire imposer leurs dividendes et leurs intérêts à un taux fixe (le prélèvement forfaitaire libératoire de 18%) ou au barème de l'impôt sur le revenu. Pour les dividendes et intérêts perçus en 2010, imposés en 2011, le prélèvement forfaitaire libératoire passe à 19%. Les ménages ayant opté pour le barème voient disparaître un avantage spécifique, le crédit d'impôt de 50% sur les dividendes.

- **Prélèvements sociaux relevés**

En 2011, les prélèvements sociaux sur l'épargne (plus-values, dividendes, assurance-vie, revenus fonciers...) passeront à 12,3% contre 12,1%. Au total, un contribuable sera ponctionné à 31,3% (19% + 12,3%) de sa plus-value.

- **Stock-options davantage taxées**

La contribution payée par le bénéficiaire sur le gain de la levée d'option passe de 2,5% à 8% en 2011. Les plus-values des stock-options seront imposés à 41% au lieu de 40% actuellement.

Niches fiscales touchés :

- **Les niches concernées**

22 niches seront rabotées : le taux de réduction d'impôt qu'elles offrent et leurs plafonds seront réduits de 10% à compter de l'imposition sur les revenus 2011. Sont notamment concernés le Scellier pour l'investissement locatif, les niches DOM-TOM (à l'exception du logement social outre-mer qui échappe au rabot).

- **Plafond global abaissé**

Pour l'imposition des revenus de 2011, le montant des réductions d'impôt qu'un contribuable peut cumuler en utilisant des niches ne pourra dépasser 18 000 euros augmenté de 6% du revenu imposable. Jusqu'à présent, le plafond était à 20 000 euros plus

8% du revenu imposable. Des exceptions existent tout de même comme le dispositif Girardin Industriel...

Gardons à l'esprit qu'avant de s'attarder sur la pression fiscale ou au contraire les avantages fiscaux d'une solution spécifique, nous ne saurions que vous recommander de vous concentrer sur le produit par lui-même. Pour l'immobilier, situation géographique, qualité de l'ouvrage, prix au mètre carré, demande locative, stabilité du bassin d'emplois environnants...Pour les placements financiers, solvabilité de la société, étude des bilans, qui sont les gérants, rendements ces dernières années...

Les pistes à suivre pour les placements financiers: des placements à rendements garantis pour les plus sécuritaires, certains marchés émergents pour les profils plus risqués.

Les pistes à suivre pour l'immobilier : La location meublée, les SCPI de rendement, Scellier BBC, ne pas hésitez à aller en province (uniquement dans les grandes villes) et en 2^{ème} couronne d'Ile de France, la vision moyen long terme donnera des plus-values.

Attention sur le Paris intra-muros, notre analyse montre clairement une bulle, que se passera-t-il lors de l'augmentation des taux d'intérêts sur 2011 et 2012 ?

Les pistes proposées :

Scellier: Pourquoi encore investir?

Si vous aviez la possibilité de bénéficier de 25% de réduction d'impôt de votre investissement (plafonné à 300 k€) et sur une durée de 9 années linéaires, vous avez maintenant des avantages qui ont fondu à 13%, soit pour un investissement de 200 k€, vous bénéficiez de 5 555 € de réduction d'impôt annuel (sans tenir compte des avantages du déficit foncier), et maintenant de 2 888 €. Le principal est d'acheter de l'immobilier, pas de la réduction d'impôt !

Notre conclusion est donc plus aujourd'hui encore qu'hier d'investir dans **des labels BBC** (Bâtiments Basse Consommation) qui vous offrent non seulement des avantages fiscaux encore importants : 22% au lieu de 13% depuis le 1er janvier 2011, et qui garantit de plus à votre locataire de vivre dans un habitat à faible consommation énergétique.

La Loi Scellier DOM TOM est l'une des lois largement avantageuse. La demande locative est toujours très importante, et les prix se sont maintenant stabilisés après une baisse importante en 2010. Très intéressant pour les contribuables dont l'impôt est supérieur à 5 000 €.

Privilégiez les zones urbaines denses comme St Denis à la Réunion. Evitez Guadeloupe, Martinique, Guyane, dont les subventions de la métropole restent l'une des ressources considérables de ces départements...

SCPI fiscal ou de rendement ?

Les SCPI de rendement investissent en immobilier d'Entreprise (commerces, bureaux ...) et offrent une rentabilité plus élevée, **supérieure à 5% net**, sans avantages fiscaux.

Les SCPI fiscales investissent en immobilier d'habitation uniquement. La fiscalité des particuliers permet de bénéficier d'avantages fiscaux. Dans les 2 cas, les SCPI sont des solutions d'investissement immobilier clé en main, sans aucun souci de gestion.

Etudiez la SCPI Scellier BBC ! et pourquoi pas loger certaines SCPI dans des contrats d'assurance vie !

LMNP-BOUVARD

Investir dans des résidences d'affaires, de tourisme, étudiantes ou encore seniors vous permettra d'avoir des **revenus** non seulement **garantis**, mais encore **net d'impôt** pendant de nombreuses années ou bien encore avec une réduction d'impôt sur votre revenu.

Un placement financier compétitif alliant sécurité et rentabilité

Laissez vos fonds investis pendant un minimum de 18 mois, et **recevez 8% par an**.

Girardin Industriel:

Pour mémoire, le Girardin Industriel vous permet en investissant 100 € à fonds perdu le dernier trimestre civil d'une année de bénéficier d'une réduction d'impôt de 120 € dès l'année suivante.

Vous bénéficiez de réduction supplémentaire en investissant dès le début de l'année! Combien? **vous obtenez 130 € en investissant 100 € du 1er janvier jusqu'au 15 mars 2011**, vous obtenez 127 € jusqu'au 15 juin 2011, vous obtenez 123€ jusqu'au 15 septembre 2011, et vous obtenez 120 € jusqu'au 15 décembre 2011.

Le mot du comité sélection

Nous vous rappelons que vous devez toujours être vigilants aux supports qui vous sont proposés. Pour l'immobilier, les critères suivants sont toujours à regarder de près : emplacement géographique, prix, proximité commerces, transports, bassins d'emplois stables, dynamiques et diversifiés.

Pour tout renseignement complémentaire ou simulation, nous restons à votre disposition au 01.75.57.85.45 ou par mail : contact@adsumpatrimoine.com

