

*Placement financier*

*Investissement immobilier*

*Crédit et Assurance de prêt*

## Éditorial

Mes vacances ont été fructueuses.

Au cours du mois d'août, j'ai en effet pu découvrir trois choses fondamentales :

- 1 - la pomme de terre de Noirmoutier
- 2 - les bourrelets de Nicolas Sarkozy
- 3 - la crise des « subprimes » aux Etats Unis.

Mais reprenons plus en détail chacune de ces découvertes qui, je le sens, vous passionnent déjà.

La pomme de terre de Noirmoutier ! Qu'en dire, si ce n'est que les frites de Mc Do peuvent aller se rhabiller, les fast food avec... et que le bonheur est dans le pré. Le retour aux valeurs du terroir est ici une évidence, une grande joie, bref un indispensable.

Autre sujet d'importance, la découverte dans l'Express du corps d'éphèbe de notre nouveau président. Et là patatrac, tout s'écroule, ça ne serait pas son vrai corps, si, si, je vous assure, car en réalité, incroyable, il a des bourrelets ! Au delà de ma profonde déception, voire de ma tristesse, face à une telle révélation, je ne vois qu'une explication plausible et pardonnable : Nicolas Sarkozy a du lui aussi découvrir et peut-être même abuser de la pomme de terre de Noirmoutier.

J'en termine sur le dernier point, bien dérisoire au regard des deux scoops précédents. Les marchés financiers ont tenté de me gâcher mes vacances, pourtant bien méritées, en raison d'un alien d'un nouveau type dénommé « subprime ». Et là, face à cette nouvelle déferlante venue des Etats-Unis, je me suis raccroché à la pomme de terre de Noirmoutier, valeur sûre par excellence, pour ne pas sombrer.

Une conclusion s'impose en cette période financière chahutée :  
mangez des pommes...de terre !

**Guy Roos**

# La lettre

Septembre 2007 - n°17

Un été riche  
en nouveautés fiscales **2**

L'actualité d'ICF **3**

Retour sur la crise  
des marchés financiers **4**

# Un été riche en nouveautés

*S'il est un domaine prolixe en matière de nouveauté et de changement, c'est bien celui de la fiscalité. Il nous a semblé opportun de dresser un panorama des principales nouveautés en matière fiscale.*

## Intérêts d'emprunt pour l'habitation principale

Les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition d'un logement affecté à l'habitation principale ouvrent droit à une réduction ou à un crédit d'impôt pendant les cinq années qui suivent l'achat. L'avantage fiscal est égal à 20% du montant des intérêts payés, retenus dans la limite annuelle de 3.750 euros pour les personnes seules et de 7.500 euros pour les personnes mariées augmentés de 500 euros par personne à charge. Les personnes handicapées bénéficient d'un doublement de cet avantage.

Le conseil constitutionnel ayant censuré l'application de ce dispositif pour les prêts déjà contractés, en

conséquence, seuls les prêts conclus à compter du 22 août entrent dans le champ de la mesure.

Pour compenser cette censure, la ministre des Finances, Christine Lagarde, a présenté une mesure additionnelle qui sera inscrite dans le projet de loi de Finances pour 2008. L'objectif est de donner un avantage plus conséquent aux bénéficiaires de la mesure, en doublant le crédit d'impôt au titre de la première année de remboursement et de le porter ainsi à 40%. Ce dispositif concernerait les acquisitions pour lesquelles l'acte authentique d'acquisition a été signé à compter du 6 mai 2007.

## Allègement des droits de succession et de donation

Les droits de succession sont supprimés pour le conjoint survivant, pour le partenaire lié par un PACS et pour les frères et sœurs de plus de 50 ans résidant depuis au moins cinq ans sous le même toit. Rappelons qu'avant la réforme, le conjoint survivant bénéficiait d'un abattement de 76.000 euros, au delà duquel il acquittait des droits allant de 5% à 40%, et le partenaire d'un PACS bénéficiait lui d'un abattement de 57.000 euros avant de payer des droits de 40% ou de 50%...

Il est donc important de noter que le régime des personnes pacsées est désormais totalement aligné sur celui des personnes mariées.

Le traitement fiscal de l'assurance vie est également aligné sur le régime des droits de succession. Ainsi, lorsqu'ils sont exonérés de droits de succession, les intéressés ne sont pas assujettis au prélèvement de 20% sur les sommes versées sur ce support (au delà de l'abattement de 152.000 euros par bénéficiaire). Cette mesure est fondamentale car dans le cas contraire, une partie significative des avantages de l'assurance vie aurait été remise en question.

L'abattement pour les droits de succession comme pour les droits de donation, est relevé de 50.000 à 150.000 euros pour la part de cha-

## ISF et résidence principale

L'abattement concernant la résidence principale est porté de 20 à 30% à compter de l'ISF 2008. La volonté du gouvernement est là de réduire ou exonérer d'ISF les contribuables dont l'essentiel du patrimoine est constitué de la résidence principale, dont la valorisation a augmenté mécaniquement suite à la hausse du marché de l'immobilier.

## Délai de reprise

Le délai de prescription applicable en matière d'ISF est réduit de dix à six ans, mais seulement pour les procédures qui seront engagées à compter du 1er juin 2008.

que enfant, de chaque ascendant et de chaque personne handicapée. Il passe de 5.000 à 15.000 euros pour les frères et sœurs, et les neveux et nièces bénéficient désormais d'un abattement de 7.500 euros, valable tant pour les successions que pour les donations.

En matière de donation, les partenaires liés par un PACS bénéficient désormais des mêmes abattements et barèmes que les conjoints mariés, et notamment de l'abattement de 76.000 euros.

Enfin le dispositif d'exonération des dons d'argent familiaux est maintenu pour les sommes d'argent qui n'excèdent pas 30.000 euros.

## ISF et investissement dans les PME

Les contribuables peuvent réduire leur ISF à hauteur de 75% des souscriptions au capital initial ou aux augmentations de capital, de PME (ou de holdings) non inscrites sur un marché réglementé, dans la limite de 50.000 euros.

Cet investissement peut également être réalisé par l'intermédiaire d'un fonds d'investissement de proximité (FIP). Dans ces conditions, l'imputation sur l'ISF est de 50% des versements effectués dans la limite de 10.000 euros.

Dans les deux cas, pour bénéficier de la réduction d'impôt, les titres doivent être conservés pendant au moins cinq ans.

Enfin, il est également possible d'effectuer des dons à des organismes d'intérêt général (fondations, entreprises d'insertion, agence nationale de la recherche, établissements d'enseignement supérieur ou artistique...). On obtient alors une réduction d'ISF à hauteur de 75% du don dans la limite de 50.000 euros.

## Stock-options et donations

Le législateur a voulu revenir sur l'avantage qui consistait à donner ses stock avant de les avoir cédés, supprimant ainsi la taxation de la plus-value d'acquisition.

Désormais, les gains de levée d'options seront imposables entre les mains du donateur, quel que soit le mode de cession des actions correspondantes. Cette nouvelle mesure s'applique pour les stock options

attribuées depuis le 20 juin 2007.

De ce fait, tous les plans de stock options attribués avant le 20 juin 2007 ne sont pas concernés. Les titulaires de ces plans pourront donc, au moment de la levée des options et de l'achat effectif des actions (même après le 20 juin 2007), utiliser le mécanisme de la donation au profit de leurs enfants, pour obtenir la défiscalisation totale de leur plus-value d'acquisition.

## L'actualité d'ICF en bref...

### Sur le WEB

Notre site s'est enrichi dans la partie « placements financiers » d'un suivi mensuel des performances des fonds de notre sélection sur les différentes zones géographiques. Chaque mois, nous vous proposerons donc les performances sur un, trois et cinq ans des fonds actions

européennes, françaises, américaines, japonaises ou émergentes. La liste des fonds présentés correspond aux fonds que nous sélectionnons pour les contrats de nos clients, sélection que nous enrichissons régulièrement. Nous vous invitons à vous rendre sur notre site [www.icf.fr](http://www.icf.fr), rubrique place-

ments financiers / recommandations, afin de découvrir la sélection du mois.

### Développement

Sébastien Labriet puis Laurie Pilano sont venus renforcer l'équipe d'ICF. Le premier, titulaire d'un DESS en gestion de patrimoine, intervient sur l'en-

semble des métiers du cabinet, qu'il s'agisse de financement, d'investissement immobilier ou de placement financier. Laurie Pilano quant à elle, outre le suivi de toutes les opérations immobilières, assure avec brio l'accueil de la clientèle au sein du cabinet.

# Retour sur la crise des marchés financiers

*« Subprimes », ce mot encore inconnu de la plupart des investisseurs avant l'été, est devenu en quelques jours un incontournable.*

La crise des « subprimes » aux Etats-Unis a provoqué une contagion sur les principaux indices boursiers mondiaux. Il nous a semblé intéressant de revenir aujourd'hui sur les raisons de cette crise, ses conséquences et notre vision de l'avenir des marchés.

A la base du problème se trouve le modèle de distribution du crédit aux Etats-Unis. La majorité des crédits immobiliers accordés aux ménages considérés comme étant à la limite de la solvabilité est octroyée sous forme de prêts à taux variables. La hausse continue des taux d'intérêt aux Etats-Unis orchestrée par la Fed depuis plusieurs années a mathématiquement engendré une forte hausse du coût du crédit et les ménages en question n'ont pu faire face à leurs échéances.

Sur ce type de prêts, le défaut de paiement est théoriquement couvert par une hypothèque sur le bien immobilier. De ce fait, la revente du bien doit permettre le remboursement du crédit. Cependant, la hausse des taux américains s'est accompagnée d'une baisse des valorisations immobilières entraînant de facto l'insolvabilité d'un grand nombre de ménages américains.

Ce problème aurait dû rester cantonné aux organismes financiers se chargeant de distribuer ces crédits. Mais afin de ne pas avoir à supporter seules les risques liés à ces crédits, les institutions financières ont transformé ces créances en titres (opération de titrisation) et les ont cédées à des tiers. Ce sont ces titres qui sont appelés « subprimes ».

Ainsi, nombre d'établissements financiers recherchant à améliorer le rendement de leurs produits de taux

ont intégré des « subprimes » au sein de leurs fonds obligataires. Des fonds américains ont alors connu des difficultés, suivis en France par Oddo et la BNP notamment, allant même jusqu'à suspendre la valorisation de certains fonds investis sur ces actifs.

Une crise de confiance s'en est suivie, générant des ventes massives et une forte baisse du marché.

Le 17 août, la Réserve Fédérale américaine est alors intervenue en baissant son principal taux d'escompte, réduisant le coût du crédit et enrayant ainsi la chute.

En réalité, hormis ces problèmes de « subprimes » et l'accroissement du risque de récession aux Etats-Unis, peu d'éléments nouveaux sont apparus sur les marchés. C'est la perception du risque qui a généré la crise de l'été.

Les résultats des entreprises sont quant à eux pour la plupart excellents. Les valorisations sont très correctes, avec un PER en France de 12,5 et de 15 aux Etats-Unis.

On peut donc rester raisonnablement optimiste à moyen terme sur

l'évolution des marchés actions.

A plus court terme cependant, la prudence reste de mise, tout d'abord en raison de la forte hausse de volatilité des marchés et en second lieu dans l'attente de la parution des résultats trimestriels des entreprises à fin septembre, validant la poursuite de leur bonne santé. Dans le cas contraire, une correction mathématique serait alors à attendre.

Guy Roos

## **Eclatement de la bulle immobilière ? Non, crise des "subprimes" !**

On nous annonce depuis longtemps l'éclatement de la bulle immobilière, avec des prix qui n'ont cessé de monter depuis plus de dix ans. C'est finalement par les marchés financiers – crise des « subprimes » – qu'une partie de l'immobilier US déraile. Parallèlement, la mise en chantier de nouveaux logements ne ralentit pas alors que les stocks annuels sont déjà équivalents à trois fois la demande. Le marché américain se trouve dans une situation où les prix ne peuvent que baisser.

## **Un risque de contagion au marché immobilier français quasi inexistant.**

Contrairement aux places boursières qui sont toutes connectées, le secteur du logement reste très autonome d'un pays à un autre. Certes on constate un ralentissement de la hausse des prix en France, certes les loyers du marché locatif privé se sont assagis, mais jugez plutôt :

selon la chambre des notaires de Paris-Ile-de-France les prix ont augmenté de 8,3% sur 12 mois glissants en avril 2007 (contre 14,8% un an auparavant). Ce secteur était pourtant déjà parmi les plus chers de France ! Quant aux loyers, le nouvel indice de référence – IRL – affiche 2,92% au 1er Trimestre 2007 contre 3,5% en 2006 et 5,1% en 2005.

L'immobilier d'habitation a encore un gros besoin de logements neufs pour remplacer le parc ancien et satisfaire des accédants et des locataires de plus en plus exigeants. Pour autant la surabondance de programmes neufs dans des villes moyennes peut parfois déstabiliser un marché local trop étroit pour tout absorber.

La lettre ICF est éditée par ICF Groupe d'études et de conseil en gestion de patrimoine

Comité de rédaction : Gerald Branche, Christophe Lenne et Guy Roos

10 rue Roger Salengro - 69009 Lyon - Tél. 04 72 53 62 62 - Fax. 04 72 53 62 60 - www.icf.fr

SARL au capital de 150 000 € - RCS Lyon B 391 249 299 - APE 741 G - Membre de la chambre des indépendants du patrimoine