



Actualités

**Finance : Un environnement macro-économique favorable en Europe**

En Mars, les indices européens finissent dans le vert (5,4% pour le CAC 40, 5,5% pour l'EUROSTOXX 50) à l'inverse des marchés américains. En effet, Trump peine à convaincre le Congrès (réforme de l'Obamacare). La Fed a relevé ce mois-ci ses taux mais la difficulté qu'a le président américain à appliquer son programme l'impacte directement dans sa stratégie de resserrement monétaire.

En Europe, l'incertitude ne s'est pas dissipée et c'est un agenda politique chargé qui s'annonce avec les négociations sur le « Brexit », ainsi que les élections en France et en Allemagne. Ces événements sont susceptibles de déstabiliser les marchés en Europe. Cependant, les prévisions de croissance des bénéfices sont particulièrement favorables ainsi que l'environnement macro-économique.

Evolution des indices depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017

CAC 40	+5.09%
DOW JONES	+4.56%
DAX	+5.86%
NIKKEI	-2.35%
NASDAQ	+9.21%
OR	+9.83%

Taux de change des Devises au comptant

Devises	EUR	USD	JPY	GBP	CHF	CAD
EUR	-	1.0637	117.6135	0.8555	1.0699	1.4240
USD	0.9401	-	110.5650	0.8042	1.0058	1.3389
JPY	0.0085	0.0090	-	0.0073	0.0091	0.0121
GBP	1.1690	1.2435	137.5000	-	1.2508	1.6647
CHF	0.9347	0.9942	109.9400	0.7995	-	1.3310
CAD	0.7022	0.7470	82.5927	0.6007	0.7513	-

Ex: 1 EUR = 1.0637 USD

Cabinet DG FINANCES

7 et 10 rue des jardins 57515 ALSTING

Centre d'affaire de la pointe rouge, 310 rue de la Montagne, 57 200 SARREGUEMINES

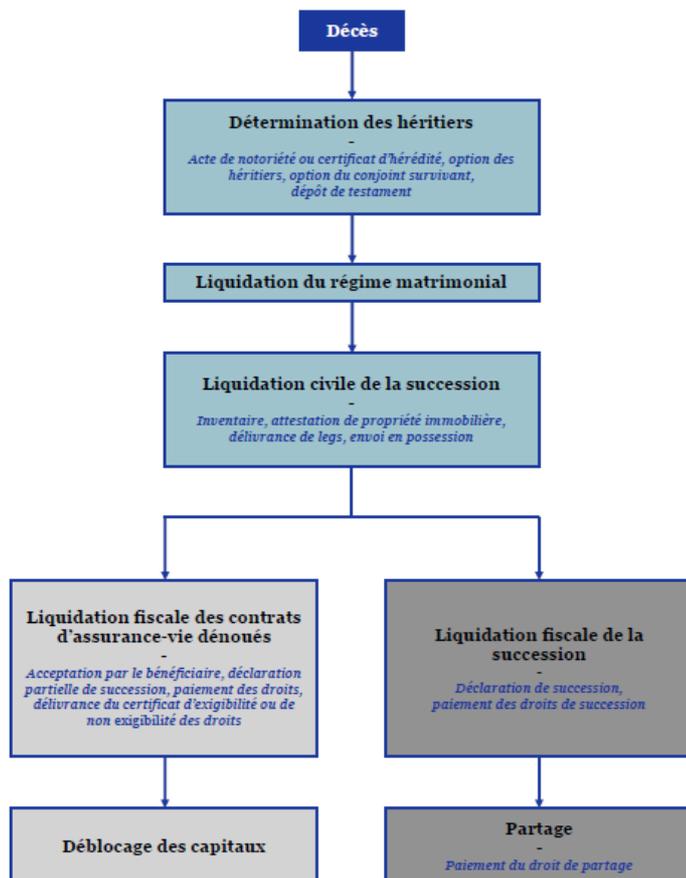
Tel 03 87 27 28 20/ Portable 06 75 05 52 69/ Fax 03 87 99 22 58

Email : dominique@dgfinances.com

Site : www.dgfinances.com

**La liquidation de la succession**

Cheminement d'une succession



La liquidation fiscale se fait ensuite en plusieurs étapes

1. **Calcul des actifs taxables** (retraitement des contrats d'assurance décès et assurance vie, exonération de certains biens ex : biens démembrés détenus par le défunt en usufruit, abattements sur d'autres biens ex : résidence principale)
2. **Calcul du passif déductible** (dettes déductibles et non-déductibles)
3. **Rappel des donations antérieures** (pour le calcul des droits de succession, il est tenu compte des donations réalisées au profit de l'héritier depuis moins de 15 ans). Les donations de moins de 15 ans ont donc un impact sur la fiscalité successorale (abattement + droits de succession)

4. **Application des abattements selon le degré de parenté** (ex : 100 000€ entre chaque parent et enfant) **et selon cas particulier** (handicap par exemple : 159 325€ supplémentaires)

Lien de parenté	Montant de l'abattement
En ligne directe	100 000 €
Entre frères et sœurs	15 932 €
En faveur des neveux et nièces	7 967 €
À défaut d'un autre abattement	1 594 €



5. **Application du tarif des droits, sur la base nette taxable ainsi obtenue**

Ex : tarif des droits en ligne directe

Fraction de part nette taxable	Taux	Retrancher (*)
N'excédant pas 8 072 €	5 %	0
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10 %	404 €
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15 %	1 009 €
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20 %	1 806 €
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %	57 038 €

Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %	147 322 €
Supérieure à 1 805 677 €	45 %	237 606 €

(\*) Cette colonne permet d'effectuer un calcul rapide sans calculer tranche après tranche en appliquant le tarif correspondant à la tranche marginale et en retranchant le montant indiqué.

## 6. Paiement des droits

### Exemple de calcul de droits de succession

Succession de Monsieur 60 ans, marié en communauté légale avec Madame 60 ans, un enfant commun au couple, pas de donation antérieure

Patrimoine :

- Résidence principale -300 000€ -bien commun
- Immeuble de rappor-150 000€-bien commun
- Compte-titres-200 000€-bien commun
- Assurance vie-150 000€-assuré Monsieur, bénéficiaire Madame

Héritiers : en l'absence de testament et de donation entre époux

- Usufruit : Madame
- Nue-propriété : enfant

Liquidation régime matrimonial : Madame conserve la moitié du patrimoine en pleine propriété (moitié des biens communs)



1ère étape : liquidation du régime matrimonial				
Madame	50% = 150 000€	50% = 75 000€	50% = 100 000€	Hors succession car contrat dénoué et bénéficiaire conjoint survivant  Attribution à Madame en sa qualité de bénéficiaire
2ème étape : détermination de la masse fiscale				
Succession	50% = 150 000€	50% = 75 000€	50% = 100 000€	
Masse taxable	Après Abattement de 20% = 120 000€	75 000€	100 000€	
3ème étape : détermination des droits de chacun et des droits de succession				
Attribution Madame 60 ans : usufruit 40%	48 000€	30 000€	40 000€	
Taxation	Pas de taxation car exonération du conjoint survivant			
Attribution enfant Solde = 60%	72 000€	45 000€	60 000€	
Taxation	Masse successorale : 177 000€ - Abattement 100 000€ = Net taxable : 77 000€  Tranche marginale de taxation = 20% Droits après application du barème : <b>13 594€</b>			
Taxation second décès				
Les biens démembrés à l'occasion du premier décès seront attribués sans droits à l'enfant. Seuls les biens nouvellement acquis par le conjoint survivant seront intégrés dans la seconde succession. De même, les capitaux décès reçus par Madame dans le cadre de l'assurance vie seront taxés au second décès s'ils ne devaient pas être remplacés dans un nouveau contrat d'assurance vie avant les 70 ans du conjoint survivant				

Quels sont les avantages d'investir en nue-propiété ?

**Vous maximisez votre capacité d'investissement en n'achetant que la valeur de la nue-propiété.** Acquérir un bien en nue-propiété revient à percevoir sous la forme d'une décote immédiate sur le prix d'acquisition la totalité des loyers nets de fiscalité qui auraient été encaissés sur la période de l'usufruit temporaire.



La valeur de la nue-propiété se calcule par la soustraction des flux des loyers libres sur la période de la valeur de la pleine propriété.

## L'investissement en nue-propiété

L'investissement en nue-propiété, comment ça marche ?

**Le modèle d'investissement en nue-propiété repose sur le principe d'un démembrement du droit de propriété, entre "la nue-propiété" et "l'usufruit", pendant une durée fixe (d'au minimum 15 ans), définie contractuellement pour chaque programme immobilier.**

L'investisseur acquiert la nue-propiété d'un bien immobilier de qualité.

L'usufruit est acquis simultanément par un bailleur social ou institutionnel qui assure la gestion locative et prend en charge l'entretien du bien, les travaux et les taxes. Au terme de l'usufruit temporaire, à la fin du démembrement de propriété, la reconstitution de la pleine propriété au bénéfice de l'épargnant est automatique et s'effectue sans frais, ni formalité.



Rentabilité de 3,5 % / an \*

\* Hypothèse de valorisation immobilière de 1 % / an

**Votre effort d'épargne est défini et connu dès l'origine : aucune dépense imprévue ni risque locatif (vacance de locataire...) ne pèse sur la rentabilité de votre placement investissement immobilier serein, sans les contraintes de gestion.**

Le bailleur-usufruitier, dont les obligations sont définies dans une notice d'entretien contractuelle, assure la gestion locative et l'entretien de l'immeuble (parties communes et privatives) pendant toute la durée de l'usufruit temporaire.

**Il n'y a aucune durée minimale de détention. Vous êtes libre de revendre à tout moment votre appartement acheté en nue-propiété,** quand vous le souhaitez, même avant la fin de la période de démembrement temporaire, tout en conservant les avantages fiscaux et financiers acquis.

Le modèle d'investissement repose sur la dissociation du droit de propriété entre "la nue-propiété" et "l'usufruit".

- L'investisseur acquiert la nue-propiété d'un bien de qualité.
- L'usufruit est acquis simultanément pour une durée fixe par un bailleur social ou institutionnel qui assure la gestion locative et prend en charge l'entretien du bien, les travaux et les taxes.
- Au terme de l'usufruit, la reconstitution de la pleine propriété au bénéfice de l'investisseur est automatique et s'effectue sans frais, ni formalité.

Quand investir en nue-propiété ? **Ce modèle apporte une réponse patrimoniale efficace aux différentes stratégies d'investissement immobilier en nue-propiété selon votre**

Cabinet DG FINANCES

7 et 10 rue des jardins 57515 ALSTING

Centre d'affaire de la pointe rouge, 310 rue de la Montagne, 57 200 SARREGUEMINES

Tel 03 87 27 28 20/ Portable 06 75 05 52 69/ Fax 03 87 99 22 58

Email : dominique@dgfinances.com

Site : www.dgfinances.com

âge, vos revenus, votre situation familiale ou fiscale. Il vous accompagne face aux enjeux d'épargne des grandes étapes de la vie :



Sécurisez votre épargne et constituez un patrimoine immobilier de qualité à un prix décoté.

Préparez votre retraite et bénéficiez de compléments de revenus à terme.

Protégez votre famille et transmettez votre patrimoine en optimisant au maximum. La transmission dans le cadre d'un investissement en nue-propriété est optimisée par le fait que l'évaluation du bien transmis est calculée sur la base de la seule nue-propriété.

Optimisez votre fiscalité : impôts sur le revenu ou ISF : réduction du patrimoine taxable à l'ISF à hauteur du montant de l'investissement en nue-propriété.

Perception à l'acquisition (sous forme de décote) du montant estimé des loyers de marché nets défiscalisés et actualisés qui auraient été perçus pendant la période d'investissement.

	Cas 1	Cas 2
<b>Montant de l'investissement en nue-propriété (taux 60 %)</b>	100 000€	150 000€
<b>Valeur du bien en pleine-propriété</b>	166 700€	250 000€
<b>Valorisation à terme (1% de valorisation annuelle)</b>	193 500€	290 200€
<b>Gain en cas de revente à terme</b>	68 945€	103 368€
<b>Effort d'épargne mensuel (taux du crédit + assurance 3%)</b>	649€	973€

Cabinet DG FINANCES  
 7 et 10 rue des jardins 57515 ALSTING  
 Centre d'affaire de la pointe rouge, 310 rue de la Montagne, 57 200 SARREGUEMINES  
 Tel 03 87 27 28 20/ Portable 06 75 05 52 69/ Fax 03 87 99 22 58  
 Email : dominique@dgfinances.com  
 Site : www.dgfinances.com

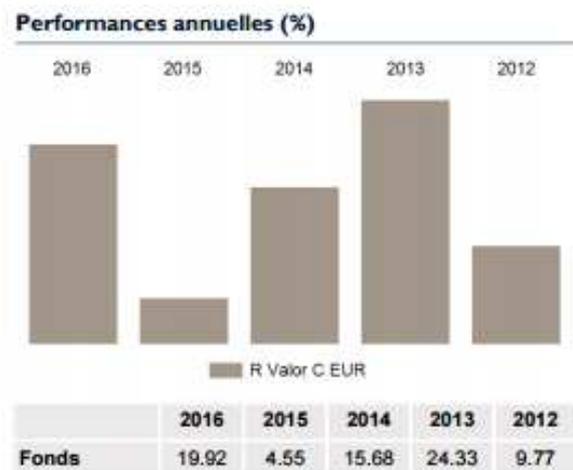
<b>Taux rendement interne</b>	de	6%	6%
-------------------------------	----	----	----

Sélection d'un appartement d'une valeur de 618 000 € (acquis à 432 600 € en nue-propriété)							
Réduction de l'ISF du montant de la nue-propriété si l'achat est réalisé en fonds propres. Art. 885 G quater du CGI modifié par l'art 13 de la LF 2013*				Défiscalisation des revenus fonciers existants pour un investissement réalisé à crédit Art. 31 J, 1 <sup>er</sup> d CGI (depuis décembre 2008/LDFR 2008)			
Financement en fonds propres				Financement en emprunt en fine (taux de 2,5 %) et nantissement assurance vie 299 k€ capitalisée à 2,5 % pour un investisseur avec 11 000 € de revenus fonciers positifs			
Taux ISF	Réduction ISF annuelle	Réduction ISF sur les 15 ans + travaux	Gain (revente à terme)	TMI	Effort d'épargne (éco. d'impôt incluse)	Economies IR sur les 15 ans + travaux (prélèvements sociaux compris)	Gain assurance vie incluse (revente à terme)
0,50 %	2 163 €	36 771 €	336 071 €	14 %	600 €	52 476 €	303 739 €
0,70 %	3 028 €	51 479 €	350 779 €	30 %	472 €	80 234 €	331 477 €
1,00 %	4 326 €	73 542 €	372 842 €	41 %	383 €	99 304 €	350 547 €

## Un fonds dans le viseur : R VALOR C

*Stratégie de gestion :* Une exposition aux actions internationales de 0% à 100%, en fonction des perceptions de l'environnement économique et des convictions des gestionnaires afin de maximiser la performance à long terme. Une allocation discrétionnaire et flexible sans biais sur les classes d'actifs et les zones géographiques, combinant une approche macro top down, une réflexion sur des thèmes d'investissements et une sélection de titres bottom up.

Le fonds affiche une performance de 5.74 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier.



**Petit rappel des dates limites de dépôt des déclarations :**  
**IR Papier : 17 mai (57)**  
**IR Internet : 6 juin (57)**  
**ISF : 15 juin**