

N° 25

Juillet 2020

DG FINANCES

3ÈME TRIMESTRE 2020

Immobilier

Opération en Déficit Foncier
à MENTON

Investissement

Le fonds
Tikehau Income Cross
ASSET
Une idée d'investissement ?

Actualité financière

Coronavirus,
Le Monde d'Après...

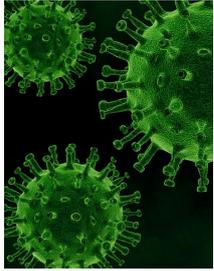
INVESTIR TOUT EN RÉDUISANT VOTRE IMPOSITION

- Le Déficit Foncier (notre sélection à MENTON)
- La location meublée
- Le PER: Plan d'Épargne Retraite

SOMMAIRE

- 03** **Finance** • Coronavirus, Le monde d'après
- 04** Le fonds **Tikehau Income Cross Assets** . Prudence et Efficience
- 05** **Immobilier** • Opérations Déficit Foncier, à Menton
- 06** **LE PER** • Le Plan d'Epargne Retraite
- 07** **La location meublée** • Quels intérêts ?
- 08**
- 09** Divertissement
- 10** Où sortir ? Que lire ?
- 11** La recette du Chef !

Les 10 points chauds qu'il faut surveiller cet été...



1. La CoVid fera-t-elle de la résistance ? La progression accélérée fin juin du nombre de cas aux Etats-Unis pourrait remettre en cause le scénario d'une reprise rapide, actuellement privilégiée par les marchés. Les banques centrales et les gouvernements restent au soutien et la croissance peut encore accélérer dans les semaines qui viennent avec le retour de la confiance qui soutient la consommation et l'investissement. **Mais le contrôle de l'épidémie reste clé.**

2. La saison des résultats sera-t-elle à la hauteur ? Le marché a globalement déjà anticipé que les acteurs de la santé et les bénéficiaires du « *Work From Home* » devraient tirer leur épingle du jeu (technologie, e-commerce, connectivité, médias). Il conviendra d'être vigilants sur les secteurs les plus cycliques de la cote : banques, chimie, auto, aéronautique notamment. Il semble désormais acquis que le point bas de l'activité a été touché lors du 2ème trimestre. **En revanche, l'incertitude autour de la forme de la reprise reste totale : V, U, L ?**

3. Les banques centrales peuvent-elles aller encore plus loin ? L'action des banques centrales face à la crise sanitaire a été sans précédent. Non seulement la Fed a ramené très vite ses taux directeurs à zéro, mais, entre la Fed et la BCE, plus de 8000 milliards de dollars de programmes « pandémie » ont été promis – et largement mis en œuvre - depuis mi-mars, soit pour des injections directes de liquidités dans le système financier, soit pour des soutiens massifs aux marchés obligataires. Au total, cela représente près de 10% du PIB mondial ! **Peut-on alors aller encore plus loin cet été ?**

4. L'Europe : Hamilton, le moment ou jamais ? Le 8 mai, Emmanuel Macron et Angela Merkel ont proposé de compléter le dispositif de soutien économique de l'Union Européenne par le plan « Recovery » de 750 milliards d'euros, dont 500 milliards d'obligations émises directement par l'Union, actant ainsi la possibilité de mutualiser les dettes de l'UE. **L'enjeu est majeur** : il s'agit de transformer l'Union en puissance financière autonome, un peu à la manière de l'accord entre Jefferson et Hamilton après la guerre d'indépendance américaine. L'objectif de L'UE, désormais sous présidence allemande, est d'aboutir en juillet à un compromis politique validé par les 27.

5. Pétrole et Moyen Orient, fragile équilibre ? -37,63\$! Le 20 avril dernier, le baril de brut léger américain, plombé par la contraction de l'activité mondiale et le manque de capacités de stockage, terminait en territoire nettement négatif. Depuis, les cours se sont redressés mais restent encore loin des seuils nécessaires à la rentabilité du pétrole de schiste américain et surtout aux équilibres fiscaux des pays exportateurs du Proche et du Moyen-Orient que sont l'Algérie, la Libye, l'Irak, l'Arabie Saoudite ou l'Iran. Or, la région reste sous fortes tensions. Le plus inquiétant reste le conflit libyen, où les ambitions de la Turquie de retrouver de l'influence dans l'ancien empire ottoman se heurtent aux plans de la Russie et des puissances du Golfe. **La situation reste à ce jour sous contrôle mais pourrait basculer en cas d'imprudence d'un côté ou de l'autre.**

6. Vers la montée du risque politique américain ? Depuis plusieurs semaines, Trump glisse dans les sondages. Non seulement les enquêtes nationales lui donnent un retard de plus de 10 points sur Joe Biden, mais surtout, son rival démocrate le devance dans tous les états clés pour l'élection de novembre prochain. Au-delà de la Présidence, l'inquiétude des marchés est celui d'une « vague bleue privée par l'aile la plus à gauche des démocrates » qui ferait basculer le Sénat. La perspective d'un brutal retour en arrière sur la fiscalité et la réglementation serait susceptible de faire baisser les bénéfices des entreprises.

Tout en gardant un œil sur les sondages, **il faudra également être attentif à l'évolution des tensions dans le pays, la polarisation de la société n'étant pas le gage de la stabilité indispensable à la prospérité de la première puissance mondiale.**



7. Chine-US : le retour de Thucydide ? L'épidémie de Covid-19 fragilise Trump en cassant la dynamique de l'économie américaine et en remettant en cause son leadership. Elle a permis à Xi Jinping de montrer sa force mais la situation sanitaire demeure fragile et des foyers épidémiques resurgissent. Et Hong Kong reste un sujet épineux, entre volonté d'affirmer l'unité du pays et nécessité de préserver le poumon financier du continent. Dans cette situation, Trump pourrait être tenté de faire diversion en se lançant dans une série de mesures anti-chinoises, qu'elles soient commerciales, technologiques, ou même militaires dans le détroit de Taïwan. **L'absence d'escalade à ce jour dans le dossier de Hong Kong laisse néanmoins supposer que l'intention des deux parties n'est pas de porter l'affrontement à des sommets dangereux.**

8. Chine – Europe : la vengeance de Trump ? Trump, en difficulté dans les sondages, doit reprendre l'initiative. Le 22 janvier dernier, à Davos, Donald Trump avait rappelé son objectif de conclure un accord commercial avec l'UE avant la fin de l'année. Faute de quoi, il pourrait imposer 25% de droits de douane supplémentaires sur les importations de voitures européennes aux Etats-Unis. Depuis, les menaces se sont étendues aux vins et spiritueux, et même aux produits de maroquinerie. L'été pourrait, de ce point de vue, être décisif dans ce dossier.

9. Chine : ambitions externes et inquiétudes internes. Pour le centenaire de la création de la République Populaire de Chine, le pays a l'ambition de retrouver sa place de première puissance mondiale. C'est ce que proclame le slogan « **China 2049** ». A plus court terme, le plan « **China 2025** » vise à consolider sa position de leader commercial et technologique et à ne rien céder sur son rôle stratégique de puissance centrale en Asie. L'Empire du Milieu affiche ainsi un soutien sans faille au géant technologique Huawei, poursuit sans faiblir son programme « One Belt One Road » des Nouvelles Routes de la Soie, et tient tête à tous ceux qui contestent son modèle de société. Pourtant, les inquiétudes montent en interne et pour que la Chine sorte gagnante de la crise, comme le pense le FMI dans ses prévisions de juin, et soutienne l'optimisme des investisseurs, **les prochains chiffres de ventes au détail et d'activité dans les services devront être à la hauteur.**

10. Quel impact économique pour la vague verte ? La transition écologique était déjà une priorité avant le Covid19. L'irruption de la pandémie a accéléré le mouvement et en a fait un des socles du « monde d'après », qui veut être plus robuste face aux chocs et aux crises. **Il est ainsi probable que le plan « Recovery » de l'Union Européenne soit très largement orienté vers des investissements visant à réduire l'empreinte carbone du Vieux Continent.** Face à cette nouvelle donne, les investisseurs seront évidemment attentifs aux frais supplémentaires engendrés par les nouvelles normes et réglementations en préparation : une inflation par les coûts ne serait pas une bonne nouvelle alors que les banques centrales ont fait la promesse de poursuivre les injections de liquidités tant qu'elles ne décèleront pas de pressions inflationnistes avérées. Mais ils seront également soucieux de mettre à profit cette tendance de fond pour intégrer dans leur portefeuille les sociétés permettant de trouver des solutions pour une économie moins gourmande en carbone. **Nous pensons que les projets vont se multiplier et que, dans ce « nouveau monde », la vague verte peut, et doit être une opportunité de création de valeur.**

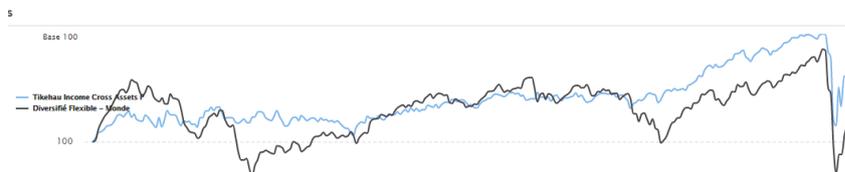
Evolution des indices depuis le 1er janvier 2020

INDICES BOURSIERS	VARIATION
CAC 40	-17.03%
DAX	-3.16%
NIKKEI 225	-3.83%
NASDAQ	+16.59%
DOW JONES	-6.61%

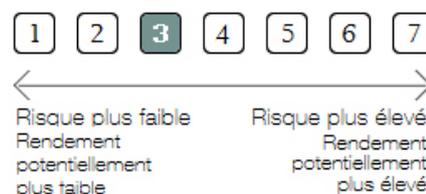


FOCUS SUR LE FONDS TIKEHAU INCOME CROSS ASSET

Tikehau Income Cross Assets est une SICAV de droit français. Son objectif est de générer une performance supérieure à celui de l'indicateur de référence sur un horizon d'investissement minimum recommandé de 5 ans. La stratégie d'investissement consiste à gérer activement et de façon discrétionnaire un portefeuille d'actions (entre -50 % et 110 % de l'actif net), d'instruments du marché monétaire et d'obligations (entre 0 et 100 % de l'actif net) de tous les secteurs économiques et toutes les régions géographiques (pays émergents compris).



Profil de risque et de rendement



Tikehau Income Cross Assets est un fonds flexible ayant une allocation sur 3 classes d'actifs:

- Monétaire
- Crédit
- Actions



Cette allocation est complétée par une stratégie optionnelle (volatilité). Sa zone d'investissement est l'Europe et les Etats-Unis.

Tikehau Income Cross Assets cherche à atteindre, au travers d'un cycle (durée de placement recommandée), un retour sur capital investi supérieur à celui de l'indice de référence et à s'inscrire dans une approche patrimoniale:

- **Acheter les classes d'actifs à des niveaux de valorisations qui nous semblent attractifs**
- Importance de détenir des **classes d'actifs liquides qui permettent de saisir des opportunités lorsqu'elles se présentent**
- Dans des environnements marqués par l'intense activité des banques centrales, nous observons une corrélation élevée entre les diverses classes d'actifs
 - Le principe d'allocations entre classes d'actifs risquées et refuges ne fonctionne plus
 - De fait, le concept de diversification au travers d'une allocation sur diverses classes d'actifs n'améliore pas le couple rendement / risque

CHIFFRES-CLÉS – 30/06/2020

VL: 639,17 €
Actif net du fonds: 1 128M€
Volatilité (12 mois glissants): 12,2%
Volatilité 12 mois glissants calculée sur les données hebdomadaires
Volatilité (90 jours glissants): 24,4%
Volatilité 90 jours glissants calculée sur des données journalières ouvrées

Performance

Fonds	1 An (%)	3 Ans (%)	5 Ans (%)	Actif Net (Mio)
Tikehau Inc Cros Ass (€)	-0,21	6,88	8,85	1 150,60

IMMOBILIER : OPÉRATIONS DÉFICIT FONCIER

MENTON L'Oliveraie

MENTON Villa Marie-Louis, l'immeuble

5

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Ce dispositif n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales, il a un double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CRDS) et report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes. Ce dispositif est destiné à tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € / an.

MENTON, un éden en perpétuelle évolution

Non loin de Nice, Monaco et à proximité immédiate de l'Italie, Menton incarne tout le charme de la Riviera. Ses senteurs, ses couleurs, sa convivialité ainsi que son dynamisme touristique et économique en font un lieu unique. Portée par l'effervescence de la Côte d'Azur, Menton a su préserver son authenticité et sa beauté historique, à l'image des ruelles médiévales de son centre au charme éternel.

- 316 JOURS DE SOLEIL PAR AN
- 3 KM DE LA FRONTIÈRE ITALIENNE
- 40 MIN DE L'AÉROPORT INTERNATIONAL DE NICE
- 240 000 VISITEURS PENDANT LA FÊTE DU CITRON
- 10 KM DE MONACO



- 1 Ruelles médiévales, chatoyantes et authentiques
- 2 Le soleil 316 jours par an, dans une ville qui ne connaît pas l'hiver
- 3 Le marché des Halles, ses saveurs et ses odeurs appétissantes
- 4 Le citron, plus qu'un emblème, le fruit de la passion
- 5 La Basilique St-Michel Archange, figure de l'art baroque
- 6 Douceur des bains salés dans la chaleur de la Méditerranée

L'Oliveraie, Calme et douceur de vivre

Dans un écrin de nature préservée, l'Oliveraie domine la ville et offre un magnifique point de vue sur la mer et les reliefs de la vallée de Menton, à quelques minutes à pied de tous les services et commerces. Au pied de l'immeuble, une ligne de bus permet de se rendre en quelques minutes dans le centre historique de la ville.

Décliné dans les chaudes couleurs de la ville, la façade sera agrémentée de balcons en structure métallique dans un style contemporain. Juste derrière l'immeuble se trouve une véritable oliveraie dans un parc privé accessible aux résidents.

Emblématiques du Sud et symboles de paix, ses nombreux oliviers créent un environnement privilégié et propice à la détente.

L'Oliveraie se trouve à 400m des commerces, 700 des écoles, 9 min du marché des Halles à vélo, 30 min de l'aéroport Nice-Côte d'Azur.



DÉFICIT FONCIER : 15
APPARTEMENTS DU T1
AU T3
BALCON, TERRASSE,
JARDIN, CAVE ET
PARKING
SURFACE HABITABLE
1873 M²
4 ETAGES
A PARTIR DE 242 500 €

Villa Marie-Louis, l'immeuble

Demeure emblématique du patrimoine mentonnais, la Villa Marie-Louis est un petit bijou architectural déposé dans un carré de jardin et le regard perdu vers face à la Méditerranée.

Elle présente les caractéristiques d'une architecture d'époque sophistiquée. Ses façades sont agrémentées de balustres, de garde-corps en ferronnerie ouvragée de petits

pilastres avec chapiteaux ou encore de modénatures finement sculptées. Les encadrements des portes et fenêtres avec linteaux cintrés, la marquise et les volets persiennés donnent aussi beaucoup de cachet à l'édifice. Les pièces intérieures sont baignées de lumière et offrent pour certaines de splendides vues sur la mer et la côte italienne.

Outre sa situation unique face à la grande bleu, cette villa dispose de nombreux atouts : la tranquillité d'un environnement résidentiel et la proximité des commerces. En logeant la Promenade du Soleil, il est possible d'accéder au cœur de la ville en moins de 5 min à vélo.



DÉFICIT FONCIER : 8
APPARTEMENTS T2
TERRASSE ET JARDIN
SURFACE HABITABLE 420
M²
3 ETAGES
À PARTIR DE 494 500 €

La loi PACTE, qui signifie « Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises » a fait naître un nouveau produit de préparation à la retraite le 1er octobre 2019: le Plan d'Épargne Retraite, le « PER »

Le PER est un produit d'épargne à long terme. Il vous permet de capitaliser, dans un cadre fiscal avantageux, pendant votre vie active, pour obtenir, à partir de l'âge de la retraite, au choix un capital ou une rente. Les sommes versées sur votre PER individuel sont déductibles de votre revenu imposable dans la limite de 10 % de vos revenus professionnels (maximum 32 419 € de déduction pour 2020). L'économie d'impôt dépend de votre taux marginal d'imposition. Ainsi pour 10 000 € investi, un contribuable imposé dans la tranche à 41 % pour cette somme, bénéficiera d'une économie fiscale de 4 100€.



Le PER étant un produit de préparation de votre retraite, votre argent investi est indisponible en toute logique jusqu'à votre retraite. Il est cependant possible de récupérer votre épargne en capital de façon anticipée dans certains cas:

- Acquisition de la résidence principale,
- Invalidité du titulaire, de ses enfants, de son conjoint ou partenaire de Pacs,
- Décès du conjoint ou du partenaire de Pacs,
- Expiration des droits aux allocations chômage,
- Surendettement,
- Cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire. et en rente.

La fiscalité des sommes perçues à votre retraite sera la suivante, si vous avez déduit les versements de votre revenu imposable:

- **Sortie en rente** : la rente sera la même que celles des pensions de retraite: c'est-à-dire imposée chaque année à l'impôt sur le revenu après un abattement de 10 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % sur une fraction de la rente (selon votre âge au jour du 1er versement, 40% si vous avez entre 60 et 69 ans).

- **Sortie en capital** :

* La part correspondant aux versements volontaires est imposée au barème de l'impôt sur le revenu (pas de prélèvements sociaux),

* La part correspondant aux intérêts générés par le contrat est taxée au prélèvement forfaitaire unique (PFU à 30 %).

En cas de décès, l'épargne de votre PER "assurance" est transmise aux personnes de votre choix (appelées bénéficiaires), selon la répartition que vous aurez prévue dans la clause bénéficiaire. La fiscalité applicable est celle de l'assurance-vie. par exemple, en cas de décès avant 70 ans, les sommes transmises seront exonérées à hauteur de 152 500€ par bénéficiaire.

Pour un PER "compte-titres" l'épargne est intégrée à votre succession et fiscalisée selon les droits de succession.

Exemple de déduction pour un investissement de 9 000 € :

Revenus professionnels N-1	100 000€	
Tranche marginale d'imposition	30% 2 parts fiscales	
Investissement PER 2020 maximal	$(100\ 000 - 10\%) * 10\%$	= 9 000€
Economie d'impôt	$30\% * 9\ 000\text{€}$	= 2 700€
Effort réel d'épargne	9 000-2700	= 6 300€

A savoir :



Dans le cadre de l'offre ERES SELECTION, le PERCO a été transformé automatiquement en PERECO, version entreprise du PER.

Les versements volontaires qui sont réalisés sur votre PERECO et qui génèrent un abondement de l'entreprise, deviennent désormais déductibles de votre revenu global !

Il est souvent pertinent de transférer son contrat Madelin vers un PER issu de la loi Pacte. L'article L224-40 III al.1 du Code Monétaire et Financier prévoit que « **Avant le transfert des droits vers un plan d'épargne retraite individuel, le gestionnaire du nouveau plan informe le titulaire des caractéristiques du plan et des différences entre le nouveau plan d'épargne retraite et l'ancien contrat, plan ou convention transféré** ».

Tableau synthétique des principaux avantages et inconvénients du transfert

Les avantages	Les inconvénients
<u>Sortie à 100 % en capital ou en combinant capital et rente</u> (au lieu d'une sortie en en rente uniquement)	Sortie en capital taxée à IR <u>sans possibilité d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire de 7,5 % (*)</u> (Mais possibilité de sortie de capital de manière fractionnée afin de limiter l'imposition)
<u>Pas de versement annuel obligatoire</u> (ni de fourchette de versement)	<u>Pas droit à une nouvelle déduction</u> (le transfert n'est pas un versement volontaire déductible)
<u>Sorties anticipées supplémentaires</u> (acquisition de la résidence principale, expiration des droits à chômage du titulaire du plan sans qu'il y ait besoin que cela fasse suite à une perte involontaire d'emploi)	<u>Perte du rendement minimum garanti et du taux attractif de conversion en rente</u> sur les contrats Madelin (table de mortalité garantie au jour de la souscription)
<u>Plafond de déduction identique au contrat Madelin</u> (avec la majoration de 15 %)	Transfert décidé par l'association (et non par le titulaire du plan)
Lorsque le chef d'entreprise peut bénéficier d'un PERE (entreprise entre 1 et moins de 250 salariés) : - Cumuler, <u>sur un même versement volontaire</u> , la déduction du revenu et l'abondement de l'entreprise - Bénéficier d'un versement de l'entreprise <u>même l'absence de versement par le titulaire du plan</u>	Frais de transfert pouvant être élevés (jusqu'à 5 % si le contrat Madelin a moins de 10 ans)
<u>En cas de décès prématuré</u> (avant 70 ans et avant la liquidation du plan) : • Possibilité d'attribuer un capital aux héritiers ou bénéficiaires (et pas uniquement en rente) • Exonération jusqu'à 152 500 € (CGI. art. 990 I), • Les intérêts ne sont pas taxés aux prélèvements sociaux (le décès n'entraîne pas l'exigibilité des prélèvements sociaux)	Pour les PER compte-titres : taxation à l'IFI des valeurs représentatives d'actifs immobiliers (SCI, SCPI, etc.) pendant la phase d'épargne et jusqu'à la liquidation du plan (sauf SIIC, détention de moins de 10 % du capital, etc.)
Sortie en rente taxée aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % sur une fraction de la rente seulement : 30 % ou 40 % selon l'âge du titulaire au jour de l'entrée en jouissance de la rente (au lieu de 10,1 % sur la totalité de la rente)	Pour les PER assurance : le PER devient taxable à l'IFI à hauteur de la valeur des unités de compte représentatives d'actifs immobiliers (SCI, SCPI, etc.) lorsque le titulaire atteint l'âge légal de départ à la retraite et conserve le PER (sauf SIIC, détention de moins de 10 % du capital, etc.)

La location en meublé consiste à louer des locaux (chambres ou appartements) meublés directement habitables par le locataire. L'investissement en location meublée professionnelle relève des Bénéfices Industriels et Commerciaux et vous permet à ce titre de développer une optimisation fiscale, notamment dans le cadre de l'option pour le régime réel d'imposition. Cela vous permettra effectivement de déduire toutes les charges de vos revenus locatifs (y compris intérêts d'emprunt sans limitation et amortissement de l'immeuble).



L'investissement en location meublée correspond plus à une stratégie de création de revenus défiscalisés qu'à une opération de défiscalisation.

	Location nue	Location meublée (LMNP et LMP)
Régime micro	Micro-foncier	Micro-BIC
Conditions et Abattement	Abattement de 30% si recettes annuelles < 15 000 €	Abattement de 50% si recettes annuelles < 70 000 € pour les locations meublées "classique" (71% si recettes annuelles < 170 000 € pour les locations de gîtes ruraux, meublés de tourisme ou chambres d'hôtes)
Régime réel	Revenus fonciers (réel)	BIC (réel)
Option pour le réel	Option valable pour 3 ans et irrévocable sur cette période, puis reconductible annuellement	Option valable pour 1 an reconductible tacitement
Modalité et date de l'option	Aucun formalisme Simple dépôt d'une déclaration 2044 au moment de la déclaration des revenus	Déclaration d'option sur papier libre, datée et signée par l'exploitant Conseil : adresser le courrier par LRAR Option à exercer avant le 1 ^{er} février de l'année N pour les revenus de l'année N
Résultats	Comptabilité d'encaissement : les loyers non perçus ne sont pas déclarés	Comptabilité d'engagement : les loyers sont réputés acquis au cours de l'année d'imposition
Charges déductibles	Dépenses et travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration déductibles Dépenses de construction, reconstruction et agrandissement non déductibles Frais d'acquisition non déductibles Pas d'amortissement possible	Dépenses et travaux courants d'entretien et de réparation déductibles (si pas de remplacement d'un composant et si elles n'augmentent la durée réelle d'utilisation ou la valeur) Dépenses de remplacement d'un nouveau composant entraînent obligatoirement l'inscription en immobilisation font l'objet d'un amortissement Frais d'acquisition : possibilité de choisir entre la comptabilisation en charges ou en amortissement (incorporation dans le coût de l'immobilisation) Possibilité d'amortir l'immeuble* (hors terrain) et des meubles le garnissant Limite : l'amortissement ne peut pas créer de déficit.
Imputation du déficit	<ul style="list-style-type: none"> Imputation sur le revenu global dans la limite de 10 700 € (hors intérêts d'emprunts) à condition du maintien la location en revenu foncier pendant 3 ans Imputation sur les revenus fonciers des 10 années suivantes de la fraction du déficit > à 10 700 € et du déficit résultant des intérêts d'emprunts 	<ul style="list-style-type: none"> Si LMNP aucune imputation sur le revenu global Imputation sur les BIC LMNP des 10 années suivantes Si LMP : déficit imputable sans limitation sur le revenu global

* Non cumulable avec la réduction d'impôt Censi-Bouvard

1/ CONTENU

Le local doit disposer de tous les meubles et objets mobiliers nécessaires pour que le locataire puisse y résider en n'ayant que ses affaires personnelles à apporter. Le mobilier présent doit être suffisant pour que le locataire y vive normalement.

Parmi les meubles cités par la jurisprudence comme étant nécessaires à la qualification de location meublée, on trouve : la literie, des ustensiles de cuisine, le chauffage, des meubles de rangement, un réfrigérateur, une table, des chaises.

La taille du local influe aussi sur le mobilier devant être mis à la disposition du locataire. En effet, un appartement loué en meublé doit être entièrement équipé et cela est valable pour toutes les pièces le composant.

La qualification de location meublée est sujette à de nombreux litiges avec l'administration. Pour éviter les difficultés, il est utile d'indiquer dans le contrat de location qu'il s'agit d'une location meublée car la volonté des parties est importante pour cette qualification.

Les biens présents dans le local doivent être suffisant pour l'habitation mais l'apport de mobilier par le locataire n'est pas caractéristique d'un manque pour l'habitabilité et n'enlève en rien la qualification de location meublée. Le locataire est libre d'apporter son mobilier mais la location reste meublée si telle était sa qualification au départ.



Dispositif de défiscalisation	Investissement PINEL, Malraux, Cosse ancien, Monument historique, etc.	Censi-Bouvard
Forme sociale	Semi-transparence conservée si location par une société civile	Passage à l'IS si location par une société civile. Recours à la SARL avec option pour le régime fiscal dit "de famille" possible pour assurer la semi-transparence, ou SNC
Détermination de la plus-value	Plus-values immobilières des particuliers	Si LMP l'année de cession : Plus-values professionnelles Si LMNP l'année de cession : plus-values immobilières des particuliers sans reprise des amortissements
Statut professionnel	Impossibilité d'être une activité professionnelle au sens de l'IR et de l'IFI	Possibilité d'être une activité professionnelle au sens de l'IR et de l'IFI
Déclaration	Déclarations 2042, 2044, 2044 SPE	Déclarations 2042 C PRO, 2031, 2033 A et s. (si réel)
Cotisations sociales		Cotisation au régime de sécurité sociale des indépendant (RSSI) si : <ul style="list-style-type: none"> recettes > 23 000 € ET inscription d'un membre du foyer fiscal au RCS en tant que loueur en meublé professionnel ou recettes > 23 000 € ET location saisonnière ou gérant majoritaire de SARL quel que soient le montant des recettes

2/ FISCALITE

Les revenus des locations en meublé ne sont pas des revenus fonciers (catégorie de revenus réservée aux locations nues) mais des bénéfices industriels et commerciaux. L'imposition des revenus provenant de cette location dans la catégorie BIC présente certains avantages :

- Il est possible de bénéficier du régime du micro BIC dans le cadre duquel les revenus sont taxés après application d'un abattement forfaitaire représentatif des charges de 50 % depuis 2009 (71 % avant 2009 : la loi de finances pour 2009 a reclassé l'activité de location en meublé dans les prestations de service et non plus dans celle des ventes, sauf pour les locations de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes ou de meublés de tourisme).
- Le loueur en meublé peut opter pour le régime du réel:
 - S'il est considéré comme loueur professionnel (LMP), il a alors la possibilité de déduire ses déficits de son revenu global. Il peut aussi amortir le local ainsi que le mobilier le garnissant, si ces biens sont inscrits à l'actif du bilan.
 - En revanche, si le loueur n'est pas considéré comme professionnel, l'imposition dans la catégorie des BIC présente l'inconvénient de ne pas pouvoir imputer de déficit sur le revenu global, alors que dans le cadre des revenus fonciers, le déficit est imputable sur le revenu global dans une certaine limite.



3/INTERET DE LA LOCATION MEUBLEE

La location meublée est donc avantageuse par rapport à une location classique, grâce à l'amortissement du bien et à la déduction des intérêts d'emprunt qui vous permettront de dégager des revenus non fiscalisés.

Dans le cadre du statut non professionnel, en cas de déficit, il vous sera possible de les reporter sur les bénéfices de même nature (locations meublées non professionnelles) des 10 années suivantes. (si soumis au régime réel. Dans le cadre du statut professionnel, en cas de déficit, il vous sera possible de l'imputer sur votre revenu global, sans limitation (si soumis au régime réel).

NB: La partie de l'amortissement non déductible fiscalement (le montant de l'amortissement fiscalement déductible (au titre de l'immeuble et du mobilier) ne peut pas excéder le montant des loyers perçus pendant l'exercice diminué du montant des autres charges. Il ne peut donc ni créer, ni augmenter un déficit fiscal) peut être reportée sans limitation de durée sur les exercices bénéficiaires suivants sous réserve d'avoir été régulièrement comptabilisés. La location meublée non professionnelle est en ce sens un outil de retraite intéressant puisqu'il vous permet d'obtenir à terme des revenus défiscalisés, grâce au report des déficits alors que dans le cas d'une acquisition classique (revenus fonciers), ces loyers seront à intégrer à votre déclaration de revenus, ce qui par conséquent, compte tenu de votre tranche d'imposition et vos revenus fonciers existants augmenteront nettement votre fiscalité.

En termes de plus-value, pour le loueur non professionnel, les plus-values relèvent toujours du régime des plus-values privées. Ces plus-values d'activité sont imposées comme des plus-values immobilières des particuliers. En termes de plus-value, pour le loueur professionnel, les plus-values relèvent du régime des plus-values professionnelles.

Divertissement



LABYRINTHE

Développer son patrimoine peut parfois être semé d'embûches. Découvrez avec ce jeu les principaux pièges qu'il vaut mieux éviter et aidez le petit cochon à rentrer chez lui sans qu'il perde d'argent.

FRAIS CACHES

Vous devez regarder avec attention les frais qui s'appliquent aux produits que vous avez choisis. Ces derniers peuvent avoir un impact significatif sur les rendements. Pour faire les bons choix, pensez à lire le Document d'Informations Clés (DIC) du produit.

TRANSMISSION

En ligne directe, le taux d'imposition maximum du barème des droits de succession est de 45 %. Les héritiers sont donc parfois contraints de céder une partie des actifs reçus, afin de disposer des liquidités nécessaires au paiement des droits de succession.

CRISE FINANCIERE

Suite à un évènement, les places financières s'effondrent. En raison du Coronavirus, le CAC 40, l'indice boursier français, a ainsi perdu près de 34 % entre le 19 février et le 12 mars 2020.

FISCALITE

Pour réduire votre fiscalité, vous devez mettre en place une stratégie de long terme pour un objectif immédiat. Deux temporalités qui font que la défiscalisation ne s'improvise pas.

PERTE DE REVENUS A LA RETRAITE

une fois à la retraite, les revenus diminuent en moyenne de 25% selon une étude réalisée par la DREES. Ce chiffre ne concerne que les personnes ayant réalisé une carrière complète. C'est pourquoi, pour éviter une baisse trop importante de son pouvoir d'achat, il est important d'anticiper et construisant une épargne de long terme.



CALCUL MENTAL

En finance, il faut savoir faire preuve de logique et appliquer quelques règles mathématiques. Saurez-vous répondre à toutes les questions ? 1, 2, 3... A vos cerveaux ! Rassurez-vous, vous avez le droit d'utiliser une calculatrice.

1/ DEBUTANT

Vous aviez un capital de 10 000 € en 2010. Il a progressé de 20 % tous les 5 ans. **De combien disposez-vous en 2020 ?**

- a. 14 000 € b. 14 400 € c. 40 000 €

2/ INTERMEDIAIRE

Ce capital est complété par un héritage de 185 600 €. Vous décidez de placer ces deux sommes sur un contrat d'assurance vie. Vous placez 50% sur un fonds en euros garanti et 50% en unités de compte. Au bout de 5 ans, ce fonds en euros vous a rapporté un taux annuel moyen de 2%. **A combien s'élève votre capital placé en fonds en euros en 2025 ?**

- a. 110 408,10€ b. 120 000 € c. 140 000,50 €

3/ EXPERT

Quant aux unités de compte, elles vous ont fait gagner 5% la première année, 4% les 3 années suivantes et perdre 2% la dernière année. **A combien s'élève votre capital placé en unités de compte en 2025 ?**

- a. 98 000 € b. 110 300,40 € c. 115 748,50 €

Au total, en 2025, vous disposez donc d'un patrimoine de :

- a. 218 000 € b. 226 156,60 € c. 250 300,90 €

Inspiration estivale 2020

OÙ SORTIR ?

L'Altschossfelsen ou "rochers du vieux château" à Eppenbrunn

Une randonnée proposée par lazzerini

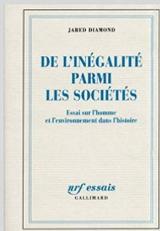
Colorado du Bitcherland pour certains, c'est une formation de grès rose longue de 1.5 km sur 35 m de haut et 4 "tours" dominant les visiteurs. Plus aucun Vestiges de château n'existent mais les formes atypiques, les surplombs rocheux et les couleurs changeantes en fonction de la lumière du jour magnifient cette ensemble rocheux. Sentier balisé du label allemand "Premiumweg".



QUE LIRE ?

De l'inégalité parmi les sociétés

de Jared
DIAMOND

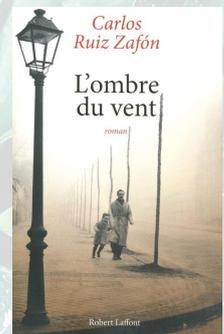


Somme toute, la question essentielle, pour la compréhension de l'état du monde contemporain, est celle de l'inégale répartition des richesses entre les sociétés : pourquoi une telle domination de l'Eurasie dans l'histoire ? Pourquoi ne sont-ce pas les indigènes d'Amérique, les Africains et les aborigènes australiens qui ont décimé, asservi et exterminé les Européens et les Asiatiques ?

Cette question cruciale, les historiens ont renoncé depuis longtemps à y répondre, s'en tenant aux seules causes prochaines - les fusils, les germes et l'acier - des guerres de conquête et de l'expansion du monde industrialisé.

Mais les causes lointaines - celles qui firent, par exemple, que les conquérants espagnols avaient les fusils et les chevaux, alors que les empires complexes aztèques et inca n'en disposaient pas -, un certain usage de la biologie prétend aujourd'hui les expliquer par l'inégalité supposée du capital génétique au sein de l'humanité. Or, l'inégalité entre les sociétés liées aux différences de milieu, pas aux différences génétiques. Jared Diamond le démontre dans cette fresque éblouissante de l'histoire de l'humanité depuis 13 000 ans. Mobilisant des disciplines aussi diverses que la génétique, la biologie moléculaire, l'épidémiologie, la linguistique, l'archéologie et l'histoire des technologies, il marque notamment le rôle de la production alimentaire - c'est-à-dire la domestication des plantes et des animaux sauvages, puis l'augmentation des vivres par l'agriculture et l'élevage, qui permet d'entretenir des bureaucraties et des artisans spécialisés dans la production des armes - ; l'évolution des germes caractéristiques des populations humaines denses favorisées par la révolution agricole - les germes eurasiens ont tué plus d'indigènes américains et non eurasiens que les fusils ou les armes d'acier des Eurasiens - ; le rôle de la géographie dans la diffusion contrastée de l'écriture et de la technologie, selon la latitude en Eurasie, mais la longitude aux Amériques et en Afrique. A l'aube du siècle de la globalisation, Jared Diamond nous propose opportunément cet essai, en tout point singulier, sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les sociétés.

L'ombre du vent de Carlos RUIZ ZAFON



L'écrivain espagnol Carlos Ruiz Zafón, connu pour son roman *Le Prince de la brume* et rendu célèbre mondialement par son roman *L'Ombre du vent*, est mort à 55 ans, ce printemps. Il était l'auteur de best-sellers espagnol le plus traduit. Depuis 1993, il vivait à Los Angeles, où il avait écrit pour le cinéma.

Dans la Barcelone de l'après-guerre civile, "ville des prodiges" marquée par la défaite, la vie est difficile, les haines rôdent toujours. Par un matin brumeux de 1945, un homme emmène son petit garçon, Daniel Sempere, le narrateur, dans un lieu mystérieux du quartier gothique : le Cimetière des Livres Oubliés. L'enfant, qui rêve toujours de sa mère morte, est ainsi convié par son père, modeste boutiquier de livres d'occasion, à un étrange rituel qui se transmet de génération en génération : il doit y "adopter" un volume parmi des centaines de milliers. Là, il rencontre le livre qui va changer le cours de sa vie, le marquer à jamais et l'entraîner dans un labyrinthe d'aventures et de secrets "enterrés dans l'âme de la ville" : *L'Ombre du Vent*.

Inspiration estivale 2020

ET POUR FINIR, LA RECETTE DU
CHEF !

Aubergine rôties, sauce yaourt grenade façon Yottam OTTOLENGHI



Ingrédients:

Pour les aubergines :

- 2 aubergines
- 1 filet d'huile d'olive
- 1 pincée de sel
- 1 pincée de thym

Préparation : 10 min

Cuisson : 40 min

Pour 4 personnes

Pour la sauce :

- 3 yaourts soja
- 1/2 gousse d'ail
- 5 brins de coriandre
- 5 brins de persil
- 3 brins de ciboulette
- Sel, poivre
- 1/2 grenade
- 1 pincée de zaatar



1. Lavez les aubergines et coupez-les en deux. Faites des entailles dans la chair en "quadrillages".
2. Placez les demi aubergines, côté bombé vers le bas, sur une plaque recouverte de papier sulfurisé.
3. Arrosez-les d'un filet d'huile d'olive. Saupoudrez d'un peu de sel et de thym.
4. Faites cuire 35 à 40 min dans le four préchauffé à 180 °C, jusqu'à ce que la chair soit tendre.
5. Pendant ce temps, égouttez le yaourt 5 min à travers une mousseline s'il est trop liquide.
6. Pelez et écrasez la gousse d'ail. Ciselez les herbes.
7. Assaisonnez le yaourt avec les herbes fraîches, du sel, du poivre et l'ail écrasée.
8. Prélevez les grains de la grenade.
9. A la sortie du four, badigeonnez les aubergines de sauce au yaourt. Saupoudrez de grains de grenade et de zaatar. Ajoutez un filet d'huile d'olive et servez sans attendre.



Cette recette peut aussi se servir froide