



Edito

Investir c'est agir...

Par-delà l'image parfois brouillée de l'investissement au sens large, nos clients savent qu'investir c'est agir. En ces temps où les tensions de toutes sortes poussent à un immobilisme aussi improductif que dangereux, les investisseurs avisés prennent conseil auprès d'experts et choisissent l'action plutôt que l'attentisme.

Pour la pierre et les entreprises

Tous les événements convergent pour leur donner raison : les taux de crédit sont attractifs et les valeurs sûres que sont, entre autres possibilités, la pierre et le monde des entreprises offrent de réelles perspectives... à condition d'être bien orienté.

Le caractère séduisant des opportunités du moment est conforté par un éventail de solutions fiscalement intéressantes. Que vous releviez de l'ISF ou non il existe aujourd'hui des clefs qui conviennent à la fois à vos objectifs et à ceux de notre économie. L'un ne va pas sans l'autre.

Pour les DOM

En effet, investir pour accroître son patrimoine est un acte qui permet, aussi, d'accompagner l'intérêt général tout en s'inscrivant dans une dynamique durable. On peut notamment le constater dans certaines de nos régions à commencer par les Départements d'Outre - Mer (DOM). En leur sein, tant pour l'immobilier que pour l'entreprise, des dispositifs ont été créés et actualisés qui servent cette même ambition résumée en un slogan : investir c'est agir pour l'économie.

Patrick Sarro

Immobilier : La loi Scellier ... en faveur de l'investissement locatif

Avec la loi Scellier, depuis le 1er janvier 2009 et jusqu'à fin 2012, les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, de locaux modifiés en logement ou de locaux réhabilités donnent droit à une réduction d'impôt sur le revenu.

Sous certaines conditions que nous vous invitons à vérifier avec nos conseillers, ce dispositif nouveau dit « loi Scellier » est intéressant à plus d'un titre. Deux possibilités sont offertes aux investisseurs : soit le dispositif « Scellier » classique, soit le dispositif « Scellier intermédiaire ».

Les avantages fiscaux peuvent être cumulés avec d'autres réductions (investissement dans le tourisme, dans les DOM, amortissement Robien, loi Malraux, résidences hôtelières à vocation sociale).

Le « Scellier » classique

L'engagement de location est de 9 ans. Les réductions d'impôts sont les suivantes : 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 et 20 % pour les logements acquis ou construits en 2011 et en 2012. Le locataire doit être étranger au foyer fiscal du propriétaire pour que ce dispositif fonctionne.

A savoir : si la réduction est supérieure à l'impôt que vous devez en année 1, le solde sera reporté sur les six années qui suivront.

Le « Scellier intermédiaire »

L'engagement de location est de 9, 12 ou 15 ans. Les réductions d'impôt : 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 et 20 % pour les logements acquis ou construits en 2011 et en 2012. A signaler qu'au-delà de la période de location de neuf ans, on peut bénéficier d'une réduction d'impôt complémentaire, chaque année, représentant 2 % du prix de revient du bien immobilier concerné.

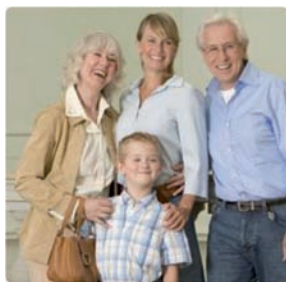
Si la réduction est supérieure à l'impôt que vous devez en année 1, le solde sera reporté sur les six années qui suivront. Là encore, le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire.

Notez bien que le « Scellier intermédiaire » est lié à des conditions de ressources du locataire et à des loyers préétablis en fonction de la zone d'implantation.

En zone A, par exemple, le loyer du m² est fixé à 17,32 €, et le plafond de ressources d'un couple de locataires est de 65 389 € dans la même zone (revenu fiscal année 2007).

- La loi Scellier est un nouveau dispositif fiscal qui encourage l'investissement locatif.
- Sous ses deux formules elle intéresse des baux de 9 ans, d'une part, et 12 ou 15 ans, d'autre part.
- Le réduction d'impôt est plus importante pour une acquisition cette année ou l'année prochaine que dans les années suivantes.

- L'assurance vie en euros est un produit à succès chez les épargnants.
- L'assurance vie en euros bénéficie d'une garantie.
- L'assurance en fonds obligataires avec le CLN Lafarge 8,20 % mérite toute votre attention.



- Transférer un PEA en PEA Capitalisation est avantageux.
- La date d'effet du PEA d'origine est conservée.
- Seule la valeur nominale est déclarable.

Assurance-vie : Deux choix à votre portée

Parmi les assurances vie, deux d'entre elles gagnent à être (re)connues : l'assurance vie « fonds en Euros » et l'assurance vie « fonds obligataires ». Petit rappel utile.

L'assurance vie en euros intéresse depuis longtemps les épargnants. Rappelons qu'il s'agit d'un compte d'épargne sans grands risques. Il peut être alimenté par versements libres et il n'est pas bloqué. On peut en posséder plusieurs et y verser les sommes que l'on souhaite. On peut disposer de tout ou partie du capital selon les besoins. Le capital investi est garanti par l'assureur avec qui le contrat a été passé. Un effet dit « de cliquet » contribue au rendement. Si la société qui détient l'assurance fait faillite le capital, au pire, est garanti par un fonds spécial à concurrence de 70 000 €. En cas de succession, cette assurance vie - comme les autres - n'implique le paiement d'aucun droit (limite : 152 500 € d'abattement en faveur des légataires pour les contrats ouverts depuis la mi-octobre 1998, une taxe de 20 % étant perçue au-delà).

Il est utile de bien se faire conseiller sur le choix de l'assurance vie en euros car toutes ne se valent pas.

Un fonds adossé à un leader

Du côté des contrats en fonds obligataires nous nous intéressons en ce moment aux obligations CLN Lafarge 8,20 sur lesquelles un contrat « vie » peut s'adosser au moins en partie.

Ce CLN Lafarge 8,20, comme son nom l'indique, sert un coupon annuel de 8,20 % versé sur le compte d'assurance vie, un support sécuritaire. L'entreprise qui émet ce produit financier est une société de référence (Lafarge, leader mondial des matériaux de construction avec un C.A. supérieur à 18,5 milliards d'euros en 2008, selon estimations). La durée d'investissement est de deux années au terme desquelles l'obligation est remboursée à sa valeur nominale + le dernier coupon à 8,20 %.

Placements : Placement optimisé avec... Le PEA Capitalisation

Le PEA fait partie des choix financiers habituellement suggérés aux investisseurs. Mais saviez-vous que ce fameux Plan d'Épargne en Actions, déjà attractif, peut se muer en PEA de Capitalisation (dénommé aussi « PEA assurance ») encore plus avantageux ?

Retenez d'abord qu'une opération de transfert telle que celle dont nous parlons ici n'efface pas le PEA d'origine de votre historique puisque vous conservez la date d'effet du plan de départ même si vous le transformez.

Une fois l'opération faite, dans les années qui suivent seule la valeur nominale du plan est déclarable et non pas sa valeur capitalisée.

Parmi les autres avantages : l'organisme financier concerné peut éventuellement vous octroyer des avances sans pour autant remettre en cause le dispositif fiscal propre au PEA de capitalisation. Par ailleurs, le plan en question peut servir de garantie lors d'un prêt bancaire.

Défiscalisation

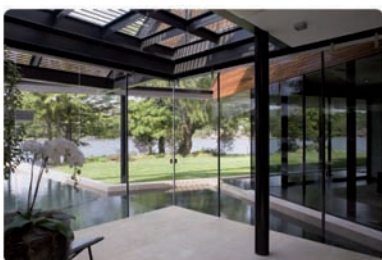
- Les investissements en «Girardin industriel» contribuent au développement économique de l'Outre-mer.

- Ils intéressent les biens d'équipements productifs, les locaux et les énergies renouvelables.

- Date limite d'investissement : fin 2017.



L'investissement en «Girardin Industriel» apporte une réduction d'impôt au profit des personnes physiques qui réalisent des investissements productifs dans le cadre d'entreprises relevant de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.



Outre-mer : Investir dans les entreprises en Girardin industriel Malgré un plafonnement général appliqué aux niches fiscales en 2009, la solution d'investissement dite « Girardin industriel » conserve un attrait certain.

Le dispositif en question concerne la mise en place de biens d'équipements productifs ou d'amélioration (rénovations). Certains de ces équipements sont plus encouragés que d'autres tels que ceux qui ont un rapport avec les énergies renouvelables, dans le cadre de la lutte contre la pollution et pour les économies d'énergie.

Ce type d'investissement ne manque pas d'avantages à commencer par l'importance de la réduction d'impôt pouvant dépasser 100% de l'investissement du contribuable.

Notez que si la réduction dépasse le montant de l'impôt dû, on peut effectuer un report sur les exercices suivants. Il est également possible de demander un remboursement en cas de non imputation totale lors des 5 exercices postérieurs (une durée qui est ramenée à 3 exercices lorsque le contribuable participe à l'exploitation).

Concernant les travaux de rénovation ou de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés dans les DOM, vous pouvez déduire la totalité des amortissements. Enfin, le contribuable non exploitant peut imputer, sur son revenu global, les déficits provenant des travaux.

Lieux de l'investissement	Taux de réduction d'impôt (% du montant HT des investissements réalisés)	Conditions de l'investissement
Principe	50%	(*)
Guyane, Mayotte, Saint-Pierre-et-Miquelon ou Wallis-Et-Futuna	60%	(*)
Guyane, Mayotte, Saint-Pierre-et-Miquelon ou Wallis-Et-Futuna	70%	Investissements réalisés dans le secteur de la navigation de plaisance
DOM (Guyane, Guadeloupe, Réunion, Martinique)	70%	Travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés
Hors DOM	60%	Travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés
	+ 10%	Investissements réalisés dans le secteur de la production d'énergie renouvelable.

(*) Investissement réalisé par l'entreprise entre le 21/07/2003 et le 31/12/2017, diminué de la fraction de leur prix de revient financée par une subvention publique obtenue ou demandée.

DOM-TOM : Réduire l'impôt sur les sociétés

Réduire l'impôt sur les sociétés en investissant dans le Dom Tom telle est l'opportunité offerte par le dispositif « Girardin IS / Girardin professionnelle » (Loi du 21 juillet 2003, n°2003-660).

Principe : acheter, avant la fin 2017, un logement neuf dans les DOM-TOM. Via cet investissement, le montant du bien immobilier acquis est en totalité déductible du bénéfice de la société qui investit.

Ce système permet donc de réduire ou d'effacer l'impôt sur les sociétés. Si l'année d'acquisition est concernée directement, les suivantes peuvent également l'être par calcul d'amortissement ou en cas de déficit...sans compter que l'entreprise qui choisit cette option contribue à étoffer son patrimoine ce qui, vis-à-vis des organismes de crédit et des besoins futurs de la société, constitue un «plus» indéniable.

Eligibles à l'ISF, pensez « holding » !

- Investir dans un holding pour PME apporte un avantage fiscal non négligeable.
- La réduction d'impôt est définitivement acquise au-delà de 5 ans.
- Date limite pour investir cette année : le 30 mai.



Soyez un investisseur actif et utile à l'économie tout en réduisant votre ISF. C'est possible avec la loi TEPA (travail - emploi - pouvoir d'achat).

Si cet avantage fiscal (réduction égale à 75 % de la souscription) intéresse l'investisseur dans les PME, il faut savoir que celui-ci peut être réalisé via un holding tourné vers les PME.

Le plafond de la réduction d'impôt est fixé à 50 000 €. Elle est acquise sans contestation possible de l'administration fiscale au-delà d'une durée de 5 ans même en cas de pertes ou de liquidation judiciaire, dans le pire des scénarios.

Date limite d'investissement en 2009 dans un holding : le 30 mai. Pourquoi opter pour cette formule? Parce que les investisseurs de holding et leurs dirigeants ont une approche financière sécurisante qui s'inscrit dans une stratégie de moyen à long terme, l'objectif étant, certes, fiscal mais avec la volonté de ne pas perdre la somme investie.

Les mandats

- La loi du 23 juin 2006 permet d'organiser pour ses héritiers ou pour soi-même la «protection» dont ils peuvent ou dont on peut avoir besoin plus tard. Il s'agit du mandat de protection future et du mandat à effet posthume.

Le mandat de protection future

Ce mandat a pour but de permettre à toute personne de désigner un tiers de confiance qui sera chargé de la représenter dans les actes de la vie quotidienne, pour le cas où elle deviendrait incapable de pourvoir seule à ses intérêts. Cette mesure est particulièrement adaptée dans l'hypothèse d'une dégradation des facultés mentales.

Le mandat à effet posthume

Ce mandat permet de désigner une personne de confiance qui sera chargée au décès du mandant d'administrer ou de gérer tout ou partie de la succession pour le compte et dans l'intérêt d'un ou de plusieurs héritiers identifiés. Ce mandat peut être particulièrement recommandé dans le cas d'une entreprise transmise par succession.

Ces 2 outils juridiques peuvent représenter des solutions très efficaces, le maître mot en matière successorale reste l'anticipation. N'hésitez pas à nous consulter pour nous faire part de votre situation personnelle.



**Indépendance, objectivité, transparence et professionnalisme.
Le Groupe Sarro, le conseil autrement**

**Vous avez une question, un projet, le Groupe Sarro et ses conseillers sont à votre entière disposition.
tél. : 04 99 58 19 04 - www.groupesarro.com - contact@groupesarro.com
Vous souhaitez des exemplaires supplémentaires de cette newsletter. Contactez Dominique Lozano.**

Décembre 2008 - Diffusion électronique et papier - Directeur de rédaction : Patrick Sarro

Réalisation : Groupe Sarro - 27 allée Jean Monnet, PA La peyrière - 34430 Saint-Jean de Védas -tél. : 04 99 58 19 04- SARL au capital de 82 500 euros - RCS Montpellier 451 336 077 - APE 672 Z - N°TVA intracommunautaire FR 8445133607 - Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce - Carte Professionnelle n°2006/34/1500 délivrée par la préfecture de l'Hérault - Garantie Financière de la Compagnie MMA-COVEA Risks, sise au 19-21 allée de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX « NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR » - Activité de démarchage bancaire et financier n°105 199 797 1 BV. Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A152000 par la chambre des indépendants du patrimoine - Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers - Adhérent de la chambre des Indépendants du Patrimoine - Photos : source Groupe Sarro. Conception rédaction : Proximité - Client Rennes & AMP Marseille.