



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.

Groupe
SARRO

Un autre regard sur votre patrimoine

n°5

ÉTÉ

2009

Newsletter

Finance

Votre conseil vous informe...

Prélèvement forfaitaire libératoire sur Dividendes : Attention au mirage...

La loi de finances pour 2008 a introduit le prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) sur les dividendes en faveur des contribuables domiciliés en France. Son taux est de 18%.

Néanmoins, les dividendes sont pris en compte pour la détermination du revenu fiscal de référence.

Le PFL se calcule sur la base du montant brut perçu, sans aucun abattement. Les dividendes soumis au barème progressif, alors que la même année d'autres dividendes du même contribuable ont été soumis au PFL, ne bénéficient ni de la réfaction au taux de 40%, ni de l'abattement global (1.525€ ou 3.050€), ni du crédit d'impôt (115 ou 230€).

Option

L'option pour le PFL doit être effectuée pour tout encaissement. Elle peut être totale ou partielle. L'option pour le PFL est réalisée au plus tard lors de l'encaissement du dividende lorsque l'établissement payeur (établissement financier teneur de compte ou société distributrice) est établi en France.

L'option pour le PFL est irrévocable.

Intérêt

Dans l'hypothèse d'absence de droits de garde que l'on pourrait le cas échéant imputer sur les dividendes perçus s'ils étaient imposés au barème progressif, un couple marié ou lié par un Pacs dont tous les dividendes seraient imposés au taux de 40% aurait intérêt à opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire à partir de 39.400 euros de dividendes perçus par an.

Dans le cas d'un célibataire, veuf ou divorcé, ce montant de dividende passe à 19.700 euros.

En présence de droits de garde, il convient de rajouter à 39.400 ou 19.700 euros selon la situation familiale 10,87 fois les droits de garde.

Il semblerait que l'option pour le prélèvement libératoire forfaitaire puisse être dommageable à une stratégie d'optimisation du «bouclier fiscal». En effet, l'option augmenterait les revenus pris en compte du fait d'une absence de prise en compte de la réfaction au taux de 40% et de l'abattement global.

Il convient d'étudier avec beaucoup d'attention la pertinence de cette option qui peut avoir de graves conséquences



Certains placements financiers à revenus fixes bénéficient d'une fiscalité particulière. On peut choisir le «prélèvement libératoire» plutôt que de les inclure dans l'ensemble des revenus. Cette formule peut se révéler très avantageuse pour les contribuables à partir d'un certain niveau d'imposition.



Le prélèvement libératoire est une retenue forfaitaire (même taux pour tous les contribuables) versée directement à l'administration fiscale par l'établissement qui détient les placements. Il libère le contribuable de tout impôt sur le revenu de ces placements.

Edito



Le métier de Conseil en Gestion de Patrimoine Indépendant, consiste principalement en une approche globale du client. Toutefois, nous scindons notre métier en deux parties à la fois distinctes et complémentaires : le conseil en stratégie et optimisation patrimoniale ainsi que le conseil en investissement financier et immobilier.

Force est de constater que le métier est de plus en plus réglementé, notamment par la chambre des indépendants du patrimoine, qui en régie les adhérents. Cette nouvelle réglementation tend à conforter le client dans ses choix d'investissement, puisque tout est notifié dans une lettre de mission signée à la fois par le conseiller et le client.

Au sein de notre cabinet, chacun des conseillers est diplômé, et se forme régulièrement afin de conserver un niveau de compétence actualisé. Nos valeurs ajoutées sont : l'objectivité, l'indépendance, le service et la réactivité ; c'est ainsi que nous nous démarquons des réseaux bancaires.

Notre vision est de travailler sur le long terme !

Patrick Sarro

Sommaire

Immobilier

Page 1 - Loi de finance 2009 - Loi Scellier

Page 2 - Le renouveau du LMNP

Page 2/3 - L'intérêt de créer une SCI...

Finance

Page 3 - L'audit de vos produits financiers

Page 4 - PFL - Prélèvement forfaitaire libératoire

Immobilier

Loi de finance 2009 Loi Scellier

Loi Scellier, en synthèse c'est :

- **Un Investissement Immobilier neuf** acquis entre le 01.01.2009 et le 31.12.2012, destiné à la location, répondant aux normes thermiques et performances énergétiques, définies à l'article L 111-9 du code de la construction et de l'habitat, ou un local transformé en logement.
 - **Un engagement de location de 9 ans minimum**, à usage de résidence principale du locataire, qui peut être un enfant (*hors foyer fiscal*).
 - **Une réduction d'impôt égal à :**
 - **25%** du montant de l'investissement plafonné à 300.000 €, répartie sur **les 9 premières années** à raison 1/9^{ème} par an, pour les logements acquis en 2009 et 2010.
 - **20%** du montant de l'investissement pour les logements acquis à compter de **2011**, et jusqu'au 31.12.2012.
- Au delà des 9 ans et sur option, lorsque le logement reste loué, le contribuable peut continuer à bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 2% du prix de revient du logement, pendant 3 ans, renouvelable 1 fois.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année excède l'impôt dû, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des six années suivantes.



Réduction d'impôt,
Bénéficiez d'une réduction d'impôt majorée en 2009 et 2010,
Réduisez jusqu'à 8.333 € d'impôt par an.

*Pour cette nouvelle édition,
le Groupe SARRO vous a concocté
une nouvelle charte graphique,
pour une meilleure visibilité
et une meilleure compréhension
de nos articles.*

Nous espérons que vous apprécierez.

Bonne lecture !!!

Le renouveau du LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)

La loi de finances 2009 instaure une nouvelle réduction d'impôt de 25% pour certains investissements réalisés sous le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP). Ce nouveau dispositif vient compléter le régime LMNP «classique».

Dorénavant, les investisseurs souhaitant acquérir sous le statut LMNP ont 2 possibilités :

LMNP Classique

- Achat d'un logement meublé neuf,
- Récupération de TVA (19,6%),
- Revenus locatifs de nature BIC,
- Amortissement permettant de neutraliser les revenus locatifs.

LMNP Bouvard

- Achat de logement meublé neuf,
- Récupération de TVA (19,6%),
- Revenus locatifs de nature BIC,
- Réduction d'impôt de 25% du montant de l'investissement HT étalée sur 9 ans.



Réduction d'impôt pour les investissements réalisés dans certaines structures :

- Etablissement d'accueil des personnes : résidence de services...
- Structure affectée à l'accueil familial salarié

Calcul de la réduction d'impôt : 25% du prix de revient du logement : prix d'acquisition + frais

Le prix de revient du ou des logements est plafonné à 300 K€, soit une réduction d'impôt plafonnée à 75.000 €.

Pourquoi choisir le statut de LMNP :

Pérennité : Un bail commercial vous garantit vos loyers. Gestion du bien par un professionnel.

Rentabilité : Une rentabilité garantie. Le bail commercial exonère, de fait, le propriétaire de toutes charges liées à la gestion locative. Sur certains programmes, même les gros travaux (*art.606 du code civil*) sont à la charge du gestionnaire.

Sérénité : Aucune contrainte, gestion complète à la charge de l'exploitant.

Il peut être judicieux d'opter pour la complémentarité des 2 dispositifs.

En effet, la superposition de ces deux dispositifs permet de bénéficier à la fois d'une réduction d'impôt (*LMNP Bouvard*) et d'un amortissement (*LMNP classique*) qui viendra neutraliser les revenus générés par ces investissements meublés pendant une longue durée.

Attention :

Le gestionnaire est la clé de voute de ce type de dispositif !

Par conséquent, il est indispensable de valider la solidité financière de l'organisme de gestion !

L'intérêt de créer une SCI pour la gestion de son patrimoine ou de celui d'autrui :

1') Pour gérer son propre patrimoine :

Afin de créer deux patrimoines distincts (*sociaux et personnels*), et se protéger ainsi d'éventuels créanciers.

Afin de transformer un bien commun en bien propre par la constitution d'une société avec déclaration de remploi de deniers propres et acquisition par ladite société d'immeubles.

Afin d'augmenter les droits du conjoint marié sous le régime de la séparation de bien.

Lorsque l'on exerce professionnellement sous forme individuelle afin de palier à beaucoup d'incertitude quant à la déductibilité des loyers ou d'éviter le principe d'inscription automatique du bien au bilan.

Lorsque l'on exerce sa profession sous forme sociétaire afin de se créer personnellement des revenus, d'alléger le coût de la cession de sa société puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble dans lequel est exercée l'activité.

2') Pour gérer le patrimoine d'autrui :

Afin de transmettre un bien au travers de parts de SCI tout en gardant la gérance et tous les pouvoirs de gestion.

L'audit de vos produits financiers

La rentrée est le moment propice pour faire un point sur la gestion de vos actifs financiers.

Après la crise des subprimes de l'été 2007 et la crise financière de 2008, nous sommes abreuvés des analyses les plus diverses concernant le réel calendrier de la reprise (*financière dans un premier temps puis économique*) attendue par tous.

Cependant quel que soit le brio et la compétence de leurs auteurs, les nombreux articles et autres préconisations diffusés par la presse financière et les établissements bancaires et d'assurances ont une limite : leur aspect général. De fait les conseils ainsi dispensés ne sont que trop rarement en corrélation avec votre situation personnelle, et donc nous paraissent inadaptés.

En cette rentrée 2009 l'investisseur, se trouve face à trop d'incertitudes et de questionnements pour se satisfaire d'éclairages globaux :

Avec la chute des taux d'intérêts, les livrets types livret A qui rémunèrent les liquidités ne rapportent plus que 1,75% et se rapprochent des 1%. **Quelles sont les alternatives pour mes placements à court terme ?**

Les sicav monétaires elles aussi se rapprochent de rendements compris entre 0,5% et 2%, **quelle solution rentable pour rémunérer la trésorerie de mon entreprise ?**

La partie dynamique de mes placements a souffert ces deux dernières années, **que dois-je faire ? Est-ce le moment de réinvestir sur les marchés financiers ?**

Je ne souhaite plus investir en actions, **les obligations convertibles sont elles rentables avec moins de risque ?**

Combien me rapportent réellement **mes différents contrats ? Sont-ils adaptés à ma fiscalité ?** Puis je conserver l'antériorité fiscale de mon PEA ou de mon PEP tout en transférant sa gestion ?

Que choisir entre Assurance Vie et Contrat de Capitalisation ? Existe-t-il des solutions qui garantissent réellement mon capital tout en offrant une bonne rémunération ?



Une meilleure organisation de vos placements permettant une réelle adéquation entre vos besoins et les outils utilisés pour y répondre.

Chaque ligne répond désormais à un objectif patrimonial, dans le cadre d'une stratégie globale élaborée avec votre conseiller.

Une optimisation fiscale de vos placements.

L'amélioration de la rentabilité et du couple «performance/sécurité» de votre épargne.

L'accès aux meilleurs produits de gestion de fortune pour votre patrimoine financier personnel.