EN PARTICULIER

La lettre de la Gestion Privée

Publication du Groupe La Française, achevée de rédiger le 28 | 09 | 2018

Conjoncture
Une croissance essoufflée mais non menacée ! 2

Immobilier
Grand et vert, le nouveau Paris se construit..... 3

Immobilier
SCPI LF Grand Paris Patrimoine : une nouvelle opportunité d'investissement ! 4

Valeurs mobilières
Quand la politique s'en mêle et s'emmêle... 5

Valeurs mobilières
Dans ce contexte, difficile un point sur les performances..... 6

Décryptage
Les placements immobiliers sous toutes leurs formes..... 7

Décidemment, les années se suivent et ne se ressemblent pas. Alors que l'an dernier, nous attendions le train de réformes annoncées avec assurance par le nouveau gouvernement et sa majorité, les derniers jours de cet été ont plutôt été marqués par la valse-hésitation de nos dirigeants sur la mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. Ce sentiment de flottement, renforcé par les soucis politiques auxquels l'exécutif est confronté, contribue à l'ambiance particulièrement lourde qui règne sur les marchés suite aux sanctions douanières prises par le Président Trump et leurs impacts sur l'ordre économique mondial. Vous trouverez en pages 2 et 5 nos analyses sur ces derniers évènements et leurs conséquences. Mais alors que Donald Trump est revenu sur les engagements pris par les Etats-Unis lors de la COP 21, Le Groupe La Française souhaite maintenir son cap et nous vous présentons comment l'investissement « vert » peut s'inscrire dans le cadre du Grand Paris. Et comme l'Autorité des Marchés Financiers vient d'agréer la dernière-née de nos SCPI consacrée au Grand Paris nous profitons de ce numéro pour mieux vous la présenter !

Investir dans l'immobilier peut toutefois revêtir plusieurs formes. Nous avons donc tenté de vous présenter un récapitulatif des différents modes et solutions d'investissement et leur fiscalité. Nous espérons avoir su relever ce défi !

Quoiqu'il en soit, nos équipes restent à votre disposition et vous souhaitent une bonne rentrée.

Jacques Bellamy-Brown,
Gestion Privée

LA FRANÇAISE

POURSUITE DE LA CROISSANCE, montée des menaces

Depuis la rentrée, les media répètent à l'envi *« la croissance s'avère moins forte que prévu »*. Mais est-ce la croissance qui est moins forte que prévu, ou bien certaines prévisions qui étaient trop optimistes ?

Si prévoir c'était se contenter de prolonger les tendances récentes, alors il y a bien eu de 2016 à 2018 une accélération de la croissance mondiale, et dans ce cas elle a bien été *« plus forte que prévu »*.

Depuis l'hiver dernier, on observe un assez net ralentissement de l'activité, au moins en Europe et dans les pays émergents. La croissance a donc été « moins forte que prévu » ! La réalité, c'est que la forte baisse du prix du pétrole de 2014 à fin 2016 (de 105 à 40 dollars le baril) a donné un coup de fouet à l'activité, notamment en Europe. Puis que la remontée du prix du pétrole à près de 80 dollars a freiné le pouvoir d'achat des pays consommateurs, donc de la croissance en Europe.

Les marchés boursiers européens, qui sont à plat depuis plus d'un an, avaient d'ailleurs bien anticipé d'abord le rebond économique, puis le ralentissement. Nous avions dans notre Lettre de mai dernier aperçu et mentionné les signes de ralentissement, mais aussi suggéré que c'était peut-être le meilleur scénario pour les marchés, celui qui éviterait des tensions excessives et un risque d'inflation. Nous maintenons ce diagnostic pour l'Europe, qui revient en définitive vers sa tendance.

La situation est différente aux Etats-Unis. La croissance est gonflée par un déficit public qui explose. L'indicateur des difficultés à trouver du personnel est à des sommets historiques et un début de tensions salariales se manifeste. La menace d'excès financiers et d'un arrêt brutal d'ici 18 mois se profile. Ajoutons le niveau élevé de la dette dans l'ensemble du monde, les crises de change violentes de certains pays émergents (Turquie, Argentine, Brésil), une forte prime d'incertitude sur l'Italie et la menace d'une perturbation du commerce international. Au total, la balance des risques est déséquilibrée dans un sens plutôt défavorable à l'activité économique.

Parmi les actifs financiers, les actions apportent l'assurance de participer à la croissance mondiale, certes ralentie mais pas encore menacée. Mais pour un nouveau pas en avant, il faudrait que certains risques se soient dissipés, ce n'est pas le plus probable à court terme.

Source Rexecode

ACTUALITÉ

Biodiversité et agriculture urbaine : La Française aménage plus de 2 000 m² de toiture à Puteaux.

Dans le cadre du déploiement de sa politique d'Investissement Responsable, La Française a initié une démarche d'aménagement des sites des patrimoines immobiliers de ses fonds, offrant ainsi de réelles perspectives de conservation de la biodiversité et de développement de l'agriculture urbaine.
Pour le groupe, le rôle de la ville et des bâtiments dans la constitution du lien homme/nature est un enjeu stratégique. C'est aussi créer de la valeur en participant à la conservation de la biodiversité, en renforçant le lien social et en contribuant à la réduction de l'empreinte carbone.
Cette première opération, menée avec l'entreprise MUGO, concerne le Campus AVISO (92).

L'opération en quelques chiffres :
- 1 tonne de légumes par an ;
- 1 500 barquettes de fruits rouges en libre-service par an ;
- Plus de 3000 plantes aromatiques pour la production de tisane ;
- 1 500 pots de miel ;
- 800 kg de pommes et de poires par an ;
- 1 400 œufs pondus par 7 poules ;
- 700 kg d'engrais produits par la transformation de 1 050 kg de déchets ;
- Un potager participatif géré par 50 adhérents ;
- Un espace de détente et un terrain de pétanque ;
- 4 ateliers pédagogiques par an.

Photo non contractuelle ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions

Grand et vert, le **NOUVEAU PARIS** se construit

Autour du Grand Paris Express qui représente 200km de lignes de métro supplémentaires, la ville se construit, s'organise. Mais aujourd'hui les grands projets immobiliers se doivent d'être responsables. Notre façon d'envisager la ville a radicalement évolué.

Vous avez dit vert ?
La Française l'affirme depuis bien longtemps : l'immobilier doit être « vert » et « durable » ! Les investissements de long terme doivent pouvoir anticiper les changements, qu'ils soient sociétaux ou qu'ils découlent d'une nécessaire prise de conscience environnementale. C'est une conviction forte, mais c'est aussi la seule manière de garantir l'attractivité du bien et ainsi d'attirer et conserver les locataires.

Les principes de l'investissement socialement responsable se diffusent dans le marché immobilier, non seulement au travers de l'empreinte environnementale de l'immeuble, mais de plus en plus dans son intégration sociétale.

Concrètement, au-delà de leur performance énergétique, les immeubles doivent vivre dans le tissus social, proche des transports, intégrant des lieux de vie sociale, des commerces et des lieux de vie à proximité, et offrir une réelle qualité de vie à leurs occupants, mais ils doivent aussi proposer des espaces modulables et flexibles qui s'adaptent aux nouvelles méthodes de travail comme par exemple le « flex office » ou le « co-working »… A La Française nous le savons bien –et c'est même un des points forts de notre stratégie d'investissement responsable fondée sur 5 facteurs*– il faut savoir anticiper et s'adapter.

Vous avez dit grand ?
La métropole du XXIe siècle devra donc intégrer à tous les niveaux ces enjeux de durabilité. Et c'est exactement sur ces principes que se construisent les beaux projets du Grand Paris, sur lesquels La Française REM se positionne, comme Carrefour Pleyel à Saint Denis ou les Ardoines à Vitry sur Seine…

L'exemple du Carrefour Pleyel :
Les fondations du « Franchissement Pleyel » sont désormais posées. Cet ouvrage monumental et emblématique, un « pont habité », surplombera les voies ferrées. En reliant la future gare Saint-Denis Pleyel du Grand-Paris Express à celle du RER D de la Plaine Stade de France, il créera du lien, permettant ainsi une meilleure mobilité et le désenclavement de son territoire.

Les Lumières Pleyel vont faire émerger une nouvelle centralité doublée d'une nouvelle qualité de ville autour de la plus grande gare du réseau du Grand Paris Express (GPE). Plus important encore, les dionysiens et la Métropole vont être dotés d'une nouvelle figure urbaine remarquable, tant sur le plan architectural que sur le plan social et culturel. Elles ont l'ambition d'incarner cet avenir créatif, partagé et lumineux que La Française s'est donné pour mission de faire partager. La création de ce nouveau quartier qui se veut à la fois charismatique et sensible, vertueux et chaleureux, est aussi une opportunité extraordinaire de tirer parti d'un contexte déjà marqué par la figure emblématique de la tour Pleyel.

La mobilité, mais aussi le confort et la convivialité, y seront directement conditionnés par la maîtrise des technologies de communication et d'information et la capacité du bâti et des équipements publics à pouvoir les intégrer avec suffisamment de souplesse. Directement connecté au Hub de transport métropolitain, les Lumières Pleyel seront à terme au cœur de la mobilité francilienne et du Ultra Haut Débit qui équipera l'ensemble des espaces publics et privés.

** La stratégie 5 facteurs prend en compte les traditionnels facteurs ESG (Environnemental, Sociétal et de Gouvernance) auxquels elle ajoute une analyse des capacités d'adaptation et d'innovation.*

SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE : une nouvelle opportunité d'investissement !

Le Grand Paris est l'un des projets urbains les plus importants d'Europe. 9 grands pôles d'activités ont été identifiés et seront interconnectés par un nouveau réseau de transport public. Avec quelque 35 milliards d'euros d'investissements, 68 nouvelles gares, 200 km de nouvelles lignes de métro, 70 000 nouveaux logements et 800 000 emplois supplémentaires[1], le projet du Grand Paris devrait favoriser une dynamique économique et mettre en lumière Paris et sa région.

Dans une logique de mutualisation des risques, les investisseurs cherchent de plus en plus à diversifier leur patrimoine immobilier. L'investissement « thématique » comme l'Europe pour accéder à la diversification géographique ou la santé pour jouer la diversification sectorielle s'avère alors judicieux. Le succès commercial des SCPI LF Europimmo ou encore Pierval Santé souligne cette tendance. C'est dans cette logique que nous vous proposons d'investir dans une nouvelle thématique différenciante et complémentaire des SCPI de notre gamme, de manière à saisir dès aujourd'hui l'opportunité du développement du projet du Grand Paris.

LF Grand Paris Patrimoine est une SCPI d'entreprise dédiée au projet du Grand Paris. Cette thématique d'investissement vise à capter un rendement immobilier par le développement d'un patrimoine connecté au projet du Grand Paris, proche des réseaux de transport, qui bénéficiera du potentiel de création de valeur dans les années à venir[2].

Avec un patrimoine déjà constitué de 200 000 m², générateur de revenus immédiats, la SCPI affiche une capitalisation de plus de 770 millions d'euros au 30 juin 2018[3]. A terme, son portefeuille immobilier se composera principalement de bureaux et commerces et dans une moindre mesure d'hôtels ou de résidences de services.

Actuellement sans délai de jouissance, LF Grand Paris Patrimoine constitue une nouvelle opportunité d'investissement à regarder de près.

La Française, une expertise établie sur la zone du Grand Paris

Avec plus de 6 milliards d'euros d'actifs sous gestion sur cette zone géographique représentant plus de 1,5 million de m² (plus de 500 immeubles), La Française bénéficie d'une profonde connaissance du marché immobilier de Paris et sa région.

1 Source Société du Grand Paris - 2017
2 La SCPI investira à Paris et dans sa région. Néanmoins, le potentiel de développement du Grand Paris pourrait ne pas bénéficier dans sa globalité aux investisseurs de la SCPI.
3 Source La Française

Risques associés : risque de perte en capital, de concentration géographique, absence de garantie de revente et de retrait des parts. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine. LF Grand Paris Patrimoine (anciennement La Française Pierre) a reçu le visa AMF SCPI n°18-25 en date du 21/08/2018. Une notice a été publiée au BALO n°105 du 31/08/2018. LF Europimmo a reçu le visa AMF SCPI n°14-26 en date du 29/08/2018. Une notice a été publiée au BALO n°108 du 8/09/2014, n°84 du 13/07/2016, n°37 du 27/03/2017 et n°144 du 01.12.2017
Pierval Santé a reçu le visa AMF SCPI n°13-36 en date du 6/12/2013. Une notice a été publiée au BALO n°151 du 18/12/2013, n°9 du 13/02/2017 et n°80 du 4/07/2018
La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014
Euryale Asset Management est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 14000027 du 22/07/2014, immatriculée au RCS sous le numéro 518 574 033.
www.amf-france.org

Quand la **POLITIQUE S'EN MÊLE** et **S'EMMÊLE…**

Les marchés ont encore sonné la fin de la trêve estivale avec plus de trois semaines d'avance, cette fois pour cause d'annonce de sanctions américaines à l'encontre de la Turquie, provoquant un accès de faiblesse sur des marchés financiers déjà à la peine depuis 6 mois.

La goutte d'eau de trop, peut être !

Les très bonnes publications des résultats d'entreprises pour le second trimestre et la confirmation d'une croissance encore solide dans le monde*, même si celle-ci est moins homogène (une économie américaine qui caracole mais des disparités en Europe et une zone émergente fragilisée), n'ont pas été en mesure de contrebalancer l'impact négatif d'une actualité politique dégradée et des menaces qui se sont accumulées au cours de l'été.

Qu'on en juge :

Le 6 juillet, étaient activées les premières hausses des barrières douanières entre les USA et la Chine, voulues par Donald Trump pour « protéger » les emplois américains et la croissance, diminuer le niveau record du déficit commercial mais surtout pour freiner la progression de la Chine et son plan d'action 2025. Le 31 juillet, la publication du PIB italien décevant accentuait l'image dégradée de l'Italie sur les marchés, d'autant plus que les interrogations sur les intentions budgétaires du gouvernement pour 2019 s'amplifiaient. Les tensions politiques en Italie (rumeurs de limogeage du ministre des finances) et les déclarations « agressives » à l'encontre de l'Europe ont amené les investisseurs à douter de la volonté des autorités à présenter un budget compatible avec les limites fixées par Maastricht. De quoi permettre aux journalistes économiques, en manque de matière, d'extrapoler sur une potentielle crise de la zone euro…

Le 6 août, les premières sanctions américaines contre l'Iran entraient en vigueur, rappelant la décision américaine d'embargo pour tout pays ou société qui continuerait de commercer avec l'Iran.

Le 10 août, on apprenait qu'une taxe de 25 % sur les exportations turques d'aluminium et acier serait appliquée par les USA, en représailles au maintien en détention d'un pasteur américain. De quoi provoquer une violente dégradation de la devise et l'envolée des taux. Les marchés se sont surtout alarmés de l'absence de réaction adaptée de la part des autorités financières turques, pointant alors du doigt l'inquiétante mainmise du pouvoir sur une banque centrale dépendante du gouvernement.

Le 23 août, seconde vague de hausse des droits de douane portant sur 16 milliards d'importations chinoises supplémentaires, en attendant une possible taxe additionnelle de 25 % sur 200 autres milliards. De quoi rendre les investisseurs encore moins enclins à revenir sur la zone émergente, tant que l'escalade des sanctions perdurera.

Enfin, fin août, l'incapacité de Theresa May à proposer une solution acceptable aux britanniques d'une part et aux partenaires européens d'autre part renforçait le sentiment d'un No Deal inévitable. Mais personne ne peut chiffrer a priori les conséquences d'un Brexit dur…

Ce florilège d'informations politiques anxiogènes explique les piètres performances des marchés financiers cet été, après un premier semestre déjà dégradé.

Doit-on pour autant en conclure que les marchés sont entrés en phase de baisse prolongée ?

Sans doute pas si on se réfère aux données macro récentes et aux perspectives attendues, à peine corrigées par les instituts économiques officiels. De même, la lecture des résultats publiés par les sociétés pour le deuxième trimestre 2018 et surtout les prévisions pour les trimestres à venir sont toujours de bonne facture tant en Europe qu'aux Etats-Unis

Enfin, les banques centrales lors de leurs derniers comités rassurent. La BCE réduit ses achats mensuels, mais la remontée des taux directeurs n'est pas prévue avant le quatrième trimestre 2019. De son côté la Fed n'a pas modifié le calendrier de normalisation qui prévalait avant l'été.

La fin d'année 2018 pourrait nous surprendre positivement. Cela dépendra pour partie des résultats des élections de mi-mandat aux Etats-Unis et de la nécessité ou non pour Donald Trump de forcer son talent.

**d'après le FMI et l'OCDE*

Dans ce contexte difficile, un **POINT** sur les **PERFORMANCES**

A mi-année, les performances en territoire négatif de nos 3 profils de gestion sont décevantes même si elles sont aisément justifiées :

L'impact négatif des incertitudes macro qui se sont accumulées (risque de poussée inflationniste en début d'année, ralentissement européen au second trimestre, inquiétudes émergentes à partir de mars) a été amplifié par des inquiétudes politiques croissantes accumulées au niveau mondial.

Nos gestions ont temporairement souffert de notre sous sensibilité aux taux d'Etat (assumée dans la perspective de la normalisation monétaire des banques centrales et de la remontée progressive des taux qui s'est interrompue) et de notre préférence pour les actifs obligataires de portage. La photo instantanée n'est pas belle mais si nos convictions se concrétisent, nos performances devraient pouvoir rebondir.

Ainsi, par exemple, le pilotage de nos expositions aux actions dans nos profils, allégées au fur et à mesure, a su accompagner les mouvements erratiques du premier semestre, même si nous avons été pénalisés par la rotation sectorielle opérée au cours du second trimestre, avec une surperformance pour les valeurs défensives au détriment des valeurs décotées. De la même façon, l'allocation géographique de nos poches actions a également évoluée, avec un allégement significatif des actifs émergents et inversement un renforcement du poids des actions US, en dépit des niveaux déjà très élevés des indices américains. Une bonne stratégie a posteriori !

Ces mouvements sur les actions témoignent de notre souhait de donner un biais plus défensif à nos gestions durant la période estivale, alors que les incertitudes extra financières de ces derniers mois risquaient de s'intensifier.

Ce positionnement défensif dans les allocations de nos mandats nous a permis de récupérer pour partie le retard de performance, relativement aux indices de référence.

Ainsi, après un mois de juillet favorable pour les actions, le choc d'août sur les marchés émergents, accentué par les « menaces italiennes » a provoqué un retournement de tendance mi-août, gommant l'essentiel de la progression des indices du mois précédent. **Notre biais défensif nous a permis de largement amortir ce retournement de tendance.**

De même, sur la partie obligataire, le renforcement de la sensibilité aux taux d'Etat, a contribué légèrement au rattrapage de la performance des profils sur l'été mais c'est surtout la normalisation et le rebond des obligations High Yield et des subordonnées financières sur la période qui ont permis la meilleure tenue des profils : La Française Sub Debt[1] réalise par exemple une performance de +1,12 % du 29/06 au 31/08 alors que l'indice EuroMTS des emprunts d'Etat de la zone euro est à -0,6 %.

La Française Sub Debt

Date	Fonds	Indice*	Objectif**
1 an	+0,6 %	-0,2 %	+7,0 %
3 ans	+14,4 %	+12,6 %	+22,5 %
5 ans	+32,9 %	+28,7 %	+40,3 %
Depuis la création***	+104,3 %	+104,9 %	+94,9 %

** Iboxx €Financial Subordinated TR, à titre informatif exclusivement*
*** Objectif de performance de 7 % sur la période d'investissement recommandée*
****Depuis le 20 Octobre 2008.*

Au 31 août, les 3 profils affichent des performances brutes respectivement de -2,19 %, -2,36 % et -1,84 %.

Si les marchés se refocalisent sur les fondamentaux, nos mandats de gestion pourraient voir leur performance repasser en territoire positif en fin d'année.
L'année n'est pas finie, et c'est tant mieux !

1 - Le FCP La Française Sub Debt, créé le 20/10/2008, est agréé en France et réglementé par l'Autorité des marchés financiers. Risques associés : Risque de perte en capital, risque de baisse de la valeur liquidative du fonds (de taux d'intérêt, de crédit, de contrepartie, de marchés actions, lié à la détention d'obligations convertibles, spécifiques CoCos, de conflits d'intérêt potentiels. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

LES PLACEMENTS IMMOBILIERS
sous toutes leurs formes

L'investissement immobilier a toujours attiré nos concitoyens. Mais force est de reconnaitre qu'il est parfois difficile de choisir entre l'investissement direct et les différents supports investissant dans la pierre, les enveloppes permettant de loger ces supports et de bien comprendre la fiscalité qui leur est rattachée. Nous avons donc essayé de réunir dans un seul et même document l'ensemble des possibilités qui vous sont offertes et d'y associer la fiscalité applicable. Notre objectif étant de rester le plus compréhensible possible, nous ne pouvions être exhaustif : bien que l'acquisition de la résidence principale soit aussi un investissement, nous ne l'évoquerons pas. Par ailleurs nous n'évoquons que les principales caractéristiques des supports et de la fiscalité. Enfin nous avons choisi de ne pas nous arrêter sur le statut le loueur en meublé professionnel que nous avons abordé dans le n°26 de votre lettre. Et quel que soit votre choix nous vous engageons avant tout éventuel investissement à faire le point avec votre interlocuteur habituel.

L'investissement sur le marché de l'immobilier peut être réalisé par l'acquisition d'un bien à usage d'habitation ou commerciale soit directement par l'acquisition du bien par un ou plusieurs acquéreurs personnes physiques (investissement direct) soit par l'intermédiaire de véhicules spécialisés couramment regroupés sous le label de la pierre papier (SCI, SCPI, OPCI, SIIC…).

Quelques définitions

La SCPI est une société civile de placement immobilier dont l'objet est d'investir dans des immeubles d'habitation (SCPI d'habitation) ou des immeubles et/ou locaux loués à des entreprises (SCPI d'entreprises).

L'OPCI est un organisme collectif de placement immobilier qui doit détenir au moins 5 % de liquidités, 60 % d'actifs immobiliers (immeubles, parts ou actions de sociétés immobilières) le solde étant investi en valeurs mobilières.

La SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) est, contrairement aux SCPI et OPCI, une société cotée en bourse et doit redistribuer à ses actionnaires au moins 85 % des loyers perçus et 50 % des plus-values réalisées.

Les modes de détention possibles en pleine propriété et l'imposition à IFI

	Immobilier direct	SCPI**	OPCI	SIIC
Compte titres ordinaire			OUI/IFI*	OUI
Nominatif	OUI/IFI	OUI/IFI*		
Assurance vie**		OUI/IFI*	OUI/IFI*	OUI

**pour la quote part du support investi en immobilier*
*** pour mémoire, le souscripteur d'un contrat d'assurance vie n'est pas propriétaire des unités de compte sur lesquelles son contrat est investi. Il détient une créance sur la compagnie.*

La fiscalité sur les revenus et plus-values

	Immobilier direct	SCPI	OPCI	SIIC
Compte titres ordinaire			PFU	PFU
Nominatif	RF/PVI	RF/PVI		
Assurance-vie		AV	AV	AV

PFU = prélèvement forfaitaire unique
RF = fiscalité des revenus fonciers : imposition à l'impôt sur le revenu
PVI = régime des plus-values immobilières
AV = fiscalité de l'assurance vie en cas de retrait uniquement

Investissement en pleine propriété et succession

	Immobilier direct	SCPI	OPCI	SIIC
Compte titres ordinaire			M	M
Nominatif	M	M		
Assurance-vie		AV	AV	AV

M = le support rentre dans la masse successorale
AV = application du régime spécifique de l'assurance-vie

Quelques rappels concernant la fiscalité

Fiscalité de l'assurance-vie en cas de retrait

- versements antérieurs au 27 septembre 2017 :

  En cas de retrait, les produits sont imposés à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) de 35 % les quatre premières années, de 15 % les quatre années suivantes et de 7,5 % au-delà. Ces taux sont majorés de 17,2 % de prélèvements sociaux.

- versements postérieurs au 27 septembre 2017 :

  Les gains issus des nouveaux versements sont soumis au taux forfaitaire de 12,8 %, ou sur option à l'impôt sur le revenu, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. Le taux forfaitaire dérogatoire de 7,5 % continuera de s'appliquer lorsque le montant des versements (nets des rachats) effectués par l'assuré sur l'ensemble de ses contrats n'excède pas un seuil de 150 000 € pour une personne seule ou 300 000 € pour un couple. En cas de dépassement, c'est le taux de 12,8 % qui sera applicable aux gains dus aux versements dépassant les seuils précités.

La fiscalité de l'assurance-vie au décès (extrait)

Pour les versements au contrat effectués par le souscripteur avant 70 ans, abattement de 152 500 euros par bénéficiaire, puis taxation à 20 % des capitaux reçus par bénéficiaire de 152 500 euros à 700 000 euros puis 31,25 % au-delà.

Les revenus fonciers

Imposition à l'impôt sur le revenu sans oublier les prélèvements sociaux. Possibilité d'opter sous conditions pour le régime micro foncier ou d'imputer sous conditions les intérêts d'emprunt sur les revenus.

Les plus-values immobilières

Taxation au taux de 19 % sans oublier les prélèvements sociaux. Abattement pour durée de détention à compter de la 6e année.

Deux pistes pour réduire son IFI

Le démembrement temporaire

Investir en nue-propriété : un outil pour investir au nominatif dans les SCPI à moindre coût et en limitant l'impact fiscal. C'est l'usufruitier qui est redevable de l'impôt sur les revenus et de l'IFI.

Acquérir à crédit pour réduire son IFI

L'acquisition d'immobilier direct ou de SCPI (hors assurance vie) à crédit permet de déduire (sous conditions) de l'IFI le capital restant dû.

Cette lettre est destinée aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF II

Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leur auteur à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française

"La Française Gestion Privée" : (Pôle gestion : une équipe dédiée de La Française Asset Management/Pôle Commercial : une équipe dédiée de La Française Finance Services)

La Française Real Estate Managers, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP07000038 le 26 juin 2007

La Française Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP97076 le 1er juillet 1997

La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce - www.amf-france.org

Publication éditée par La Française,
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 78 836 320 euros - RCS : 480 871 490

Directeur de la publication :
Xavier Lépine

Responsable de la rédaction :
Jacques Bellamy-Brown

Chef d'édition :
Claudine Prêtre Procida

Maquette :
Sylvia Chadi

Ont participé à ce numéro :
Jacques Bellamy-Brown, Gestion privée – Odile Camblain Le Mollé, Responsable Gestion Patrimoniale et Fonds de Fonds – Gérard Degli-Esposti, Directeur ISR Immobilier - Michel Didier, Président du Conseil d'Orientation Stratégique de La Française - Christophe Descohand, Directeur du Développement Gestion Privée – Erwan Kergrohen, Marketing Groupe - Lara Levesque, Responsable Ingenierie Patrimoniale.

Photos/illustrations :
Fotolia, Equipe Sogelym Dixence Saint-Denis, DR

Impression :
CREA PUB - 01 64 67 40 00

XX3218 - Septembre 2018

LA FRANÇAISE

www.lafrancaise-group.com

128, bd Raspail 75006 Paris - France - Tél. +33 (0)1 73 00 73 00 - Fax +33 (0)1 73 00 73 01 - 480 871 490 RCS PARIS