

LA LETTRE D'INFORMATION DE BPE

# BPE

N° 34  
NOVEMBRE  
2017

# EN UNE LETTRE

ÉDITO



Chère cliente, Cher client,

Le métier de la banque privée évolue et BPE poursuit sa transformation pour s'y adapter et vous proposer des solutions patrimoniales sans cesse plus diversifiées, performantes et surtout personnalisées, à la hauteur de vos attentes.

Dans votre agence, votre conseiller BPE accompagne ces innovations en respectant les valeurs de proximité, de confiance et de transparence qui fondent notre ADN. Il reste plus que jamais mobilisé pour vous aider à définir et mettre en œuvre au quotidien votre stratégie patrimoniale. N'hésitez pas à le solliciter : il saura par exemple vous informer sur les dernières évolutions fiscales ou sur les montages patrimoniaux dont vous avez un aperçu dans cette lettre d'information.

Comme vous l'avez découvert dans le numéro précédent de cette Lettre, 2017 nous a également permis de faire évoluer notre offre de gestion sous mandat, pour vous proposer une gamme complète en assurance vie, en compte-titres ou en PEA, avec notamment une offre premium permettant une relation personnalisée avec nos gérants de portefeuilles.

Parce que les marchés financiers sont souvent difficiles à décrypter, nos experts ont multiplié les éclairages sur l'actualité des derniers mois. Que ce soit dans les médias, lors de soirées patrimoniales avec nos clients ou dans notre e-magazine BPE Le Mag' accessible sur notre site internet [bpe.fr](http://bpe.fr), ils ont analysé pour vous l'information d'une manière pédagogique et accessible. Un soutien précieux dans votre stratégie d'investissement.

Enfin, dans une logique d'amélioration continue de l'expérience proposée à ses clients, BPE a optimisé ses outils digitaux, et en particulier son site internet [bpe.fr](http://bpe.fr), et travaille activement sur de nouveaux projets numériques sur lesquels je reviendrai prochainement.

Jean-Marc RIBES  
Président du Directoire

#### VU DES MARCHÉS

« TROIS FEMMES  
PUISSANTES »

2

#### FOCUS

DIVERSIFIEZ LES SOLUTIONS  
POUR OPTIMISER VOTRE  
PRESSION FISCALE

2

#### DOSSIER

FINANCEMENT DE SCI :  
LE SUR-MESURE S'IMPOSE

3

#### ACTUALITÉ PATRIMONIALE

FISCALITÉ DU PATRIMOINE :  
LES PRINCIPALES  
NOUVEAUTÉS POUR 2018

4

#### PRIX LITTÉRAIRE

VÉRONIQUE OLMI,  
LAURÉATE 2017 DU PRIX  
« PATRIMOINES » DE BPE

4

## «TROIS FEMMES PUISSANTES»

En cette rentrée littéraire, la référence au Goncourt 2009 semble naturellement s'imposer lorsqu'on identifie les personnes susceptibles d'influencer les marchés financiers au cours des prochains mois. Les décisions et déclarations de Janet Yellen, Présidente du Conseil des Gouverneurs de la Réserve Fédérale américaine, d'Angela Merkel, Chancelière allemande, et de Theresa May, Premier Ministre du Royaume-Uni, seront en effet très suivies par les investisseurs.

**Les choix de Janet Yellen** sur le calendrier et l'ampleur des relèvements du loyer de l'argent pourraient se révéler déterminants pour l'évolution des bourses, des obligations et des devises. La Présidente de la Fed a déjà averti les marchés qu'il est probable que la Fed poursuive son cycle de hausse des taux directeurs et débute la réduction du montant colossal de liquidités qu'elle a créé depuis la crise de 2008. Les marchés financiers doutent de la capacité de la Banque Centrale américaine à vraiment resserrer sa politique de crédit compte tenu de la faiblesse de l'inflation. Un passage à l'acte de la Fed pourrait donc les prendre à contrepied et se traduire, à minima, par un accroissement sensible de la volatilité.

**Les décisions d'Angela Merkel**, qui a obtenu un 4<sup>ème</sup> mandat «compliqué», seront très scrutées par les marchés. La Chancelière allemande va en effet devoir gouverner avec une majorité très disparate, dite

«Jamaïque», composée des Verts et du FDP (Libéraux). Or les attentes des investisseurs sur une nouvelle relance de l'intégration européenne et de la zone euro sont devenues assez élevées. Mme Merkel pourrait capitaliser sur des points d'accord de sa future majorité comme les investissements dans les infrastructures et dans le digital en particulier. Ceci devrait être bien reçu par les marchés en raison notamment de leur impact sur les perspectives de croissance de la zone euro. En revanche, tout retard dans la constitution de son gouvernement et/ou de désaccords trop marqués entre les membres de sa coalition sur les questions d'intégration européenne risquent d'être un handicap pour la performance des actifs financiers de la zone euro.

**Les intentions de Theresa May** sur l'exécution du Brexit auront également du retentissement. L'enjeu semble assez binaire pour l'évolution de la livre sterling et celle des actions britanniques. L'anticipation d'un divorce dur («Hard Brexit») risque de pénaliser encore un peu plus ces actifs financiers. En revanche, toute déclaration, et surtout toute décision, laissant augurer d'une rupture à l'amiable («Soft Brexit») devraient de nouveau les rendre attractifs, d'autant plus qu'ils ont sensiblement sous performés depuis le vote en faveur du Brexit. Un remaniement, par exemple, qui verrait le départ des Ministres considérés comme des «Brexiters» durs, pourrait être assez positif à cet égard.

Rédigé le 24/10/17 - **Rachid MEDJAOUI**

**Directeur Adjoint de la Gestion Privée**

## Focus

## Diversifiez les solutions pour optimiser votre pression fiscale

Pour les 17,1 millions de foyers redevables de l'impôt sur le revenu (IR), alléger la pression fiscale tourne souvent au casse-tête. Quelle(s) solution(s) de défiscalisation IR retenir face au maquis fiscal ? Comment concilier réduction d'impôt et gestion de patrimoine équilibrée ? La réponse à ces questions dépend du profil de chaque contribuable... Mais il existe une certitude : à partir d'un certain niveau de revenus, une défiscalisation IR réussie passe nécessairement par une diversification des véhicules et actifs sous-jacents utilisés, dans le respect du plafonnement global annuel des niches fiscales. Voici quelques leviers intéressants à utiliser :

### PERP : PRÉPAREZ LA RETRAITE ET AJUSTEZ VOTRE DÉFISCALISATION

Le PERP (Plan d'épargne retraite populaire) constitue un levier efficace pour s'assurer un complément de retraite dans un cadre fiscal privilégié. Au terme du plan, une rente viagère personnelle est distribuée. Les versements effectués sur un PERP sont déductibles des revenus imposables dans la limite annuelle de 10% du revenu professionnel de l'année précédente<sup>(1)</sup> ou 10% du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale de l'année précédente (déduction maximale de 30 893 € ou 3 862 € pour les versements réalisés en 2017<sup>(2)</sup>). Le gain fiscal dans le cadre de ces versements est d'autant plus important que la tranche marginale d'imposition (TMI) est élevée. Bonne nouvelle, alors que le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu a été reporté d'un an, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, **les versements sur un PERP réalisés au plus tard jusqu'au 31 décembre 2017 sont bien déductibles** du revenu global.

*Illustration des gains fiscaux attachés au PERP pour deux couples, sur la base de versements cumulés de 8 100 € en 2017 :*

	M. et Mme VALENTIN TMI 30% (revenus de 102 000 €)	M. et Mme DUCLOS TMI à 41% (revenus de 207 000 €)
Montant de l'IRPP		
Avec versements sur PERP en 2017 <sup>(3)</sup>	15 859 €	48 745 €
Sans versement sur PERP en 2017 <sup>(3)</sup>	18 289 €	52 066 €
Gain fiscal	2 430 €	3 321 €
<b>Gain fiscal/montant des versements</b>	<b>30%</b>	<b>41%</b>

### PRIVATE EQUITY : BOOSTEZ VOTRE ÉPARGNE AVEC DES ENTREPRISES NON COTÉES

Le private equity permet de diversifier son patrimoine sur des actifs non corrélés à la Bourse. L'investissement réalisé avant fin 2017 permet, sous certaines conditions et dans le respect de certains plafonds, une réduction d'IR équivalente à 18% du montant de la souscription, que ce soit dans le cadre d'un investissement direct<sup>(4)</sup> ou par le biais d'un fonds spécialisé comme un FCPI<sup>(5)</sup>.

- Les FCPI (Fonds commun de placement dans l'innovation) participent au financement de PME innovantes. Les prises d'intérêt se font majoritairement dans des entreprises non cotées de moins de 2000 salariés, indépendantes, dont au moins 20% dans de jeunes entreprises. Le gain fiscal maximal à la souscription de parts en numéraire est de 2 160 € pour une personne seule et de 4 320 € pour un couple marié ou pacsé au titre de l'année 2017. Investir dans des parts de FCPI présente un risque élevé de perte en capital. Le capital n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### IMMOBILIER : ACCÉDEZ À DES ACTIFS DE QUALITÉ

Avec la reconduction des incitations fiscales dont celles du dispositif Pinel, l'immobilier locatif garde tout son sens dans une stratégie de défiscalisation et de constitution de patrimoine. Passer par une **SCPI** (Société civile en placement immobilier), ou une **holding** permet d'accéder à des actifs de qualité (bureaux, commerces, logements, hôtels...) habituellement réservés aux professionnels.

- L'investissement en parts de SCPI Pinel offre une réduction d'impôt sur le revenu de 21%<sup>(6)</sup> en contrepartie d'un engagement de conservation des parts de SCPI pendant 12 ans<sup>(7)</sup>. La SCPI ne garantit pas la vente des parts. L'investissement comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

- L'investissement en «déficit foncier» est axé sur les biens de caractère devant faire l'objet de travaux de rénovation. Le gain fiscal varie d'un produit à un autre, en fonction du montant des travaux et du profil client.

(1) Net de cotisations sociales et de frais professionnels retenu dans la limite de huit fois le Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS) de l'année 2016. (2) Ces limites peuvent être diminuées de certaines cotisations versées à un régime obligatoire de retraite supplémentaire d'entreprise (régimes dits de «l'article 83») des cotisations «Madelin» et des sommes exonérées d'impôt sur le revenu versées sur un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO). (3) Hypothèse : barème IRPP 2017, celui de 2018 n'étant pas encore connu à ce jour. Outre les prélèvements sociaux. (4) Le montant des versements est retenu dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou pacés soumis à une imposition commune. La fraction des investissements excédant la limite annuelle ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes. D'autres conditions sont exigées. La réduction d'impôt sur le revenu est prise en compte dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales. (5) Le montant des versements est retenu dans la limite annuelle de 12 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 24 000 € pour les contribuables mariés ou pacés soumis à une imposition commune. D'autres conditions sont exigées. La réduction d'impôt sur le revenu est prise en compte dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales. (6) Calculée sur 95% du montant des versements retenu en compte dans la limite de 300 000 € par an. (7) Cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové par la SCPI. En considération de la fiscalité applicable au 3 octobre 2017.

# FINANCEMENT DE SCI : LE SUR-MESURE S'IMPOSE

**Pour financer des projets patrimoniaux complexes comme l'investissement en SCI, les clients de BPE ont accès à une gamme de solutions variées et modulables. Le recours à un conseiller s'avère judicieux.**

Comme pour l'achat d'un bien en direct, l'investissement immobilier réalisé dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI) se fait souvent à crédit. Les solutions de financement proposées par BPE permettent d'optimiser le plan de financement en fonction des spécificités du bien immobilier acheté et de la finalité de la SCI créée.

## La souplesse, un élément à prendre en compte

Si le prêt à taux fixe classique demeure fréquemment utilisé, les SCI ont bien souvent intérêt à souscrire un prêt modulable pour mettre en place

## Quand et comment utiliser une SCI ?

**Véritable couteau-suisse des couples et des familles, la Société Civile Immobilière (SCI) offre des avantages non négligeables dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier à crédit. Encore faut-il l'utiliser à bon escient comme l'illustrent ces deux cas pratiques.**

### EXEMPLE N°1 : LA PROTECTION MUTUELLE DES CONCUBINS

Pierre Durand et Marie-Caroline Baud ont chacun un enfant d'un premier lit. Ils vivent sous le régime du concubinage. Dans le cadre de l'achat de leur résidence principale, ils souhaitent s'apporter une protection mutuelle car ils ont conscience qu'ils seront mal protégés en cas de décès de l'un d'eux face à l'enfant de l'autre concubin. Par ailleurs, quand bien même il y aurait un testament au profit du survivant, les droits de succession s'élèveraient à 60 %.

→ **La solution** : constituer une SCI avec démembrement croisé des parts. 100 parts sont créées à la souscription, Pierre étant propriétaire des parts sociales n°1 à 50 et Marie-Caroline propriétaire des parts n° 51 à 100. Ils vont s'échanger l'usufruit de leurs parts (moins 1 part sociale\*).

	Usufruit	Nue-propriété	Pleine propriété
Pierre	Parts n° 51 à 99	Parts n° 1 à 49	Part n° 50
Marie-Caroline	Parts n° 1 à 49	Parts n° 51 à 99	Part n° 100

Si Pierre décède, la répartition des parts serait la suivante :

	Usufruit	Nue-propriété	Pleine propriété
Marie-Caroline	Parts n° 1 à 49		Parts n° 51 à 99 Part n° 100
Enfant de Pierre		Parts n° 1 à 49	Part n° 50

**Avantage** : Marie-Caroline étant pleine propriétaire de 50 % du capital et usufruitière de 49 % du capital, elle aura beaucoup plus de pouvoirs au sein de cette société que l'enfant de Pierre. De plus, grâce à une judicieuse rédaction des statuts, elle pourra être gérante.

(\* Pour conserver la qualité d'associé, chaque concubin doit conserver au moins une part en pleine propriété).

des paliers de remboursement, définis dès le départ. L'ajustement peut aussi se faire durant la durée de remboursement du crédit, de façon à adapter les mensualités aux revenus générés. Cette modularité permet à la SCI de gérer son budget au plus juste.

## Augmentez le déficit foncier avec le prêt in fine

Le prêt in fine s'adapte à de nombreuses SCI. Le principe : seuls les intérêts sont à régler chaque mois, alors que le capital est remboursé en une fois à la fin du crédit. Contrairement au prêt amortissable classique, pour lequel le montant des intérêts diminue au fil des remboursements, le montant déductible des revenus immobiliers reste constant tout au long du crédit. De quoi optimiser le mécanisme du déficit foncier pour les associés de la SCI.

### EXEMPLE N°2 : LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE AUX ENFANTS PAR UN COUPLE MARIÉ

Monsieur et Madame Legrand, mariés, souhaitent faire l'acquisition d'un appartement destiné à la location dans l'ancien. Le prix d'acquisition est de 250 000 € acte en main, financé intégralement par emprunt. Ce projet patrimonial vise notamment à transmettre un capital à leurs deux enfants, Emma et Léonie.

→ **1<sup>ère</sup> solution** : créer une SCI de 1 000 euros en intégrant les enfants dès le départ. Les parents souscrivent à hauteur de 40 % du capital, les enfants à hauteur de 60 %.

Cette solution est à privilégier si Monsieur et Madame Legrand peuvent se priver d'une partie des revenus fonciers attachés à cet investissement.

À la revente du bien par la SCI, la quote-part du prix de vente revenant aux enfants sera proportionnelle à leur quote-part au capital. Si, par exemple, le bien est vendu en 2027 par la SCI au prix de 320 000 € (net de fiscalité sur la plus-value), en ayant investi ensemble 600 € au capital initial, Emma et Léonie recevront 60 % du prix de vente, soit 192 000 €.

→ **2<sup>e</sup> solution** : Dans ce cas de figure, Monsieur et Madame Legrand créent seuls la SCI familiale qui souscrit l'emprunt. La valeur des parts de la SCI est déterminée par différence entre l'actif (valeur du bien immobilier) et le passif (emprunt et capital). Aussi, comme la SCI supporte un emprunt, la valeur des parts sociales est tout à fait minime. Monsieur et Madame Legrand pourront ainsi donner des parts sociales (en pleine propriété ou en nue-propriété) à Emma et Léonie pour un coût fiscal très faible.

## 3 QUESTIONS À...

« Le rôle de BPE va au-delà du financement de la SCI » Interview de Emmanuel Bouvenot, ingénieur patrimonial BPE

### Dans quelle mesure une SCI a-t-elle intérêt à financer à crédit l'acquisition d'un bien ?

D'une façon générale, le recours au crédit s'impose lorsque le rendement attendu d'un investissement est supérieur au taux d'intérêt demandé par l'établissement de crédit. La SCI va déduire de ses loyers bruts le montant des intérêts d'emprunt (et les frais d'emprunt). Le recours à l'emprunt permet de se constituer un patrimoine immobilier dont le coût sera financé en partie par le locataire ou des dispositions fiscales accommodantes (Pinel, Malraux...).

### En quoi le conseiller de BPE peut apporter une aide à des clients qui souhaitent constituer une SCI ?

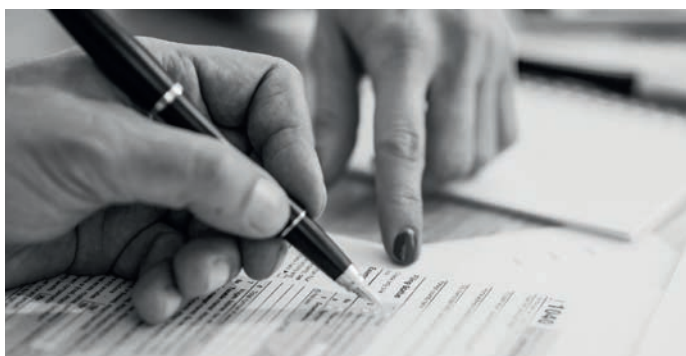
Le conseiller BPE pourra notamment aider les clients à choisir le régime fiscal de leur SCI : impôt sur le revenu (IR) ou impôt sur les sociétés (IS). Ce choix est primordial car il a des conséquences fiscales très importantes. Le conseiller pourra également apporter son expertise quant à la détermination de l'objet

de la société (Société Civile Immobilière ou Société Civile), à la répartition du capital social initial, au démembrement de propriété ou non des parts sociales, aux pouvoirs du gérant, aux clauses d'agrément des futurs associés, à la stratégie patrimoniale à mettre en place pour anticiper la transmission du patrimoine. Cette aide se fait de concert avec le rédacteur des statuts de la SCI (notaire, avocat, expert-comptable du client) dans le cadre d'une approche interprofessionnelle.

### En quoi la SCI est-elle avantageuse dans la gestion d'un bien immobilier ?

Dans la SCI, la bonne rédaction des statuts va permettre d'attribuer des pouvoirs très importants au gérant, comme par exemple la faculté de mettre seul en vente le bien immobilier sans avoir à convoquer d'assemblée générale. Cette concentration des pouvoirs fait de la SCI un outil très puissant pour éviter les règles contraignantes de l'indivision et du démembrement de propriété.

## FISCALITÉ DU PATRIMOINE : les principales nouveautés pour 2018



**Suppression de l'ISF** : l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) devrait disparaître à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour être remplacé par un Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). L'assiette de cette taxe devrait être le patrimoine immobilier dans son ensemble. Les SCPI et OPCI, même détenus dans le cadre d'une assurance vie, seront en principe imposés. Idem pour les titres des sociétés foncières cotées en Bourse. Le barème de l'IFI serait le même que celui de l'ISF.

**Le prélèvement forfaitaire unique (PFU) ou la «flat tax»** : par mesure de simplification et d'harmonisation, un taux libérateur unique de 30 % serait instauré sur tous les revenus issus du capital (plus-values de cessions de valeurs mobilières, intérêts, dividendes...) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le PFU serait optionnel et global pour l'ensemble des revenus concernés. Il se décompose en un taux de 12,8% (au titre de l'impôt sur le revenu) et 17,2% (de prélèvements sociaux). Un choix devra être opéré au moment de la déclaration d'impôt sur le revenu entre PFU et barème de l'IR. La fiscalité actuelle de l'assurance vie continuerait à s'appliquer pour les

produits attachés aux versements réalisés avant le 27 septembre 2017. Pour les versements postérieurs au 27/09/2017, le PFU s'appliquerait :  
- aux contrats d'assurance vie ou de capitalisation de moins de 8 ans,  
- aux gains afférents à des primes versées supérieures à 150 000 € par assuré pour les contrats de plus de 8 ans.

Le PFU ne concernerait pas les livrets réglementés (Livret A, livret jeune, livret d'épargne populaire, etc. qui resteront exonérés d'impôts), le PEA, le PEA-PME, les revenus fonciers et les plus-values immobilières.

**Hausse de la CSG** : la Contribution Sociale Généralisée (CSG) devrait augmenter de 1,7 point. Le taux des prélèvements sociaux passerait ainsi de 15,5 à 17,2%. Cette augmentation concernerait tous les revenus du travail, du patrimoine et du capital sans distinction. Pour ces derniers, en cas d'option pour la «Flat Tax», le taux de 30% inclut les prélèvements sociaux.

**Prolongation du dispositif de la loi Pinel** : le dispositif de défiscalisation Pinel sur les revenus locatifs des logements neufs est prorogé pour les quatre prochaines années, mais recentré sur les zones tendues. En pratique, les logements neufs des zones B2 et C, acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, ne seront plus éligibles. Le Pinel restera donc possible uniquement en zones A bis, A et B1.

**Exonération de la taxe d'habitation** : une exonération de taxe d'habitation pour 4 Français sur 5 est prévue. La mesure doit être mise en œuvre progressivement, avec des allègements en trois paliers, jusqu'à «un dégrèvement total en 2020 pour les foyers concernés».

**Individualisation de l'impôt sur le revenu** : chaque membre d'un couple pourra déclarer seul ses revenus, favorisant ainsi les foyers dans lesquels les écarts de revenus sont importants.

*Précision : ces mesures incluses dans le projet de Loi de Finances 2018 sont susceptibles d'être enrichies ou modifiées lors des débats au Parlement.*

### Prix littéraire

## VÉRONIQUE OLMI, LAURÉATE 2017 DU PRIX « PATRIMOINES » DE BPE

Jean-Marc Ribes, président du directoire de BPE a remis lundi 25 septembre le «prix littéraire Patrimoines de la banque BPE» à Véronique Olmi pour son roman «Bakhita». La cérémonie s'est déroulée à l'Hôtel Choiseul-Praslin en présence de Remy Weber, président du directoire de La Banque Postale.

Paru chez Albin Michel et inspiré d'une histoire vraie, «Bakhita» narre le destin bouleversant d'une esclave africaine convertie au catholicisme et canonisée.

Véronique Olmi succède à Natacha Appanah dans le palmarès de ce prix créé en 2016 pour distinguer chaque année un livre qui porte un regard solidaire sur la société.



Contactez votre conseiller BPE



Connectez-vous sur [bpe.fr](http://bpe.fr)

(Coût de connexion selon le fournisseur d'accès)



Téléchargez l'application BPE

Compatible smartphones et tablettes. Disponible gratuitement sur App Store et Google Play.



@BPEbanqueprivée



BPE la banque privée de La Banque Postale

