

**Edito**: Sommes-nous à l'aube du retour de la confiance?

QUE FAIRE EN 2017 ? Quelles thématiques privilégier dans vos allocations ?

L'immobilier : Comment profiter des dernières opportunités du marché des taux ?

ACTUALITÉ: Loi de finance 2017: décriptage du prélèvement à la source et loi SAPIN II

Diversifiez vos sources de rendements dans le foncier viticole ou l'immobilier commercial



Depuis la fin de l'année 2016, nous observons un grand changement d'anticipation des acteurs économiques. C'est un virage à 180° allant de la déflation vers une reflation, encouragé par la hausse des matières premières, et par une volonté politique, aux Etats Unis comme en Europe, d'une puissante relance budgétaire.

Il faut aujourd'hui remplacer l'action monétaire des Banques Centrales. Elles nous ont amené aux taux négatifs, et leurs effets ont visiblement atteint leurs limites sur la relance potentielle de l'économie mondiale.

La hausse des taux en 2017 est en route. L'OAT 10 ans en France est passé de 0.20 % à 1.06 % depuis l'élection de M. Trump, et confirme ainsi la fin du «Bull Market obligataire» qui durait depuis 35 ans.

Rien n'est moins sûr et ces risques sont même anticipés par les législateurs. La loi SAPIN II comporte un article offrant la possibilité aux assureurs de bloquer les rachats de contrats d'assurances en cas de menaces graves sur la stabilité financière des rendements des Fonds en Euros.

Cependant, si la hausse des taux reste maitrisée, ces risques pourraient être porteurs de bonnes nouvelles. Les marchés financiers y croient depuis l'automne 2016, et nous assistons à une rotation importante des flux financiers: des obligations vers les actions.

Cette normalisation des marchés de taux peut redonner le goût du risque et favoriser, dans les portefeuilles 2017, le retour des actions, seuls actifs capables de nous délivrer de la performance.

Restera à identifier les bonnes thématiques, selon le degré de risque que l'on est capable de supporter!

> De plus, la hausse du Dollard favorisa les Sociétés Exportatrices Européennes. Ainsi, la rentabilité des entreprises devrait revenir dans la zone euro, aidée par une croissance mondiale attendue de 3,5 %.

En divisant le cours d'une action par sa quote-part de bénéfice, nous obtenons en finance le ratio PER. Notre préférence pour les valeurs européennes tient au fait que les PER 2017 sont autour de 15 sur les grandes capitalisations européennes, contre 25 aux USA. Ainsi, la prime de risque de rattrapage est puissante, une fois risques politiques

«La hausse des taux et celle de l'Inflation, seront les principaux risques de marché pour les épargnants»

Les assureurs et les banquiers continueront-ils à acheter des obligations européennes à 1% si les obligations souveraines américaines dépassent les 3 % ?

La BCE pourra-t-elle continuer à absorber les dettes souveraines européennes, sans mettre en danger son propre bilan, en cas d'alignement des taux long terme sur les deux continents, d'ici la fin de son plan de quantitative Easing, fin 2017?





## Certaines mesures sont à souligner :

- > Le Plafond Global des Niches Fiscales est inchangé.
- > Le dispositif Pinel est inchangé.
- > Le nouveau dispositif pour la réhabilitation de résidence de tourisme (possible sous statut LMP) : une réduction d'impôt pour les travaux de réhabilitation des résidences de tourisme achevées depuis au moins 15 ans est créée.

Son taux est de 20% des travaux plafonnés à 22 000 € par logement pour la période du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2019. Il est soumis au respect d'un engagement de location pour 5 ans minimum.

> **SOFICA**: Le taux de réduction d'impôt est **porté à** 48% sous conditions.

> L'aménagement du régime Malraux : Le taux de réduction d'impôt est de 30% sur les dépenses éligibles si l'immeuble est situé dans un «Site Patrimonial Remarquable» et de 22% si ce n'est pas le

Dorénavant, les dépenses éligibles ne doivent pas dépasser un plafond pluri-annuel de 400 000 € et la fraction de la réduction excédant l'impôt est désormais reportable 3 ans.

> Location meublée occasionnelle : Actuellement, les revenus tirés de la location meublée exercée à titre habituel relèvent des BIC alors que ceux tirés d'une activité occasionnelle relèvent des revenus fonciers. Désormais, tous les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 provenant d'une location meublée relèvent des BIC, qu'elle soit exercée à titre occasionnel ou habituel.

Mais la mesure qui vous impactera au premier chef est bien entendu la réforme du recouvrement de l'impôt sur le revenu car elle prévoit la mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS) à partir du 1er janvier 2018. Le but est de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et leur imposition.

Du point de vue de la trésorerie, le contribuable continuera bien à payer un impôt chaque année, et notamment en 2017 et 2018. Mais pour éviter de lui faire supporter un double paiement d'impôt sur le revenu en 2018 (à la fois sur les revenus de 2017 et sur les revenus 2018), l'administration prévoit d'octroyer, un Crédit d'Impôt de

Modernisation du Recouvrement (CIMR).

Il ne s'agira donc pas d'une véritable «année blanche» mais plutôt d'un crédit d'impôt exceptionnel calculé sur les seuls revenus courants de 2017 (salaires, pensions de retraite, revenus fonciers, revenus BIC, BNC et BA).

A propos des revenus 2017, il faut donc d'ores et déjà noter que les charges et déductions du revenu (rachats de trimestres de retraite, investissements retraite comme le Madelin ou le PERP) seront fiscalement inefficaces.

A l'inverse, l'efficacité des réductions et crédits Girardin, investissements immobiliers défiscalisants, salarié à domicile, etc.) est bien maintenue, pour des motifs d'intérêt général de soutien aux différents secteurs liés à l'existence de telles incitations.

Par prudence, nous indiquons quand même qu'une nouvelle majorité à l'Assemblée nationale pourrait encore choisir de repousser voire d'annuler cette réforme en votant une loi dans ce sens d'ici la fin de cette année.

Les défiscalisations sous forme de réduction et crédit d'impôt peuvent donc continuer à être souscrites normalement cette année.

### LES GRANDES ETAPES POUR LA MISE EN PLACE DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

2017 : paiement de l'impôt sur le revenu de 2016 Le taux choisi est envoyé au Connaissance du taux de Déclaration des revenus collecteur (employeur) prélèvement à la source 2016

2018 : paiement de l'impôt sur le revenu de 2018 Le taux de prélèvement -En cas de revenus Déclaration des revenus L'impôt sur le revenu pour la période du 1<sup>er</sup> sept courants en 2017 2017 2018 est 2018 au 31 août 2019 exclusivement: automatiquement déduit s'ajuste automatiquement Impôt - CIMR = 0€ mensuellement du pour tenir compte de la Impôt - réduction salaire/pensions de situation en 2017 ďimpôt=0€+ retraite

remboursement du CIMR

2019 : paiement de l'impôt sur le revenu de 2019				
	JANV L'impôt sur le revenu 2019 est automatiquement déduit mensuellement du salaire/pensions de	AVRIL-JUIN  Déclaration des revenus 2018.	L'administration fiscale calcule l'impôt sur les revenus 2018.	OCTOBRE  Dans le cas contraire, le solde doit être versé au cours des 4 derniers mois de l'année.
	retraite		Si le total des sommes prélevées par le collecteur	Le taux de prélèvement pour la période du 1 <sup>er</sup> sep

en 2018 dépasse l'impôt 2019 au 31 août 2020 s'ajuste automatiquement finalement dû, une pour tenir compte de la restitution est effectuée au situation en 2018 mois d'août.





## Quels impacts sur l'assurance vie ?

> Limitation de la disponibilité des sommes placées : Le Haut Conseil de Stabilité Financière peut désormais limiter ou retarder certaines opérations, notamment les versements, arbitrages, avances et rachats.

Ces restrictions doivent néanmoins être justifiées par des circonstances exceptionnelles (crise financière, hausse brutale et rapide des taux, etc.) et sont prises pour une durée maximum de 3 mois renouvelables (la limitation des rachats ne pourra pas durer plus de 6 mois consécutifs).

#### > Limitation du rendement des fonds en euros :

L'objectif est de forcer les assureurs et organismes assimilés à réduire la rémunération versée au titre des fonds euros compte tenu du niveau très faible des taux d'intérêts des obligations à long terme et de les contraindre à renforcer leur solvabilité financière.

## Nos recommandations pour protéger votre épargne :

#### > Diversifier:

Vous connaissez l'adage selon lequel il ne faut « jamais mettre tous ses œufs dans le même panier » ? Il en va de même concernant vos placements et investissements actuels ou à venir.

Pourquoi ? Tout simplement pour répartir les risques sur des produits divers dont les échéances sont différentes, mais aussi pour s'assurer de la liquidité constante d'une partie de votre épargne, quels que soient les évenements ou mouvements de marché.

Nous selectionnons constament une offre de solutions de placements diversifiés, allant des SCPI de rendement aux investissements PME, en passant bien sûr par l'offre compte titres PEA sous gestion.

#### > Choisir de transférer une partie de votre épargne sur un contrat d'assurance vie Luxembourgeois :

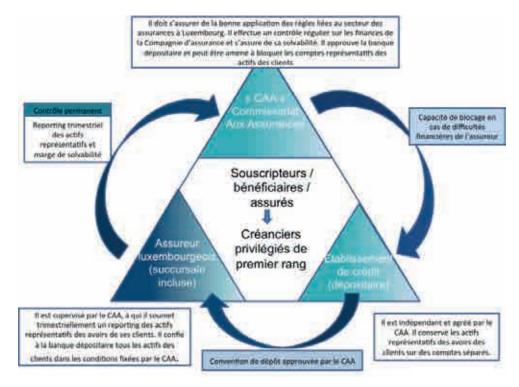
Réputés plus sûrs, les contrats d'assurance-vie luxembourgeois sont de plus en plus prisés par la clientèle patrimoniale. Les dispositions de loi Sapin II en matière d'assurance vie justifient d'autant plus d'intérêt pour ces contrats.

#### Les contrats d'assurance vie de droit luxembourgeois ne sont pas concernés par la loi Sapin II dont la portée se limite au territoire national.

Les contrats luxembourgeois sont régis par la législation du Grand-Duché. Ainsi, votre épargne est déposée auprès d'un établissement distinct de la compagnie d'assurance sur lequel vous disposez d'un Super Privilège.

En cas de faillite de l'assureur, vous seriez créancier prioritaire.

Ce schéma juridique est couramment appelé le triangle de sécurité.



L'attrait des contrats luxembourgeois s'explique également par une gestion financière affinée. Ils permettent, à travers une gestion libre ou encadrée dans un Fonds Interne Dédié, d'investir dans une multitude de solutions.

Notons qu'il est possible de souscrire, par notre intermédiaire, un contrat d'assurance vie luxembourgeois dès 50 000 € d'épargne transférée.





#### SELECTION "OPES PATRIMOINE" - POUR 1ER SEMESTRE 2017 MISE À JOUR AU 09/02/2017

Performance **Poids** 2015 2016 **Fonds Patrimoniaux Flexibles** de la ligne movenne sur 6 a -9,60% 10,90% 13,80% 2,50% 9,61% 2,41% 4,94% DORVAL Conviction FR0010557967 DNCA Velador LU1209145611 2,30% 2,30% -8,36% 15,24% 21,03% 4,74% 13,60% 11,17% 9,57% AMIRAL Sextant Grand Large FR0010286013 4,80% 5,60% 5,20% LFIS Vision Ucits Premia LU1162198839 6,60% 6,60% **ECHIQUIER** Prime FR0013184041

FR0010923383

Fonds de Convictions et Thématiques

**Fonds Petites Capitalisations** 

A7 Picking C

PICTET Water P

KEREN ESSENTIELS

TRUSTEAM ROC PME

QUADRIGE

Prendre RDV

> point patrimoine

> optimisation fiscale

> arbitrages contrats

assurance vie

Prendre le temps

d'étudier avec OPES

mes assurances

santé et prévoyance

FR0011261197

LU0203033955

LU0104884860

FR001127155

FR001022003

FR0011466095

nces pondérées de l'allocati<del>rm</del>

=

=

=

=

=

=3

=

=

=

=3

=

=

= =

Retourner voin les nouvelles vidéos du site www.opes.fr





#### 2017 -> Ce que me recommande OPES M&G Dynamic Allocation A GB00B56H1S45

La fiscalité de mes revenus 2017 :

- > Le passage au prélèvement à la source est confirmé! Cela concernera mes revenus 2018.
- > Pour mes revenus "non exeptionnels 2017", l'Etat nous offre un crédit d'impôt total :
  - GIRAROIN toujours OK : le crédit prendra la forme d'un chèque du Trésor Public
  - ne pas utiliser inutilement ma trésorerie en outil aux vertues de déduction fiscale comme le PERP, les contrats Madelin Retraite ou même certains projets travaux !
  - Plafond global des niches fiscales inchangé.

## Mes investissements financiers:

- Nous devons orienter nos choix vers les autres classes d'actif que les obligations. Mais alors, comment trouver du rendement en évitant l'exposition aux risques ? Comment limiter les corrélations de nos choix ?
  - -> "La gestion de primes de risque" : les fonds PREMIA

voir la selection OPES : Echiquier Prime ou LFIS Premia!

 La pertinence de la gestion de mon PEA gagnerait probablement à être confiée à un professionnel – contacter OPES pour rencontrer leur partenaire gérant

## Immobilier : Exploiter les dernières opportunités du marché du crédit

- > S'assurer de la bonne compétitivité de mes lignes de crédit et notament pour ma résidence principale. Je note qu'OPES peut également morienter vers de meilleures conditions de crédit ! Optimiser mon endettement par l'investissement immobilier : OPES me propose une gamme
- de solutions : programmes neufs, suivi de projet sur-mesures dans l'ancien , SCPI, OPCI...

## Diversifier mes placements : de belles idées à étudier !

- > Pourquoi pas devenir propriétaire d'une part de domaine viticole ?
- > Donner du "sens" à mon épargne peut être aussi très rentable avec l'offre ISR d'OPES !





# Le Groupement Foncier Viticole : Opportunité ET niche fiscale

L'investissement viticole permet de conjuguer culture, luxe, plaisir et valorisation patrimoniale. C'est l'opportunité de réaliser une diversification sur un **actif tangible et pérenne** qui se revalorisera en **moyenne de 5%/an** (selon les chiffres de ces 25 dernières années, tous térroirs confondus).

Les opportunités d'investissement sur ce type de propriétés sont peu nombreuses et l'acquisition complexe. Les GFV que nous proposons offrent donc la possibilité d'acquérir l'inaccessible et de devenir propriétaire de terres de cultures viticoles prestigueuses, tout en confiant l'exploitation et la commercialisation à des professionnels talentueux.

Enfin, ce type d'actifs bénéficie d'abattements spécifiques de 75 % minimum, permettant une optimisation fiscale substencielle à l'ISF ainsi qu'en terme de transmission patrimoniale.



#### L'immobilier commercial de taille intermédiaire semble être le meilleur choix

Nous sommes de ceux qui jugent l'immobilier comme un des choix patrimoniaux nécessitant le plus de reflexion. Certes, l'immobilier a, depuis une vingtaine d'années, largement surperformé le marché actions, mais un investissement immobilier nous engage sur de longues durées, ce qui doit nous imposer la plus grande prudence.

Investir en immobilier est un métier qui necessite une réelle expertise, une implication aiguë et constante, et souvent les bons réseaux. **Une large gamme de produits vous permet d'investir en immobilier tout en vous reposant sur les expertises d'équipes de gestion** dédiées : ce sont les **SCPI** (Société Civile de Placements dans l'Immobilier), les **OPCI** (Organismes de Placements Collectifs en Immobilier) ou les **Foncières Immobilières**.

Dans cet univers d'investissement, **nous avons selectionné des partenaires qui se sont spécialisés dans l'immobilier commercial de taille intermédiaire**. Les raisons de ce choix sont simples : ce sont des actifs qui n'ont pas encore été surachetés, n'ayant jamais été la cible d'effet de mode, les rendements de ces placements sont parmis les plus hauts (entre 5 et 6%) et l'évolution comportementale des consommateurs semble vouloir construire une place de choix à ce type d'actif.





TEL: 01.85.33.06.60 FAX: 01.77.22.24.29 www.opes.fr contact@opes.fr SARL au capital de 187 500 € SIREN B 391.115.854 RCS Créteil APE 7112 B