

Patrimoine & ENTREPRISE

groupe monassier france

N° 19

Stratégie patrimoniale et placements

De **A** comme Action
et Assurance-vie
à **Z** comme Zinzins,
en passant - entre autres - par
Bourse, Défisicalisation,
Emprunt, Euro, Immobilier,
PEA, Plus value, Retraite,
Sicav, Usufruit...
voici quelques mots-clefs pour
vous aider à placer votre argent,
même, et surtout, si vous
n'en avez pas beaucoup.
Avec en leitmotiv:
pas d'investissement
sans bilan patrimonial
ni sans prise de conscience
de vos besoins,
de vos possibilités
et de vos objectifs.

Vous venez d'hériter; vous
êtes licencié et vous
recevez des indemnités ...

Ou encore, vous avez 50 ans et
vous pensez à vos vieux jours,
à votre succession. Cependant,
comme 99% des Français, vous n'avez
qu'une vague connaissance
des placements financiers et
immobiliers et vous vous demandez :
"comment rentabiliser et protéger
mon patrimoine ?".

Pas d'hésitation. La première
démarche avant tout investissement
d'importance, toute restructuration
de patrimoine consiste à établir
un bilan* patrimonial et fiscal
de ses biens, de ses besoins et
de ses souhaits.

Pour ce faire, compte tenu
de sa formation en droit de la famille,
droit de l'immobilier et droit fiscal,
le notaire saura vous aider.

C'est aussi un homme d'expérience.
Lorsqu'il conseille quelqu'un pour
une donation, un contrat de mariage,

l'achat d'un immeuble, que fait-il
sinon de la stratégie patrimoniale ?
Cela est si vrai que la quasi totalité
des notaires du Groupe Monassier
se sont adjoint un service "Conseil
patrimonial", service qui vous
rappellera cependant que le
placement miracle n'existe pas.
Rentabilité, plus-value, liquidité
immédiate, exonérations fiscales ...
il faut choisir.

Enfin le notaire vous conseillera
sur les différents types de produits
car il n'est lié à aucune banque,
aucune compagnie d'assurance,
aucune société de Bourse.
Ainsi, lorsqu'il vous oriente vers
un type de placement, c'est en totale
liberté, à partir d'un panel de produits
entre lesquels vous choisirez suivant
vos possibilités et vos objectifs au jour
du bilan et à long terme.

**Maître Louis AUSSÉDAT
et M. Gilles ETIENNE**
(Épinal)

* Sur cette technique patrimoniale, voir infra à Bilan,
Gestionnaire et Notariat.

www.group.monassier.com

ACTIONS

Facilement négociables, et rapidement liquides, les actions, qui sont des parts de société, arrivent en tête des investissements avec 15 à 20% de rendement annuel, si elles sont cotées. A l'heure actuelle du moins, car nul ne sait ce que l'avenir réserve; soumises au marché et à l'économie, les actions font gagner de l'argent mais prendre des risques.

ASSURANCE-VIE ET DSK

Malgré les coups de boutoir qui lui sont portés depuis quelques temps, l'assurance-vie ne doit nullement être sous-estimée.

En effet, en cas de décès du souscripteur, le capital et les primes versés depuis le 13 octobre 1998 donnent lieu à une exonération de droits de succession de un million de francs par bénéficiaire. Au-delà, ils sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 20%.

Aucun changement ne touche les contrats antérieurs au 12 octobre 1998.

En outre, compte tenu de la faible fiscalité des rachats, l'assurance-vie permet de se procurer un revenu régulier pour une imposition légère : 3 à 5% à peine. Quant aux **contrats DSK** imaginés par Dominique Strauss Kahn, ils permettent d'échapper, au bout de 8 ans, à l'imposition de 7,5% sur les prélèvements, à condition d'investir son épargne à 50% en actions françaises dont 5% d'actions du Nouveau Marché.

BIJOUX, PIERRES PRÉCIEUSES

Triste, mais c'est ainsi : cher à l'achat, un bijou ne vaut presque plus rien à la revente. En revanche, les diamants et les pierres de couleur (rubis, émeraude et saphir) gardent au moins leur valeur de marché s'ils n'ont jamais été montés. A la vente, bijoux, pierres et métaux précieux sont soumis à une taxe* proportionnelle à leur prix à moins que le vendeur ne choisisse le régime d'imposition des plus-values sur les biens meubles, régime intéressant s'il vend un objet qu'il possède depuis plus de 21 ans.

Echappent à taxation les bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité dont le prix n'excède pas 20 000 francs.

* La taxe est due au taux de 7,5 % pour les métaux précieux; 7% pour les bijoux et objets d'art, de collection, d'antiquité; 4,5 % en cas de vente aux enchères publiques.



BILAN PATRIMONIAL

Déjà dit, mais qu'on ne répètera jamais assez : n'investissez jamais, surtout de grosses sommes, sans procéder au préalable, à un bilan patrimonial. Pour ce faire, chaque notaire a son style mais en gros, tous appliquent la même démarche en trois temps.

1) le notaire collecte les informations familiales, patrimoniales, fiscales de son client pour réaliser un audit de son patrimoine tant professionnel que personnel.

2) A la suite de cet audit, le notaire entreprend de découvrir les besoins et les souhaits de son client. Souvent, celui-ci ne les connaît pas. Donc, que cherche-t-il : moins d'impôts, se loger, protéger son conjoint, percevoir des revenus, préparer sa retraite, se créer une réserve en cas de coup dur, transmettre des biens à ses enfants ?

3) Connaissant les possibilités et aspirations de son client, le notaire peut enfin lui proposer des solutions juridiques et fiscales et des orientations d'investissement. Des orientations - au pluriel -, car pour un même objectif, la réponse varie, suivant que l'investisseur est jeune ou âgé, célibataire, marié, veuf, avec ou sans enfants, salarié ou travailleur indépendant... Elle varie aussi, avec l'importance de son patrimoine et les risques qu'il accepte de courir ! Quant au coût, il est évidemment lié à l'importance des prestations. Enfin, le notaire accompagnera son client dans ses choix de placements financiers et immobiliers auprès des différents professionnels : sociétés de Bourse, promoteurs, assureurs...

BOURSE DE PARIS

La Bourse de Paris (comme toutes les bourses du monde) est un marché organisé et réglementé ouvert à tous. Tout épargnant, par l'intermédiaire d'un établissement financier ou d'une société de Bourse, peut y vendre ou acheter des valeurs mobilières par téléphone, minitel ou internet. L'informatique aidant, la Bourse de Paris, ouverte de 10 à 17 heures, enregistre, en fait, les ordres de vente et d'achat 24 heures sur 24. Désormais virtualisés, les titres-papiers ont disparu, depuis 1984. Depuis le 1^{er} janvier 1999, les cotations se font en euros.

La Bourse de Paris est surveillée par la Commission des Opérations de Bourse, organisme public chargé de la transparence des marchés. La COB veille ainsi à la protection de l'épargne investie en Bourse et à la bonne santé des entreprises qui font appel à cette épargne.

A suivre ➔ Le 4 mai dernier, réunis à Madrid, les représentants de huit banques européennes, soucieux de faire contrepoids à Wall Street, ont décidé de former une Bourse unique...

☛ Transformée en musée, la Bourse de Paris, dite aussi Palais Brogniart du nom de son architecte, se visite du lundi au vendredi, de 13h15 à 16h. Entrée (30 francs) Rue ND des Victoires, 75002 Paris. Réservation pour groupes au tél. 01 40 41 62 20. Rue Cambon, la salle de surveillance des marchés où sont fixés les principes généraux d'organisations et de fonctionnement des marchés réglementés, ne se visite pas.

POUR EN SAVOIR PLUS

• Cf Patrick Lelong, **L'Abécédaire de vos placements** (avec la collaboration pour la partie notariale de Me Olivier Thiénot-Reims). Éditions financières d'information patrimoniale-France Info, 18, rue de la Michodière. 75002 Paris. Tél. 01 46 04 38 38. (Livraison 1999 ± en mai/juin)

• Sur la Bourse, les remarquables **brochures de la SFB-Bourse de Paris**, 39, rue Cambon, 75001 Paris. Tél. : 01 49 27 11 34 / Fax : 01 49 27 11 71 Internet : <http://www.bourse-de-paris.fr>

• **Dans tous les cas** - obligataires, actions, monétaires, à risques, à compartiments, tiltés, indicels, à fonds garantis ou profilés... - il existe une infinie variété d'OPCVM parmi lesquels l'investisseur choisira en fonction de ses possibilités, de ses goûts et de ses objectifs. Par exemple, pour la sécurité, il prendra des sicav ou FCP obligataires ou monétaires...; pour un complément de salaire, il préférera des OPCVM obligataires ou monétaires de distribution... Des sociétés telles que "Véga finance" (filiale de la Caisse des dépôts) permettent d'avoir accès à l'ensemble du marché des OPCVM.

SOCIÉTÉS CIVILES

Sans être une panacée, la société civile facilite l'investissement, la transmission et le partage de biens. Nous en ferons le thème du prochain Patrimoine et Entreprise.

TRANSMISSION

Certains placements facilitent la transmission d'un patrimoine. Par exemple, les assurances-vie, les GFA et les forêts partiellement exonérées en cas de succession et donation ainsi que les terres agricoles louées à long terme.

USUFRUIT, DÉMEMBRÉMENT DE PROPRIÉTÉ

Le démembrement d'un bien, c'est-à-dire sa répartition en usufruit et nue-propriété, forme aujourd'hui l'un des outils les plus efficaces de la gestion de patrimoine. Ainsi, des parents achètent une maison. Ils s'en réservent l'usufruit et en donnent la nue-propriété à leurs enfants. Grâce à leur usufruit, ces parents habitent la maison comme bon leur semble. S'ils ont besoin d'argent, ils la louent et en perçoivent les loyers. D'un autre côté, lorsqu'ils donnent la nue-propriété de leur maison à leurs enfants, la valeur de la maison est diminuée de celle de leur usufruit; les frais de donation s'en trouvent allégés. Et à leur décès, les enfants recueillent la maison sans imposition.

* Cf sur le sujet P & EN° 2

VIAGER RENTE VIAGÈRE

Jusqu'à quand le viager va-t-il conserver sa mauvaise réputation ? Pour la vieille personne, sans proche famille et qui ne perçoit qu'une faible retraite, la vente en viager de son logement présente pourtant un avantage majeur : la rente garantie et indexée qu'elle touchera, augmentera ses revenus, ce qui lui rendra la vie plus souriante.

WALL STREET

A l'extrême pointe de Manhattan, Wall street, une rue étroite et sombre entre de hauts gratte-ciel, est devenue le centre mondial de la finance, depuis qu'en 1792 eurent lieu ici, sous un platane, les premières transactions boursières américaines. La valeur du Dow Jones s'y fixe au Stock Exchange*, le marché américain le plus puissant du monde.

* Visite aux heures de cotation par l'entrée du 20 Broad Street, sous la façade néo-gothique de 1903. Presqu'en face, le Federal Hall où George Washington, premier président des Etats Unis, prêta serment en 1789.

X ANONYMAT

Depuis une quinzaine d'années, l'anonymat supporte une taxe faramineuse et sans cesse relevée : 60% (70% avec les prélèvements sociaux) sur les intérêts des bons anonymes, plus 2% par an sur le capital au 1^{er} janvier 1999 ! Dissuasif, mais n'est-ce pas le but recherché ?

ZINZINS

"Zinvestisseurs Zinstitutionnels", les Zinzins sont les compagnies d'assurances, banques, sociétés de bourse et autres établissements financiers qui sont les principaux intervenants des marchés.

ACTUALITÉ du réseau notarial

COLLOQUE

Le groupe Monassier France, les universités de Clermont-Ferrand, Toulouse, Paris II et Paris IX, organisent avec les Editions Lamy, un colloque placé sous le haut patronage de M. Christian PONCELET, Président du Sénat, le 27 septembre 1999, sur le **démembrement de propriété**. Informations : 01 42 65 39 36 et auprès de votre notaire.

GESTION DE PATRIMOINE

Pascal JULIEN SAINT-AMAND, Sylvie JULIEN SAINT AMAND - HASSANI (Andrézy) et Bernard DEBRABANT (Lille) ont participé à la réédition du Mémento Patrimoine publié des Editions Francis Lefebvre. Pour tout savoir sur la constitution, la gestion et la transmission du Patrimoine (1400 pages- 515 francs).

CONTRATS COMMERCIAUX ET EXPORTATION

Vous avez un projet à l'export, des clauses commerciales ou tarifaires à revoir, etc. Nicole CHALABREYSSE assure à Gardanne (tél. 04 42 65 45 45) le développement de ce nouveau pôle conseil pour les offices de notre réseau.

"GUIDE CONSEIL DE VOS IMPÔTS"

P. JULIEN SAINT-AMAND (Andrézy), J.P. SARRAZY et A. GARDIE (Bordeaux), J. VAUTIER (Joué-les-Tours), B. DEBRABANT (Lille), P. LHOTE (Montpellier), J.P. MATTEI (Pau), O. THIENOT (Reims) et F. TREMOSA (Toulouse) ont participé à la rédaction de ce guide pratique indispensable pour ne pas payer trop d'impôts. 284 pages - 199 francs. E.R. Editions. Tél. 03 44 69 24 20.

L'ESPAGNE VOUS INTÉRESSE ?

Ignacio HERRERO, associé du Groupe Monassier Madrid, a rédigé un guide juridique et fiscal publié dans notre collection Mémo. Envoi sur simple demande à votre notaire.

DISTRIBUTION ET URBANISME COMMERCIAL

Si vous êtes impliqué dans la grande distribution et le commerce de proximité, notre réseau répond à vos besoins par la création d'un département "urbanisme commercial", animé par sept notaires du Groupe.

A l'intérieur de cette enveloppe, l'épargnant peut mettre soit des PEP bancaires, soit des PEP assurance qui, au delà de huit ans, échappent au prélèvement de 7,5 % des nouveaux contrats d'assurance-vie. D'où la question : faut-il transformer son PEP bancaire en PEP assurance ?

A priori, pourquoi pas. L'avantage fiscal est attrayant. Mais la transformation du PEP oblige à repartir sur de nouvelles bases. Il va donc falloir regarder attentivement les nouvelles conditions de sortie, le montant des frais ... Autrement dit, pas de transformation hâtive.

PETIT-PORTEUR

Depuis que les OPCVM et les privatisations ont ouvert la Bourse aux "petits porteurs", plus de quatorze millions de Français détiennent individuellement des titres dont le montant représente une goutte d'eau dans le monde de la haute finance.

Mais les gouttes d'eau font les grandes rivières. En s'inscrivant à une association de défense, le "petit porteur" commence à devenir influent. A preuve, c'est une association de petits porteurs en colère qui, l'été 94, fut assez forte pour faire incarcérer en Belgique le PDG de Schneider ...

PLUS-VALUE

Les gains en capital sont frappés en cas de vente, d'apport ou d'échange d'une imposition dite taxe sur les plus-values qui varie selon le bien vendu.

- Pour l'immobilier, il y a 5% de diminution de la plus-value par an à partir de la troisième année de détention du bien, d'où une exonération totale au bout de 22 ans.

Après des calculs compliqués tenant compte notamment de l'érosion monétaire et des frais, le montant de la plus-value est intégré, par le vendeur, dans l'assiette de ses revenus.

Il en va de même pour la vente d'objets et de meubles meublants avec cette nuance que l'abattement de 5% s'applique dès la deuxième année.

- Les investissements boursiers sont actuellement taxés au taux de 26% (16% d'impôt sur la plus-value +10% de prélèvements sociaux).

PRIVATISATION

Air-France, Aérospatiale, Crédit Lyonnais ... faut-il acheter des privatisées ? Plutôt oui. Malheureusement, le marché offre bien peu de parts à l'investisseur lambda.

RENTABILITÉ, RISQUE

Pas de rentabilité sans risque. Le risque fait les gros rendements mais aussi les lourdes pertes. Impossible d'obtenir à la fois la sécurité totale d'un placement et une forte rentabilité.

L'un des rôles essentiels du conseil patrimonial est donc d'alerter son client sur les risques éventuels d'un placement. Mais c'est le client qui décide ... et prend les risques.

RETRAITE, RENTE

Quels placements envisager pour préparer et améliorer sa retraite ?

- Des investissements standards tels une assurance-vie, un PEA, un PEP, des placements-capitalisation ...

- Des dispositions para-financières susceptibles de vous simplifier la vie le jour où le grand âge sera venu. Ce seront - entre autres - l'acquisition de votre logement tant que vous êtes encore jeune; de gros travaux défiscalisés (que vous n'aurez plus ainsi à faire plus tard); une vente en viager et aussi, trop souvent oubliée, une assurance-dépendance ...

* L'assurance dépendance se souscrit habituellement entre 50 et 70 ans (75 ans chez quelques rares assureurs). Un délai de carence de trois ans est généralement prévu en cas de sénilité ou d'Alzheimer et de un an dans les autres cas.

** Même orientation para-financière, avec l'assurance décès à fonds perdus qui permet notamment de garantir à sa famille ou à son entreprise une grosse somme en cas de catastrophe. Exemple : les assurances que proposent de multiples compagnies chez des courtiers mais aussi dans les gares et les aéroports pour le temps des vacances ou d'un voyage. Ou encore, les contrats couvrant le temps nécessaire à des enfants pour terminer leurs études.

SCPI (SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENTS IMMOBILIERS)

Les SCPI font appel à l'épargne publique pour acheter des biens immobiliers qu'elles louent et dont elles revendent des parts - dites de pierre papier - à des investisseurs. Taxées au même titre que l'immobilier, les SCPI permettent de mutualiser les risques et d'investir à un moindre prix qu'en achetant un appartement ou une maison.

En revanche, elles sont fort peu liquides dans l'urgence, sauf à perte.



SICAV, FCP, OPCVM

De capitalisation ou de distribution, les OPCVM alias "organismes de placement collectif en valeurs mobilières" se présentent sous deux formes :

- les FCP ou fonds communs de placement parmi lesquels on remarquera les FCPI ou fonds communs de placement innovation offrant sur plus de cinq ans des perspectives de performances élevées et des avantages fiscaux;

- les Sicav ou sociétés d'investissement à capital variable qui limitent les risques de gestion de portefeuille et en réduisent le coût. La sicav ne génère pas de plus-values à l'intérieur d'elle-même. C'est le souscripteur qui la fait naître en revendant ses parts (d'où une imposition).

CAC 40 (COTATION ASSISTÉE EN CONTINUE)

Cet indice, créé en 1987, contient les 40 valeurs de Bourse les plus représentatives des grands secteurs d'activité. Pour l'épargnant, c'est le thermomètre de l'évolution du marché. Il peut même spéculer sur le CAC 40 car il existe des Sicav et FCP intégralement basés sur le CAC 40.

Autres indices → SBF (Société de Bourse Française)/FT-SE 100 (Londres)/X-Dax (Francfort)/Dow Jones (New-York)/Nikkei 225 (Tokyo)... En outre, depuis l'avènement de la monnaie unique, l'Euro Stoxx 50 traduit l'évolution des premières bourses européennes. Une douzaine de valeurs du CAC 40 y participent actuellement.

CAPITALISATION

Tout épargnant recherche soit des revenus réguliers, soit une capitalisation, c'est dire une plus value en capital. Vous laissez un placement faire des petits : vous capitalisez. Avantage : vous n'êtes taxé au titre de la plus-value que le jour où vous réalisez cette plus-value, alors que les revenus réguliers sont immédiatement imposés.

DÉFISCALISATION

N'en faites pas une obsession. Méfiez vous notamment de vous retrouver prisonnier d'un placement bloqué à long terme ou de surpayer un bien sous prétexte qu'il est assorti d'avantages fiscaux. Exemple, le surcoût actuel de certains mètres carrés Périssol pour leurs derniers jours.

DOM-TOM LOI PONS

Sous certaines conditions, le contribuable qui constitue une société pour investir avant le 1^{er} janvier 2002, aux DOM TOM, dans l'immobilier locatif, le tourisme, l'hôtellerie ou les bateaux, bénéficie pendant cinq ans, d'une réduction d'impôts de 25 à 50% du prix de son investissement. Et le nombre d'acquisitions n'est pas limité.

Pas si mal donc, car outre ces avantages fiscaux, la loi Pons permet des investissements utiles et d'un bon rapport. A condition de se méfier des abus et des produits trop alléchants.

EMPRUNT CRÉER UN PASSIF

Est-il intéressant de profiter d'une rentrée d'argent pour acheter à crédit un bien immobilier et créer un passif ? Pour qui en a les moyens : oui. - parce que les taux d'intérêts sont encore à leur niveau plancher (± 5%) et que la concurrence est rude entre les banques; - parce que la création d'un passif engendre des intérêts d'emprunt qui peuvent venir en déduction des revenus fonciers; - parce que la dette est déductible de l'ISF.

EURO

Le 1^{er} janvier 1999, onze pays ont confondu leurs monnaies en une monnaie unique : l'euro. Sur le montant et la structure des placements, cette mutation ne change rien. Sauf que, la concurrence entre sociétés de bourse, banques, compagnies d'assurance et intervenants européens devrait se durcir et susciter quelques innovations. Ainsi, il est question de rémunérer les dépôts bancaires mais en compensation, les chèques et autres services deviendraient payants. Une diversification plus large et un plus grand choix d'assurances et autres OPCVM devrait apparaître ... On parle aussi d'une baisse de la fiscalité qui alignerait la France sur les autres pays de l'Europe ...

FONDS DE PENSION

Les fonds de pension, c'est la retraite par capitalisation. Les syndicats s'y sont longtemps opposés, considérant que seule la retraite par répartition est égalitaire. Cependant, l'allongement de la vie fait évoluer les mentalités. Ainsi que le boom des fonds de pension aux Etats Unis où des fonds privés - tels Fidelity - gèrent des

centaines de milliards de dollars et de francs puisqu'ils détiennent 20% du CAC 40 ! La création de fonds de pension est donc à l'étude.

FRAIS

Les frais annexes à un placement peuvent amputer considérablement son rendement. En conséquence, avant de s'engager, il convient de lire à la loupe son contrat, de le comparer à d'autres et, le cas échéant, d'en négocier les conditions, fort variables avec les établissements financiers ou les compagnies d'assurance.



GESTIONNAIRE

Si vous ne vous sentez pas doué pour gérer votre patrimoine, à qui vous adresser ? - Pour des conseils juridiques, fiscaux et l'élaboration d'une stratégie patrimoniale : au notaire (cf l'édito). C'est sa raison d'être et il est tenu de respecter une charte établie par sa profession. - Pour des produits financiers et avec l'assistance de votre notaire : aux sociétés de Bourse, assureurs, sociétés de courtage... et les banques. Les plus grandes proposent tout, ou presque, par l'intermédiaire de filiales spécialisées en assurance, immobilier, capital-risque. Inconvénient, la banque ne commercialise que ses propres produits.

HUMANITAIRE

Europe de l'Est, Bengla Desh, Inde, Vietnam ... Les sicav et fonds de placement dits humanitaires ou éthiques se multiplient pour venir en aide à des hommes et des femmes qui ont entrepris de reconstruire ou dynamiser leur pays. La plupart garantissent une rémunération égale à l'inflation.

IMMOBILIER

Vous êtes jeune et vous avez un bon salaire. Ou encore, avez de l'argent devant vous. Faut-il acheter de l'immobilier ?

• **Il s'agit de vous loger** : oui, trois fois oui.

1) Parce que c'est l'une des seules possibilités de se constituer un patrimoine alors qu'on ne possède aucune fortune.
2) Parce que la conjoncture est encore excellente bien que les prix soient repartis à la hausse.

3) Parce que les retraites s'amenuisent, vous serez bien content d'avoir un toit, pour vos vieux jours, sans à payer de loyer.

• **Il s'agit d'un placement** : pourquoi pas ? Jusqu'à fin août, le Périssol est l'un des meilleurs investissements du moment. (cf infra LOCATIF). Toutefois, réfléchissez. Vous voulez, par exemple, investir dans le locatif pour améliorer vos fins de mois ou une retraite. Mais, possédez-vous à côté, l'argent pour les futurs et inévitables travaux ? Ne serait-il pas préférable d'envisager d'autres placements, plus liquides, tels les FCP ou les sicav de distribution ou - surtout si vous n'avez pas d'enfant - une assurance-vie à retraits programmés dont vous pourrez transmettre le reliquat largement exonéré de droits de succession, à qui bon vous semblera : concubin, neveux, filleuls, ami(e)s ... ?

ISF

(IMPOT SUR LA FORTUNE)

Si votre patrimoine privé dépasse 4 700 000 francs, vous faites partie des 179 886* Français imposables à l'ISF. Outre les biens professionnels, certains investissements échappent à cette imposition dont, notamment les objets d'arts, les antiquités de plus de cent ans et dans certaines limites, les pensions, retraites et rentes viagères ainsi que les bois et forêts et les GFA ... Parti de 0,55 %, l'ISF atteint 1,80 % pour les patrimoines de cent millions de francs et au-delà. Enfin, sous certaines conditions, l'ISF s'ajoutant à l'impôt sur le revenu ne saurait dépasser 85% des revenus nets du contribuable. Toutefois, le "déplafonnement" de l'ISF conduit certains contribuables à être taxés à plus de 100% de leurs revenus.

* En 1997, l'ISF a rapporté 10,06 milliards de francs, soit une collecte de 56 000 francs par contribuable ISF. Une paille, comparé aux 750 milliards de francs rapportés, la même année, par la TVA (Source: Le Particulier, mai 1999).

SAGESSE

Sauf à l'investisseur résolument et consciemment axé sur les placements à risques, la sagesse commande:

- de diversifier ses placements;
- de les choisir de façon à pouvoir les adapter, les gérer en souplesse et de ne jamais se laisser enfermer dans un seul produit;
- de se rappeler que, sur le long terme, les seuls vrais placements sont les actifs, c'est à dire les actions et l'immobilier;
- de se souvenir que, même pour adoucir la fiscalité d'un placement, des parents ne doivent jamais trop se démunir en faveur de leurs enfants ;
- de se méfier des donneurs de conseils sûrs de tout. Dans le conseil en placement patrimonial, la modestie est de rigueur. Qui peut prévoir où en seront la Bourse et l'immobilier dans dix, quinze ou vingt ans ?

LIQUIDITÉ

Alors que risque et rentabilité sont intimement liés, la liquidité d'un placement est indépendante. Les actions par exemple sont à risques mais liquides alors que les immeubles sont plutôt sûrs mais difficilement liquides.

Si l'on tient à la liquidité d'un placement, il suffit donc d'y veiller lors du choix de ses acquisitions.

LIVRETS D'ÉPARGNE

Avantages majeurs des livrets A de la Poste, de l'Ecureuil ou du Crédit Mutuel: ils ne supportent aucune imposition; leur liquidité et leur sécurité sont totales. En revanche, 3% de rentabilité, qui plus est, menacés d'amaigrissement, même nets d'impôt, c'est un bien petit placement. Quant aux autres livrets - LEP, CODEVI, Livret Jeunes - ils s'entourent, pour une rentabilité légèrement supérieure, de conditions qui en limitent la possession. Qui y a droit serait sot cependant de ne pas en profiter.

LOCATIF PÉRISSOL, BESSON

Soucieux de relancer l'immobilier, l'État accorde, depuis quelques années des avantages fiscaux non négligeables à l'investissement locatif.

• Prolongé jusqu'au 31 août 1999, le Périssol assimile l'investisseur à un entrepreneur et lui permet d'amortir jusqu'à 80% du prix d'achat d'un logement neuf. Il s'agit donc de l'un des meilleurs placements actuels. A condition de se hâter. Compte tenu d'impératifs fixés par le législateur, les derniers Périssol à vendre avant le 31 août sont des immeubles neufs donnés en location pour neuf ans au moins, achevés avant le 1^{er} janvier 2001 et dont le permis de construire a été délivré avant le 31 décembre 1998.

• Succédant au Périssol, le dispositif Besson concerne les immeubles neufs et anciens, dont le loyer est plafonné. Les immeubles Besson ne peuvent être loués qu'à des occupants dont les ressources ne dépassent pas des seuils définis chaque année mais ni aux enfants de l'investisseur, ni en tant que résidence secondaire.

L'immobilier Besson tient compte de normes d'habitabilité précisées par décret, et interdit le démembrement de propriété, sauf au profit du conjoint survivant.

L'amortissement Besson - 65% sur 15 ans - autorise l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global de l'investisseur dans la limite de 70 000 francs et une déduction forfaitaire de 6%.

* Détails sur le Besson dans la revue Conseils par des notaires N° 254, 255 et 260. (31, rue du général Foy, 75008 Paris, c/o Marie De Badereau tél. 01 44 90 31 28).

MARCHÉS BOURSIERS

Sur le moyen et le long terme, l'avenir mondial de la Bourse s'annonce excellent. Mais c'est un marché risqué, un marché yoyo.

• A Paris, font partie des **marchés réglementés**:
- le **Premier Marché** ex "Cote Officielle" où se négocient les titres des sociétés les plus anciennes et les plus importantes. Il comprend le Marché à Règlement Mensuel et le Comptant;
- le **Second Marché** : antichambre et complément du Premier Marché, il accueille les PME en veine d'ouverture de leur capital au public.
- le **Nouveau Marché**, où les sociétés à fort potentiel de croissance se procurent des capitaux.

• **Non réglementé** : il y a le **Marché libre OTC** (ouvert à toutes cessions) qui remplace, depuis sa disparition en 1998 le Marché Hors-Cote des sociétés ne désirant ou ne pouvant pas accéder à la Cote Officielle.

• **Non français mais des plus actifs**:
- les **Marchés émergents** : issus de pays en voie de développement, ils donnent lieu à des placements réputés à risques;

- le **Nasdaq** auquel Bill Gates doit sa fortune mais auquel, même les sociétés non technologiques et étrangères aux USA, ont accès;

- l'**Easdaq** Inspiré du Nasdaq et orienté high-tech, il fait concurrence, depuis Bruxelles, au Nouveau Marché.

NOTARIAT

Si les sept mille six cents notaires de France font de la gestion de patrimoine comme Monsieur Jourdain faisait de la prose, seulement une partie d'entre eux - dont les notaires du Groupe Monassier - affichent développer cette activité. Ils ont alors des collaborateurs, voire des services, spécialisés et informatisés, qui réalisent des études approfondies de patrimoine et des simulations mettant en évidence les conséquences d'une décision patrimoniale. (Cf BILAN et GESTIONNAIRE).

OBLIGATIONS

Souvent opposée à l'action, l'obligation est aussi un titre participatif dans une entreprise. Mais consistant en un prêt, et non en une participation au capital, elle apporte, en principe, la sécurité. En cas de problème, les obligataires sont d'ailleurs remboursés avant les actionnaires.

Les obligations - tout comme les sicav ou les FCP obligataires - suivent les taux d'intérêts des marchés financiers. C'est pourquoi, en ce moment, elles rapportent moins que les actions.

OR, MINES D'OR

Malgré le retour, déjà ancien, de son anonymat, l'or semble avoir atteint un seuil incompressible à la baisse. Pourtant, contre vents, marées et taxations, l'or reste l'un des placements préférés des Français. Certains financiers conseillent d'ailleurs d'inclure dans son portefeuille 5% d'or, arguant que l'or constitue toujours un refuge notamment en cas de retour de l'inflation ou d'une crise majeure.

Encore faut-il savoir acheter l'or. Ce sera quand il est réellement à la baisse; en Napoléons scellés, vendus et conservés par la même banque; en monnaies étrangères cotées telles le 50 pesos mexicain; à l'once, en lingots ou en barres; en mines d'or. Dans tous les cas, la vente de l'or subit une taxe forfaitaire de 7,5% + 0,5% de CRDS.



PEA

(PLAN ÉPARGNE EN ACTIONS)

Depuis sa création en 1992, les économistes font du PEA un placement miracle. Non sans raison. A condition en effet, que son titulaire le détienne pendant cinq ans au moins sans opérer de retrait*, le PEA permet d'investir jusqu'à 600 000 francs par personne (1 200 000 pour un couple) en actions françaises ou européennes exonérées sur les plus-values et les dividendes !

Et si, au bout de huit ans, le titulaire dénoue son plan sous forme de rente viagère, celle-ci ne supporte aucune autre imposition que les prélèvements sociaux.

Le PEA est une enveloppe fiscale. Sa rentabilité dépend de sa gestion, des titres qu'il contient, et des marchés. Actuellement, il doit suivre globalement le CAC 40. S'ajoutant aux exonérations fiscales, c'est un résultat des plus satisfaisants. Néanmoins, l'investisseur ne doit jamais oublier ceci: investir en actions ne permet pas de se dire "tel jour, j'aurai besoin de cet argent et je le récupérerai".

Au jour J en question, si le marché est mauvais, l'investisseur pourra reprendre ses fonds, mais à perte. Alors que s'il avait pu attendre, il aurait eu toutes les chances de gagner. Un PEA ne doit donc représenter que la quote part de patrimoine sur laquelle un investisseur peut se permettre de prendre des risques et qu'il peut immobiliser.

* L'imposition sera 32,5% en cas de retrait avant 2 ans; 26 % pour un retrait entre 2 et 5 ans; 10% au delà de cinq ans c'est à dire le prélèvement social.

PEL

(PLAN D'ÉPARGNE LOGEMENT)

Le PEL, ou plan d'épargne logement encourage le placement d'une épargne à un taux privilégié garanti, sous condition de versements réguliers. De plus, à l'échéance du plan, l'État attribue une prime à l'investisseur ainsi qu'un prêt à un taux réputé particulièrement intéressant*. Profondément attaché à la propriété, un Français sur deux possède un PEL.

Cependant, aujourd'hui, la vertu majeure du PEL - le prêt immobilier à taux préférentiel - ne tient plus. Les banques offrent des taux plus avantageux, si bien qu'il est plus intéressant pour ceux qui achètent leur logement d'emprunter hors PEL.

Alors, est-ce encore la peine d'ouvrir un plan ?

Oui, car rien ne prouve que les taux bancaires vont rester indéfiniment aussi bas. Et rien ne prouve qu'un jour ou l'autre, le taux du prêt PEL ne redeviendra pas plus intéressant que celui des établissements financiers. Et bien que ramenée à 4% , la rémunération des PEL souscrits depuis le 9 juin 1998 n'est pas totalement négligeable.

* La formule la plus rentable consiste à déposer d'entrée une somme importante et à virer ensuite de petites mensualités. Chaque famille a le droit d'ouvrir un PEL par personne. Le droit au prêt est largement transmissible en famille.

PEP

(PLAN D'ÉPARGNE POPULAIRE)

Comme le PEA, le PEP est une enveloppe fiscale autorisant un dépôt de 600 000 F pour une personne seule (1 200 000 francs pour un couple marié) en franchise d'impôt, à condition de garder le plan huit ans au moins.