



UNOFI

Indice des prix à la consommation

04/2006 – évolution sur 1 an

1,50 %

Indice du coût de la construction

4^e trimestre 2005

4,96 %

Indice de référence des loyers

Entré en vigueur le 01/01/2006

2,30 %

Taux d'intérêt à court terme (Eonia)

15-05-06

2,61 %

Taux d'intérêt à long terme (OAT 10 ans)

15-05-06

4,05 %

CAC 40

Evolution entre le 30-12-05 et le 15-05-06

7,41 %

DJ Euro Stoxx 50

Evolution entre le 31-12-04 et le 30-11-05

3,69 %

Performances sur un an glissant des FCP profilés d'Unofi au 15-05-06

Unofi-Prudence

4,72 %

Unofi-Progrès

9,53 %

Unofi-Croissance

14,03 %

Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

Assurance-vie : passez à l'action !

Le groupe UNOFI enrichit sa gamme de deux nouveaux contrats multisupports : Unofi-Profiles et Unofi-CapiProfiles.

Ces contrats, l'un d'assurance-vie et l'autre de capitalisation, offrent une opportunité de diversification patrimoniale. Ils permettent en effet de souscrire, à côté d'un support en euros, aux trois fonds communs de placement profilés du groupe, Unofi-Prudence, Unofi-Progrès et Unofi-Croissance, qui offrent chacun une perspective de performance correspondant à la part croissante de 20, 40 et 60 % maximum consacrée aux actions. Lors de la souscription, le FCP profilé à retenir, ainsi que la répartition entre celui-ci et le fonds en euros, dépendent naturellement de la situation et de la sensibilité de chaque investisseur en matière de placements.

Unofi-Profiles et Unofi-CapiProfiles sont particulièrement adaptés pour les souscripteurs de contrats monosupports en euros qui souhaitent les transformer en contrats multisupports, comme les y autorise l'article 1 de la loi du 26 juillet 2005, plus connu sous la dénomination d'amendement Fourgous.

Une telle transformation, réalisée dans les conditions prévues par la loi, présente trois avantages :

- conserver le bénéfice de la fiscalité du contrat initial, qu'il s'agisse des rachats effectués par le souscripteur ou des sommes versées par l'assureur à l'occasion d'une succession,
- profiter du dynamisme des marchés boursiers et de leur potentiel de performance à long terme en diversifiant l'investissement d'origine majoritairement obligataire,
- bénéficier d'un mode de perception des prélèvements sociaux plus avantageux puisque, pour les contrats en euro, ces prélèvements sont déduits tous les ans alors que, pour les contrats multisupports, ils ne le sont que lors du rachat total ou partiel du contrat.

Les modalités de transfert prévues par les pouvoirs publics sont très souples : aucune date limite n'est fixée pour réaliser cette transformation (qui doit se faire auprès du même assureur) et il a été seulement imposé d'investir 20 % au moins des capitaux transférés dans des unités de compte comportant des actions.

Pour vérifier l'intérêt d'une telle évolution dans votre cas personnel, nous vous invitons à vous rapprocher de votre notaire ou de la direction régionale d'UNOFI qui dessert son étude.

L'effet de levier du crédit immobilier locatif

L'acquisition à crédit d'un bien immobilier locatif est une voie efficace pour la constitution et la valorisation d'un patrimoine dans l'optique, notamment, de l'obtention de revenus complémentaires à terme.

1 - Les avantages du crédit immobilier locatif

La combinaison actuelle de taux de crédit historiquement bas et d'une demande locative soutenue représente une réelle opportunité.

L'effet de levier du crédit

Le recours au crédit permet de réaliser un investissement d'un montant significatif sans pour autant avoir à arbitrer une part trop importante de l'épargne financière déjà acquise.

L'investisseur va obtenir, dès l'acquisition du bien locatif, des revenus immobiliers qui pourront à l'échéance du crédit constituer, par exemple, un complément de retraite substantiel.

Une fiscalité favorable

Le financement à crédit d'un investissement locatif permet de déduire des revenus fonciers les intérêts, les cotisations d'assurance décès invalidité liée à l'emprunt et les frais relatifs à la mise en place de l'emprunt. Cette déduction s'effectue sur l'ensemble des revenus locatifs de l'année, avec la possibilité de reporter l'éventuel excédent des charges de l'emprunt sur les revenus fonciers des années suivantes.

Ainsi, le financement de l'investissement pourra être assuré en tout ou partie par les loyers perçus et par les économies d'im-

pôt réalisées grâce à la déduction des intérêts.

2 - Le choix du crédit

Le recours aux conseils d'un professionnel de la gestion de patrimoine permet de déterminer, d'une part, la proportion de l'apport personnel par rapport au crédit et, d'autre part, de choisir entre un prêt amortissable et un prêt in fine de manière à optimiser les deux effets de levier, financier et fiscal, du crédit.

Le crédit in fine permet de déduire annuellement, pendant toute la durée du crédit, un montant constant d'intérêts portant sur la totalité du montant emprunté, le capital étant remboursé en une seule fois lors de l'échéance de l'emprunt. Il sera souvent privilégié par des personnes titu-

lares d'un patrimoine déjà diversifié, fortement imposées, et recherchant de ce fait à maximiser les effets de levier du crédit. Les personnes qui ont un taux marginal d'imposition peu élevé et qui préfèrent un financement constant de leur investissement opteront en revanche pour un crédit amortissable. Une étude personnalisée, prenant en compte des paramètres tels que le niveau d'imposition, la rentabilité attendue et la durée projetée de l'opération, permettra de déterminer la proportion de l'investissement à réaliser grâce à l'emprunt et d'ajuster la stratégie en fonction du capital souhaité à terme mais aussi de l'effort d'épargne consenti.

(Suite page 4)

L'instauration du bouclier fiscal, une bonne nouvelle pour le contribuable

Désormais, les impôts directs seront plafonnés à 60% des revenus du contribuable. Pour le calcul de ce nouveau plafonnement, seront pris en compte l'impôt sur le revenu, l'ISF et les impôts locaux afférents à la résidence principale. Ce montant total des impôts directs retenus est ensuite comparé à l'ensemble des

revenus du contribuable, qui comprend les revenus imposés mais aussi certains revenus exonérés (comme, par exemple, les intérêts des livrets A et des contrats en euro). Dans le cas où la limite de 60 % est dépassée, le contribuable se verra, sur demande, restituer les sommes indûment prélevées.

conseils
par des **notaires**

Des aides pour aménager son logement

L'a
bit
pr
ce
la
10
ha
air
ve

Transmission d'un patrimoine en présence d'un enfant handicapé

Louis et Marie sont mariés sous le régime de la communauté légale. Louis (53 ans) est ingénieur, Marie (51 ans) est médecin. Ils ont trois enfants dont un fils handicapé, Pierre, âgé de 25 ans.

Louis et Marie souhaitent assurer, lorsqu'ils auront disparu, la sécurité financière de leur fils handicapé et préparer la transmission de leur patrimoine à leurs enfants.

Ils prennent rendez-vous chez leur notaire pour lui demander conseil.

Rendez-vous à l'étude

Le patrimoine de Marie et Louis s'élève à 550 000 € dont notamment une résidence principale (300 000 €), une résidence

secondaire (200 000 €) et des liquidités (50 000 €).

Travaillant tous les deux, ils ont une capacité d'épargne d'environ 8 000 € par an.

Le cas de Pierre

Pierre, juridiquement capable, est bénéficiaire de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH). Le notaire souligne que les sommes versées au titre de l'AAH ne sont récupérables, ni sur la succession du bénéficiaire, ni en cas de retour à meilleure fortune de celui-ci. Par contre, le montant de cette allocation est soumis à conditions de ressources : si le revenu imposable de la personne handicapée augmente, le montant de l'AAH est réduit.

Il importe donc de rechercher pour Pierre des solu-

tions financières lui permettant d'obtenir des ressources complémentaires sans diminuer le montant de l'AAH.

Le notaire propose à Louis et Marie d'être accompagnés par l'expertise de son collaborateur en matière d'organisation patrimoniale, le conseiller d'Unofi. Avec le concours de celui-ci, il bâtit des propositions adaptées à leur situation familiale et à leurs objectifs.

Le conseil d'Unofi

① Une modification du régime matrimonial pour protéger le conjoint survivant

Le notaire inclut une clause précipitaire portant sur l'usufruit au profit du conjoint survivant pour éviter à ce dernier de régler des droits de succession. L'époux survivant qui reçoit tous les biens en

usufruit disposera ainsi de ressources plus élevées pour aider Pierre.

La clause de préciput prévoit que le survivant des époux pourra prélever sur la communauté, avant tout partage, soit une somme, soit certains biens déterminés ou déterminables. Il devient titulaire des biens visés par la clause, et ceci sans acquitter de droits de succession.

② Une donation-partage égalitaire pour les enfants

Le notaire propose, en second lieu, d'accorder aux deux enfants valides la nue-propriété de la résidence secondaire (soit 50 000 € chacun, compte tenu de la réserve d'usufruit attribuée au conjoint survivant, soit 100 000 €).

(Suite page 4)

Deux mauvaises nouvelles pour les PEL anciens

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) apporte une aide financière aux propriétaires pour réaliser des travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement, dans la limite d'un plafond de ressources. En 2004, 537 logements occupés par des personnes handicapées ou âgées et dépendantes ont ainsi bénéficié de 34,11 millions d'euros de subventions.

Conseils par des notaires n° 349

La première instaure, à compter du 1^{er} janvier 2006, l'imposition des intérêts acquis sur les PEL de plus de 12 ans au barème progressif de l'impôt sur le revenu ou, sur option, au prélèvement forfaitaire libératoire de 16 %. La seconde soumet dorénavant les intérêts des PEL aux contributions sociales dès leur 10^e

anniversaire, alors que celles-ci étaient jusqu'à présent prélevées lors du dénouement du plan. Au-delà de dix ans, les intérêts perçus au cours de l'année feront l'objet d'un prélèvement à la source tous les ans, ce qui est la règle généralement applicable aux produits de placement classiques.

Les donations en nue-propriété bénéficient d'une réduction de droits fixée à 35 % si le donateur a moins de 70 ans et à 10 % s'il est âgé de 70 ans révolus et a moins de 80 ans.

Cette première opération s'accompagne d'une donation à Pierre de 50 000 € avec obligation de souscrire un contrat d'assurance-vie dans le cadre de l'épargne-handicap.

Le contrat monosupport Unofi-Avenir et le contrat multisupports Unofi-Evolution peuvent être souscrits dans le cadre fis-

cal avantageux de l'épargne-handicap.

③ Souscription de deux contrats d'assurance-vie pour préparer la transmission

Un contrat souscrit par Marie et Louis dont l'assuré est Louis, un contrat souscrit par Marie et Louis dont l'assurée est Marie permettent la mise en place de versements réguliers à hauteur de la capacité d'épargne du couple (4 000 € par an sur chaque contrat).

Ces contrats stipulent une clause bénéficiaire au profit, pour une part du conjoint survivant, et

pour l'autre, des enfants, afin de provisionner les droits de succession qu'ils auront à régler.

Résultats du conseil

- Une réduction des droits de succession.
- La capacité d'épargne investie sur des contrats d'assurance-vie est valorisée en exonération de droits de succession dans la limite de 152 500 € par bénéficiaire.
- Le conjoint survivant reçoit l'usufruit sans payer de droits de succession.
- Les droits de succession résiduels seront progressivement provisionnés

grâce aux versements programmés sur les contrats d'assurance-vie décrits au paragraphe qui précède.

• La protection financière de Pierre est organisée grâce à la constitution d'un capital qui, après une phase d'épargne de huit ans, lui permettra de disposer de ressources complémentaires bénéficiant d'une fiscalité allégée. De plus, s'il transforme le contrat d'épargne handicap en rente viagère, celle-ci ne sera pas prise en compte, à hauteur de 1 830 euros par an, dans le calcul des ressources à considérer pour l'octroi de l'AAH.

L'effet de levier du crédit immobilier locatif

(suite de la page 2)

3 - Le choix du bien

Une personne qui possède déjà un patrimoine immobilier et dont l'objectif est d'optimiser le gain fiscal lié à l'opération pourra éventuellement effectuer cet investissement dans le cadre de dispositifs

fiscaux spécifiques (Robien, Besson, location en meublé...), à condition de l'envisager dans une perspective de diversification et d'en avoir au préalable évalué les risques et les contraintes. Comme pour tout autre investissement, les aspects fiscaux ne doivent pas occulter la compo-

sante essentielle de l'investissement, à savoir la rentabilité globale à long terme qui en est attendue. L'investisseur devra également prendre en compte les frais et contraintes liés à l'immobilier locatif : charges et travaux incombant au propriétaire, taxes foncières, risque de vacance

locative. C'est une des raisons pour lesquelles il sera souvent préférable de mettre en œuvre cette stratégie par l'intermédiaire d'un investissement en parts de société civile de placement immobilier (SCPI), dont les atouts ont été présentés dans la dernière édition de Topos.

Centre notarial
d'assistance fiscale -
CNAF

Harmonisation du taux de
l'intérêt de retard et des
intérêts moratoires

Jusqu'au 1^{er} janvier 2006, le contribuable retardataire devait verser à l'État un intérêt de retard de 0,75 % par mois (9 % par an) alors que, dans les cas où l'État était débiteur du contribuable, les intérêts moratoires étaient limités au taux de l'intérêt légal.

Cette inégalité est maintenant corrigée puisque, à compter du 1^{er} janvier 2006, le taux de l'intérêt de retard et des intérêts moratoires est fixé à 0,40 % par mois (4,80 % par an) en vertu des dispositions de l'article 29 de la loi de finances pour 2006.

Pour tout conseil se rapportant à votre patrimoine, consultez votre notaire.