

NEWS LETTER MARS 2009

ACTUALITE DU MOIS : Le dispositif Scellier

Ce nouveau dispositif est destiné à remplacer les régimes Borloo et Robien. Il vise à relancer le marché de **l'investissement locatif immobilier dans le neuf**. Contrairement aux dispositifs Robien et Borloo qui donnent droit à un abattement de l'impôt sur le revenu, la loi Scellier permet **une réduction d'impôt**. En 2009 les investisseurs pourront opter pour le régime fiscal de leur choix : Robien, Borloo ou Scellier. À compter de 2010 seul le dispositif Scellier subsistera. Ce dispositif s'adresse à tous les contribuables français qui acquièrent un logement dans le neuf ou en état futur d'achèvement entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012. Il s'applique également aux contrats de réservation en VEFA signés en 2008 et actés en 2009. L'investisseur peut acheter en nom propre, en indivision ou en SCI, à condition que la SCI ne soit pas soumise à l'IS. L'investisseur bénéficie uniquement de la réduction d'impôt sur sa cote part au sein de la SCI. En revanche le démembrement n'est pas possible. La loi Scellier s'applique pour l'acquisition d'un bien par an et dont le prix de revient ne dépasse pas **300 000 €**. La réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de louer le bien nu, à usage de résidence principale pendant **9 ans minimum**. L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement du bien.

Les plafonds de loyer ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par la loi Robien. En revanche, contrairement à la loi Borloo, il n'y a pas de plafond de ressources des locataires ni d'interdiction de louer à un membre de la famille, ascendant ou descendant, à condition qu'il soit détaché du foyer fiscal. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement. **Le taux de réduction d'impôt est de 25% pour les logements acquis ou construits en 2009/2010 et de 20% pour les logements acquis ou construits en 2011/2012**. Elle est répartie sur 9 ans et est accordée l'année d'achèvement du bien ou l'année de son acquisition si le bien est déjà construit. Si la réduction d'impôt excède l'impôt du par l'investisseur, le solde peut être reporté sur l'impôt sur le revenu des **6 années suivantes**.

Le Scellier Social Il existe une **distinction extrêmement importante** dans la Loi Scellier. En effet, **deux régimes cohabitent** et ne bénéficient pas des mêmes possibilités de réductions d'impôts.

1. l'option **Scellier** bénéficie uniquement d'une Réduction d'impôts de **25 %**.
2. l'option **Scellier social** bénéficie d'une Réduction d'impôts possible de **37 %**.

Pour bénéficier du Scellier Social, l'investisseur doit respecter **les plafonds Borloo** (plafonds de loyer et de ressources du locataire). Il bénéficie alors de l'abattement sur les loyers de 30%. À l'issue des 9 premières années, si le logement reste loué dans les mêmes conditions, l'investisseur peut bénéficier d'une réduction d'impôt annuelle supplémentaire de 2% du prix de revient du bien pendant 3 ans, prorogeable une fois. Cela représente au total **6 années et 12% de réduction d'impôt supplémentaires**. En contrepartie, il n'est pas possible de louer à un ascendant ou descendant. Et les revenus fonciers sont moindres car les plafonds de loyers Borloo sont plus bas.

OFFRES IMMOBILIERES

Nous sommes à même de vous proposer les produits des constructeurs suivants : Bouygues Immobilier, Kaufman et Broad, Icade, ainsi que ceux de promoteurs locaux.
Logements Résidence Principale ou locatif
Locaux commerciaux (Bonneveine)

Les stocks livrables en 2009 s'épuisent !!! Profitez des dernières opportunités.

CREDITS

Le retour des taux variables !!

Les taux courts ayant vraiment baissé, les crédits à taux variables redeviennent vraiment intéressants, il y a jusqu'à 1.5% de différence avec des taux fixes et ce malgré un cap (une sécurité) bloquant la hausse à 1% maxi mais permettant toutefois de continuer de bénéficier de la baisse !!

Taux du moment.

10 ans : 4.24 %	25 ans : 4.65 %
15 ans : 4.38 %	30 ans : 5.13 %
20 ans : 4.49 %	

GESTION FINANCIERE : Les performances et la gestion.

Compte tenu des résultats de ce dernier mois, et vu le niveau d'incertitude des marchés, nous restons encore réservés quant aux fonds actions haussiers, toutefois nous allégeons la ligne baissière et nous continuons de privilégier les fonds dont la gestion est :

- Diversifiée ou flexible : Carmignac patrimoine, Union réactif valorisation, JP Morgan Highbridge ou Dorval Conviction

- Thématique : or, énergie, matières premières.

Vous trouverez ci-joint les résultats des principaux fonds détenus dans nos allocations.

FOND	CODE	% 1er Janv.	% 1 mois	% 1 an	% 3 ans	RISQUE
CARMIGNAC PATRIMOINE	FR0010135103	4.21%	0.99%	4.41%	15.75%	3/5
JP MORGAN HIBRIDGE STAT. MKT.NEUT.	LU0273792142	0.84%	-0.30%	10.21%	ND	2/5
DORVAL CONVICTION	FR0010557967	-2.71%	0.31%	-2.09%	ND	3/5
UNION REACTIF VALORISATION	FR0010522615	1.84%	1.57%	3.26%	11.20%	3/5
AXA WF HYBRID RESSOURCES	LU0293680582	-0.65%	-2.84%	-48.87%	ND	5/5
BGF WORLD GOLD	LU0171305526	19.36%	15.86%	-26.08%	3.37%	5/5
JP MORGAN GLOBAL NAT RES.	LU0208853274	12.21%	13.75%	-58.22%	-40.14%	5/5
SELECTIVE RECOVERY	FR0010616201	-9.77%	-4.70%	ND	ND	5/5
CARMIGNAC INVEST LATITUDE	FR0010147603	6.01%	-2.43%	-11.88%	6.10%	4/5
ELAN France INDICE BEAR	FR0000400434	15.36%	2.50%	50.75%	56.70%	5/5
CAAM VOLATILITE ACTION	FR0010259937	0.25%	4.36%	14.38%	34.41%	5/5

Performances au 20/02/2009 Calculées par Morningstar

ASSURANCES

Les assureurs baissent leurs tarifs !!

Certains assureurs offrent désormais de nouveaux contrats dont les prix peuvent baisser de 15 à 30% en fonction de la tranche d'âge, essentiellement sur les garanties décès.

Comparez !!!

Bien à vous.
Nicolas FILLY et toute son équipe.

