

## *La lettre du Patrimoine*

### *« 10 ans de fidélité »*

Chère Madame, cher Monsieur,

25 janvier 2018

En 10 ans Traditia s'est hissée à l'une des premières places des acteurs indépendants de la gestion du patrimoine. C'est grâce à vous que nous célébrons ces noces d'étain et franchissons ce cap symbolique.

L'étain symbolise parfaitement la situation de Traditia. Suffisamment solide pour ne pas rompre face aux défis, pour poursuivre nos engagements et respecter nos valeurs ; suffisamment malléable pour s'adapter à vos besoins, vos attentes, mais aussi au renouvellement de notre environnement.

En 10 ans Traditia s'est enrichie de la création d'une branche immobilière puis d'une branche protection sociale qui ont progressivement contribué à composer une offre équilibrée prenant en considération l'ensemble des éléments de votre patrimoine.

Forte de ces 10 années d'expériences, Traditia envisage l'avenir avec optimisme. A ce titre, je tiens à remercier l'ensemble des collaborateurs qui, par leur engagement, ont su répondre à vos attentes.

En ce début d'année, vous trouverez dans cette lettre du patrimoine notre éclairage sur les perspectives économiques et financières mais surtout sur la loi de finances pour 2018 et ses conséquences.

Sachez que Traditia s'attachera toujours à vous offrir disponibilité, réactivité et expertise en vous accompagnant au présent et au futur dans la création et la valorisation de votre patrimoine.



*Philippe de Saint-Seine  
Fondateur de Traditia*

**TRADITIA**

BORDEAUX • PARIS • TRADITIA.FR

### Un supercycle économique et financier



L'année 2017 a été porteuse sur toutes les classes d'actifs. L'ensemble des marchés d'actions a progressé, tout comme la quasi-totalité des segments obligataires. Cette tendance de hausse boursière se retrouve depuis plusieurs années. Va-t-elle perdurer ?

Alors que certaines voix dissidentes appellent à la prudence, beaucoup d'acteurs financiers envisagent une année 2018 sur la continuité de 2017. Le cycle économique vertueux devrait se poursuivre. En effet, on constate une absence d'éléments qui viendraient perturber ce cycle (comme la surchauffe de l'économie et des capacités de production, les tensions

inflationnistes, les politiques restrictives des banques centrales etc.).

En parallèle, de nombreux éléments concourent à faire encore progresser les marchés : une forte croissance mondiale qui permet aux sociétés d'accroître leurs résultats, une volonté des banques centrales de ne pas passer en mode restrictif et un optimisme retrouvé chez les investisseurs, notamment aux Etats-Unis.

Seule une crise pourrait venir perturber ce cycle économique. Or, bien malin est celui qui parviendrait à prédire une crise avec certitude.

Il convient dès lors, pour l'investisseur raisonnable, de rester en alerte et prêt à réagir à l'imprévisible. Jusqu'à la survenance d'une telle crise, les investisseurs peuvent tirer profit de cette période économique et financière positive et profiter de cette phase ascensionnelle.

### L'assurance vie en 2018

Les mesures engendrées par la loi de finances pour 2018 ont-elles véritablement porté préjudice à l'assurance vie ? Au point qu'il faille s'en détourner ?

Alors que la nouvelle fiscalité (flat tax) ne sera véritablement défavorable que dans quelques cas, l'assurance vie conserve l'ensemble de ses autres avantages. En d'autres termes, l'assurance vie a encore de beaux restes.

En effet, les contrats multisupports restent les seuls vecteurs offrant la possibilité d'investir sur une gamme d'actifs pratiquement exhaustive (actions, obligations, immobilier...), ceci sans limite de montant. De plus, les arbitrages effectués bénéficient d'une suspension de tout prélèvement fiscal ou social (en l'absence de fonds en euro).

L'assurance vie devient alors le seul mode d'épargne diversifiée où la création de richesse a pour seule limite l'imagination des épargnants ou de leurs conseils.

L'assurance vie garde enfin son grand intérêt en matière de succession (fiscalité avantageuse, souplesse...).

Bien que certains détracteurs aient annoncé la fin de l'assurance vie, elle reste un support indispensable à la gestion de votre patrimoine.



Sources : Société de gestion Aliénor Capital; l'argus de l'assurance, Monsieur le Professeur Philippe Baillot.

[www.traditia.fr](http://www.traditia.fr) • [contact@traditia.com](mailto:contact@traditia.com)

**Siège social** : 127 rue Turenne - 33000 BORDEAUX

☎ 05 57 81 82 83

**Bureau Paris** : 9 place de la Madeleine - 75008 PARIS

☎ 01 44 51 62 22

Sarl au capital de 161 528 € - RCS Bordeaux n°500233150 - SIRET n°50023315000035 - Naf 6622 Z - Enregistré à l'Orias sous le n° 07 035 403 / [www.orient.fr](http://www.orient.fr) - Société de courtage d'assurance  
Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP) - Conseil en Investissement Financier (CIF), adhérent n° F000149 de La Compagnie des CGPI,  
association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers - Garantie financière et assurance de responsabilité professionnelle conformes aux articles L530-1 et L530-2 du code des assurances



# Loi de finances 2018

## Impôt sur la fortune immobilière

**Le projet de loi de finances pour 2018 n'engendre pas tout à fait la disparition de l'ISF. Ce dernier renaît à partir du premier janvier 2018 sous la forme d'un impôt sur la fortune immobilière (IFI).**

Le patrimoine exclusivement mobilier (patrimoine financier, assurance-vie, actions etc...) n'apparaît pas dans l'assiette de l'IFI. Seule la pierre reste concernée.

Toutefois, la frontière entre le patrimoine immobilier et mobilier n'est pas parfaitement étanche et des doutes subsistent quant à la qualification de certains placements.

Avant de se pencher sur ces cas litigieux, il convient de préciser les contours de l'IFI. Ceux-ci étant très proches de l'actuel ISF :

- Comme pour l'ISF, le seuil de l'IFI reste fixé à 1,3 million d'euros ;
- Sont exclus de l'IFI les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle ;
- La résidence principale bénéficie toujours d'un abattement de 30 % ;
- La réduction d'impôt au titre des dons au profit des organismes d'intérêt général serait maintenue mais pas la réduction « ISF-PME » ;
- Un dispositif de plafonnement de l'IFI, similaire à celui de l'ISF sera mis en place ;
- Enfin, le barème de l'IFI sera identique à celui de l'ISF.



« L'ISF renaît sous la forme d'un avatar affaibli : l'IFI »

### Quelques précisions sur l'IFI

#### **Je possède des parts dans une SCI, faut-il les déclarer au titre de l'IFI ?**

Oui. Sont assujettis à l'IFI les titres de sociétés ou d'organismes possédés par le redevable à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers. Sont donc concernés : les SCI, les SCPI, les FCPI etc...

#### **Mon contrat d'assurance vie peut-il influencer sur l'IFI ?**

En principe les montants placés sur les contrats d'assurance vie sont exclus de l'assiette de l'IFI. Toutefois, les contrats d'assurance-vie rachetables, exprimés en unités de compte possédant les véhicules d'investissement « pierre-papier », tels que les parts de SCPI ou d'OPCI seront imposables à hauteur des sommes placées sur ces véhicules. Il faudra prendre en compte la valeur de rachat de ces parts au 1er janvier.

#### **Les bois et forêts bénéficient-ils toujours d'une exonération partielle ?**

Oui. Lorsque les bois et forêts et parts de groupement fonciers agricoles ou forestiers ne constituent pas des biens professionnels, ils sont exonérés à hauteur des  $\frac{3}{4}$  sous certaines conditions (relatives à la durée d'exploitation).

#### **Le remplacement de l'ISF par l'IFI, est-ce une bonne nouvelle ?**

La réponse est ici à nuancer. L'IFI n'a que très peu d'influence par rapport à votre situation antérieure si votre patrimoine est essentiellement immobilier. Au contraire, si votre patrimoine est constitué en grande majorité par des valeurs mobilières, l'IFI vous sera grandement profitable comparé à l'ISF.

*« Au pire l'IFI n'influencera que très peu votre situation fiscale, au mieux, il vous permettra de n'être plus redevable d'aucun impôt sur la fortune »*

# Loi de finances 2018

## « la Flat Tax »

A compter du 1er janvier 2018, l'ensemble des revenus suivants sont soumis à un **Prélèvement Forfaitaire Unique** ou « Flat Tax » de 30 % (taux de 12,8 % + 17,2 % de prélèvements sociaux) :

- ➔ revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes) ;
- ➔ plus-values de cession de droits sociaux ;
- ➔ intérêts des PEL & CEL ouverts à partir du 1er janvier 2018 ;
- ➔ produits des contrats d'assurance vie (sous certaines conditions).

### Cas particulier de la fiscalité des produits de l'assurance vie (contrats souscrits à compter du 27/09/2017)

<b>Si contrat &lt; 8 ans</b>	<b>12,8 %</b>	<b>OU</b>	Choix de la réintégration dans vos revenus (option globale et irrévocable)
<b>Si contrat &gt; 8 ans</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 7,5 % pour la part des plus-values issues des primes versées &lt; 150 000 €</li><li>• 12,8 % pour la part des plus-values issues des primes versées &gt; 150 000 €</li></ul>		
<b>+ Prélèvements sociaux</b>	17,2 % sur les gains retirés pour la part non déjà soumise aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur l'ensemble des gains (pas d'abattements après 8 ans).		

### Quelques précisions :

- L'abattement de 4 600 € pour une personne seule ou de 9 200 € pour un couple (concernant les produits des contrats > 8 ans) n'est utilisé qu'une fois par année civile et par foyer fiscal. Il est réservé aux résidents fiscaux français. En revanche, les non-résidents fiscaux ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux.
- En cas de licenciement du souscripteur, les produits du contrat d'assurance-vie sont totalement exonérés d'impôts sur le revenu, et en cas d'invalidité, ils sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.
- S'agissant des revenus de l'assurance-vie, le seuil de 150 000 € est apprécié au 1er janvier de l'année de retrait, tous contrats confondus et par titulaire bénéficiaire des produits. Les primes versées correspondent au cumul des versements sur le contrat, diminuées de la part des versements retirée lors d'éventuels rachats partiels précédents.

### A retenir

- ➔ Les anciens contrats (versements effectués avant le 27/09/2017) conservent la fiscalité antérieure.
- ➔ La fiscalité sur les gains de l'assurance vie est très avantageuse : à chaque retrait, vous retirez, selon un calcul spécifique, une part de vos versements (non fiscalisée) et une part de vos gains accumulés. Cela permet de réduire la pression fiscale et sociale et donc d'obtenir un gain net plus élevé.

### Autres nouveautés

#### Prélèvements à la source : dois-je continuer à cotiser sur mon PERP ou mon Madelin ?

Pour mémoire le gouvernement d'Emmanuel Macron a décidé le report d'un an de l'entrée en vigueur du prélèvement à la source, soit une mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Afin d'éviter une double taxation, l'impôt dû en 2019 sur les revenus non exceptionnels de 2018 sera « neutralisé » par un crédit d'impôt spécifique.

L'année 2018 étant potentiellement une année fiscale « blanche », existe-t-il un intérêt à effectuer des versements en 2018 sur mes contrats retraite ?

➔ Si j'ai un contrat Madelin : j'ai une obligation de versement chaque année sous le risque d'une requalification fiscale. Le versement pouvant varier dans une fourchette de 1 à 15, il est possible de cotiser de façon minimum.

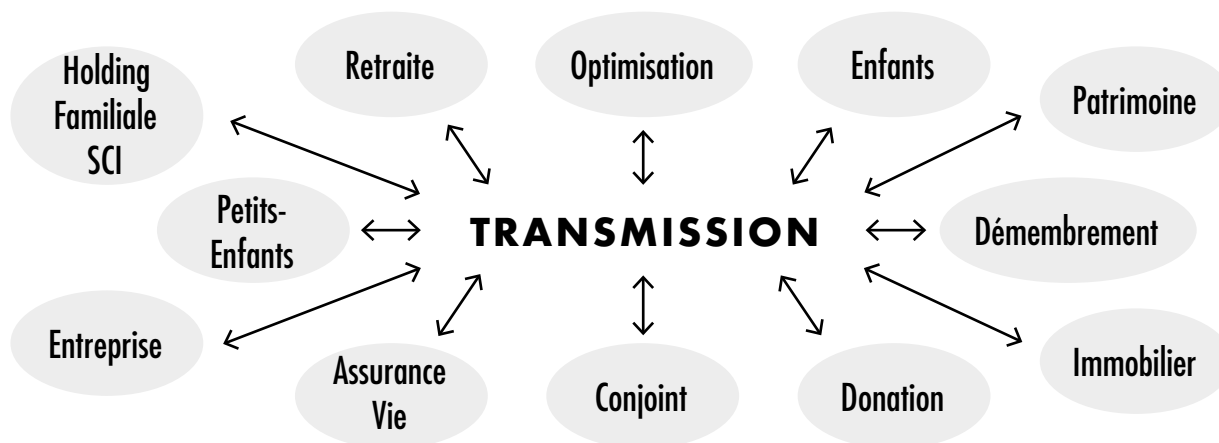
➔ Si j'ai un contrat PERP : en cas de revenus exceptionnels ou de revenus en dehors du champ du prélèvement à la source, j'ai tout intérêt à effectuer des versements.

# Opportunité

## Maîtrisez la transmission de votre patrimoine

Vous souhaitez transmettre une partie de vos biens à vos enfants, petits-enfants, à des tiers ou à votre conjoint ? Vous désirez anticiper votre succession tout en préservant l'entente familiale ? Vous voulez dans un même temps optimiser le coût fiscal de ces opérations ?

Traditia vous accompagne dans toutes ces démarches et vous propose ses conseils financiers, juridiques et fiscaux. Vous profiterez des compétences et de la disponibilité d'un conseiller dédié. Il suivra votre situation et vous apportera toute son expertise.



### Voici quelques problématiques que vous pourriez rencontrer

☞ **Je souhaite aider financièrement mes petits-enfants pour qu'ils puissent, à moyen terme, acheter leur premier bien immobilier.**

Traditia vous propose de sécuriser et d'optimiser les donations que vous effectuez au profit de vos petits-enfants. Au travers de l'assurance vie, nous pouvons vous proposer un cadre fiscal avantageux pour optimiser les libéralités faites à ceux qui vous sont proches.

☞ **Je cède mes parts d'une société et je veux optimiser la transmission des liquidités à mes enfants.**

Traditia vous accompagne tout au long de cette démarche, aussi bien sur l'aspect transmission de

l'activité que sur le potentiel départ à la retraite et enfin la transmission et l'optimisation des liquidités.

☞ **Je veux gratifier mes enfants / petits-enfants, mais j'ai peur qu'ils gaspillent l'argent donné.**

Il est possible de réaliser une donation à vos enfants ou petits-enfants tout en gardant un certain « contrôle ». La donation peut être assortie de conditions formalisées dans un pacte adjoint :

- Obligation de réemployer les sommes données dans un contrat d'assurance vie,
- Clause d'inaliénabilité temporaire des fonds.

### Comparaison de 2 successions AVEC ou SANS assurance vie

(pour les versements avant 70 ans)

Entre un parent et son enfant		Entre un oncle et son neveu	
SANS assurance vie	AVEC assurance vie	SANS assurance vie	AVEC assurance vie
100 000 € d'immobilier et 100 000 € de placements bancaires	100 000 € d'immobilier et 100 000 € d'assurance vie placée avant 70 ans	100 000 € d'immobilier et 100 000 € de placements bancaires	100 000 € d'immobilier et 100 000 € d'assurance vie placée avant 70 ans
Droits à payer : 18 194 €	Droits à payer : 0 €	Droits à payer : 105 618 €	Droits à payer : 50 618 €
Economie fiscale : 18 194 €		Economie fiscale : 55 000 €	

# Zoom sur ... Traditia Immobilier



François CUCHET

- ➔ Traditia Immobilier, c'est 90% des biens confiés vendus en moins de 2 mois, en 2016 et 2017,
- ➔ Traditia Immobilier, c'est 10 ans d'expérience pour une connaissance affinée du terrain et des besoins du marché,
- ➔ Traditia Immobilier, c'est surtout un important réseau d'investisseurs bordelais mais aussi parisiens.



Ségolène de la VILLEBIOT

Et, pour un contact plus simple et plus efficace, 2 professionnels à votre écoute !

## Un gestionnaire sur mesure

**NOUVEAU**

- Mise en place d'un partenariat avec un gestionnaire immobilier de 1<sup>er</sup> plan,
- Plusieurs packs de gestion proposés,
- Et des tarifs NEGOCIES via Traditia Immobilier.

Votre contact : Robert Ottaviani 05 57 81 82 84

## La sélection Traditia Immobilier

**EN EXCLUSIVITÉ**

### 2 biens rares situés dans le quartier Tivoli En centre ville de Bordeaux

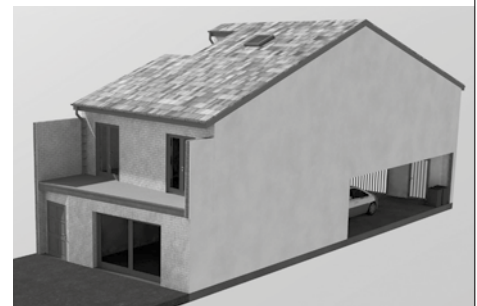


#### Petite maison type arcachonnaise en cours de rénovation

- 60 m<sup>2</sup>, deux chambres, parking privatif couvert, jardinet
- Livraison deuxième semestre 2018, rénovée entièrement à neuf
- Eligible Pinel ancien rénové
- **Prix de vente : 335 000 €** (honoraires de 5 % inclus, à la charge de l'Acquéreur, soit un prix de vente hors honoraires de 319 048 €)
- Diagnostic vierge

#### Maison neuve en construction

- 90 m<sup>2</sup>, trois chambres, parking privatif couvert, jardinet
  - Livraison fin 2018
- Eligible au dispositif Pinel
- **Prix de vente : 480 000 €** (honoraires de 5 % inclus, à la charge de l'Acquéreur, soit un prix de vente hors honoraires de 457 143 €)



Les collaborateurs de Traditia Immobilier se tiennent à votre disposition pour vous présenter les opportunités et estimer votre bien : **05 57 81 82 84**

Traditia Immobilier, sarl au capital de 20 000 € - RCS Bordeaux n°500 794 482 – SIRET n°50079448200025 - Naf 6831 Z.  
Carte professionnelle T (transactions sur immeubles et fonds de commerce) n° 33063-2660, préfecture de Bordeaux.  
Garantie financière et assurance de responsabilité professionnelle : MMA 19/21 allées de l'Europe 92616 CLICHY Cedex.  
Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs. Adhérent n° 906638 de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)