

*à la une*

## FISCALITÉ : L'IFI, UN NOUVEL ISF RECENTRÉ SUR L'IMMOBILIER

*dossier*

**ARGENT :**  
COMMENT CONNAÎTRE LE MONTANT  
DE SES INDEMNITÉS JOURNALIÈRES ?

*pratique*

**SUBVENTIONS :**  
AIDÉS À L'ACHAT D'UN VÉLO ÉLECTRIQUE,  
LES RÈGLES CHANGENT

## à la une



### FISCALITÉ : L'IFI, UN NOUVEL ISF RECENTRÉ SUR L'IMMOBILIER

Moins de foyers assujettis, moins de patrimoine taxable et donc moins d'impôt pour la plupart des foyers, la transformation de l'ISF en IFI est assurément l'une des bonnes nouvelles fiscales de ce début d'année pour les contribuables concernés.

→ page 3

## dossier



### ARGENT : COMMENT CONNAÎTRE LE MONTANT DE SES INDEMNITÉS JOURNALIÈRES ?

Lorsqu'une personne active est arrêtée par un professionnel de santé parce qu'elle est malade, elle perçoit des indemnités journalières. Les règles et le montant d'indemnisation diffèrent selon le statut professionnel.

→ page 6

## pratique



### SUBVENTIONS : AIDES À L'ACHAT D'UN VÉLO ÉLECTRIQUE, LES RÈGLES CHANGENT

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2018, les modalités d'attribution du coup de pouce financier à l'achat d'un vélo à assistance électrique ont changé. Désormais, une aide de l'Etat est accordée uniquement si elle est couplée avec une subvention octroyée par une collectivité locale.

→ page 9

## VOTRE PATRIMOINE

→ page 11

GRUPE  
VALEUR ET CAPITAL



## A la recherche d'un logement étudiant ?

Découvrez  
Les Belles Années  
des résidences services  
pour étudiant

Les Belles Années  
GESTION DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

www.lesbellesannees.com

02.20.18 - Pure Gestion Etudiants 94 quai Charles de Gaulle 69463 LYON Cedex 06 - Tél. 04 78 63 53 42 - Fax 04 78 63 55 56 - contact@lesbellesannees.com - www.lesbellesannees.com - SAS au capital de 62.500 euros - RCS LYON 529 380 055 - Responsabilité Civile Professionnelle GENIBALI - Photo : www.gettyimages.com © Javier Lamea

# FISCALITÉ : L'IFI, UN NOUVEL ISF RECENTRÉ SUR L'IMMOBILIER

*Moins de foyers assujettis, moins de patrimoine taxable et donc moins d'impôt pour la plupart des foyers, la transformation de l'ISF en IFI est assurément l'une des bonnes nouvelles fiscales de ce début d'année pour les contribuables concernés.*

à la une

L'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) n'est plus. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, il a été remplacé par l'IFI, l'impôt sur la fortune immobilière, en application d'un des engagements pris par Emmanuel Macron pendant sa campagne présidentielle. Objectif affiché : favoriser l'investissement dans l'économie productive en allégeant la fiscalité sur le capital. A la clé, une diminution drastique du nombre de foyers assujettis, qui devrait passer selon les estimations de Bercy de 350.000 à 150.000 ménages.

### STRUCTURE PROCHE DE L'ISF

La structure de l'IFI demeure voisine de celle de l'ISF, la taxation reposant sur une photographie du patrimoine détenu au 1<sup>er</sup> janvier. Ainsi, la définition des redevables ne change pas : l'IFI concerne les contribuables résidant en France et les non-résidents qui détiennent des biens dans l'Hexagone. La composition du foyer fiscal au titre de l'IFI reste la même qu'au titre de l'ISF : l'impôt frappe les parents et leurs enfants mineurs à charge. Dès 18 ans, un enfant et son patrimoine ne sont plus visés par l'IFI s'il ne dépasse pas le seuil d'imposition. Limite qui reste fixée à 1,3 million d'euros de patrimoine taxable net de dettes. De même, le barème est reconduit à l'identique, avec un taux maximum toujours fixé à 1,5% pour la tranche de patrimoine taxable excédant 10 millions d'euros.

L'abattement légal de 30% dont bénéficie la résidence principale perdure, ce qui permet de ne prendre en compte l'habitation du foyer pour seulement 70%

de sa valeur sur le marché immobilier. Enfin, le principe du plafonnement qui prévalait dans l'ISF a été transposé dans le cadre de l'IFI. Ce qui permet de réduire l'IFI de sorte que le total des impôts directs et de l'IFI ne dépasse pas 75% des revenus de l'année précédente.

### MODIFICATION DE L'ASSIETTE IMPOSABLE

Cependant, ce nouvel impôt comporte aussi des modifications radicales. La plus spectaculaire porte sur l'assiette imposable, drastiquement réduite, entraînant dans la majorité des cas soit une diminution d'impôt, soit une non-imposition. L'IFI exclut en effet tout le patrimoine financier, des meubles meublants aux titres de sociétés en passant par le cash, les bijoux, l'épargne financière et l'assurance-vie.

Mais certains contribuables pourraient tout de même voir leur impôt augmenter à l'occasion du passage de l'ISF à l'IFI. Première raison à cela, une notion de l'immobilier qui s'apprécie très largement : un bien immobilier peut être pris en compte même s'il est détenu indirectement par le biais d'une société, d'un contrat d'assurance vie ou d'un contrat de capitalisation. Ainsi, certains biens autrefois non taxables à l'ISF pourraient l'être à l'IFI. Toutefois et pour préserver les petits actionnaires, le fait de détenir moins de 10% du capital ou des droits de vote d'une entreprise permettrait d'échapper à cette taxation de l'immobilier détenu indirectement.

Deuxième explication : des règles plus restrictives pour la déduction du passif. Par exemple, l'impôt

sur le revenu, les prélèvements sociaux et la taxe d'habitation ne viendront plus diminuer le patrimoine taxable comme c'était le cas dans l'ISF, seuls l'IFI lui-même et la taxe foncière étant déductibles.

### RESTRICTIONS AU NIVEAU DU PASSIF DÉDUCTIBLE

Mais c'est surtout la prise en compte des dettes proprement dites qui pourrait changer la donne. En principe, dans le cadre de l'IFI, les dettes demeurent déductibles sous conditions, ce qui permet de diminuer le patrimoine taxable. Mais les possibilités de déduction sont réduites par rapport à l'ancien ISF, en particulier s'agissant des prêts in fine (prêt dont on rembourse le capital en une fois au terme) qui ne sont pas déductibles en totalité. Le législateur est d'abord parti à la chasse aux prêts familiaux. Ainsi, seuls les prêts déclarés à l'administration, comportant un échéancier et un taux de rémunération cohérents auront toutes les chances d'être admis en tant que passif déductible.

De surcroît, au titre de l'IFI, un prêt in fine souscrit pour l'acquisition d'un actif imposable doit être fictivement amorti linéairement de sorte que son montant pris en compte au passif est égal au total des annuités théoriques restant dues au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Ainsi, pour un bien imposable acquis début 2017 grâce à un prêt in fine d'un montant de 1,5 million d'euros sur 15 ans, le montant déductible dans la déclaration d'IFI en 2018 sera de 1,4 million d'euros (soit une année amortie fictivement). Dans le cas où aucune échéance n'aurait été prévue avec l'établissement prêteur, il est prévu de considérer pour le calcul de l'amortissement fictif une durée du prêt de 20 ans, soit 5% à amortir par an.

De plus, un plafonnement des dettes déductibles est instauré dans le cadre de l'IFI qui n'existait pas dans l'ancien ISF. ▶

***“Le nombre de foyers assujettis devrait passer selon les estimations de Bercy de 350.000 à 150.000 ménages”***



Ce mécanisme s'applique sous deux conditions cumulatives. Première condition, la valeur du patrimoine taxable doit être supérieure à 5 millions d'euros, tous les contribuables ne seront donc pas concernés.

Seconde condition, le montant des dettes admises en déduction excède 60 % de cette valeur d'au moins 5 millions. Si ces conditions sont réunies, la dette n'est pas déductible en totalité : au-delà de ce seuil, la déduction ne s'opère qu'à hauteur de 50%.

**Exemple :**

*Prenons le cas d'une personne possédant des biens immobiliers évalués à 14 millions d'euros, financés par une dette de 12 millions d'euros. Elle est visée par le plafonnement puisque son patrimoine est évalué à plus de 5 millions et que la dette représente plus de 60% de son patrimoine immobilier (plus de 8,4 millions d'euros). La dette au-delà de cette limite soit 3,6 millions d'euros*

*(12 - 8,4) n'est déductible que pour 1,8 million d'euros (la moitié de 3,6 millions). Au total, la dette déductible est de 10,2 millions d'euros (8,4 + 1,8). Le patrimoine net est donc de 3,8 millions d'euros, ce qui représente une majoration de l'impôt par rapport à une règle où la dette aurait été déductible en totalité.*

Cependant, il demeure possible de compenser les effets de ces restrictions, et/ou de diminuer son IFI. Le plus simple ? Vendre de l'immobilier. Mais pas n'importe lequel ni en dépit de tout bon sens. Ainsi, on peut se poser la question de conserver une résidence secondaire inutilisée ou un appartement locatif peu rémunérateur, coûteux à entretenir et onéreux en impôts locaux. On peut aussi tenter de profiter d'une aubaine fiscale, la plus-value à la revente de certains terrains à bâtir étant partiellement détaxée dans les zones tendues (zones A, A bis) où l'offre de logements est

insuffisante pour répondre à la demande. Dans ce cadre et pour une durée limitée (en 2021 il sera trop tard), les terrains constructibles ou les immeubles voués à la démolition en vue de la construction d'immeubles d'habitation collectifs ouvrent droit à un abattement de 70% ou 85%, sous conditions.

Il reste aussi possible d'opter pour des solutions plus habituelles, ayant survécu de la transformation de l'ISF (sachant que la réduction ISF PME s'est éteinte au 31 décembre 2017). Le redevable conserve par exemple la possibilité d'effectuer un don à un organisme d'intérêt général pour bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'à la date limite de déclaration. La réduction d'impôt, égale à 75% des versements, est soumise à une limite de 50.000 euros entre deux déclarations.



## NOUVELLES MODALITÉS DE DÉCLARATION

C'est l'une des nouveautés notables introduites par le législateur à l'occasion de la création de l'IFI, en remplacement de l'ISF. Le nouvel impôt marque la fin des déclarations spécifiques à renvoyer au fisc au plus tard mi-juin, indépendamment de la déclaration de revenus, accompagnées d'un chèque. A partir du printemps 2018, la déclaration d'IFI s'effectuera via un formulaire complémentaire de la déclaration de revenus, pouvant s'effectuer en ligne et selon les mêmes délais. Un bémol pour les personnes déjà habituées à déclarer leur ISF en même temps que leur déclaration de revenus : après quatre ans d'obligations fiscales allégées, il va de nouveau falloir remplir des annexes détaillant la composition du patrimoine immobilier. Quant au paiement, il sera effectué en même temps que l'impôt sur le revenu, à l'occasion du solde à payer en septembre. Un gain de trésorerie de trois mois appréciable pour les redevables concernés.

## ARGENT : COMMENT CONNAÎTRE LE MONTANT DE SES INDEMNITÉS JOURNALIÈRES ?

*Lorsqu'une personne active est arrêtée par un professionnel de santé parce qu'elle est malade, elle perçoit des indemnités journalières. Les règles et le montant d'indemnisation diffèrent selon le statut professionnel.*

L'indemnité journalière (IJ) au titre de la maladie est une compensation financière versée par le régime d'assurance maladie de base obligatoire aux assurés contraints de s'arrêter de travailler parce qu'ils sont malades. L'arrêt de travail doit être signé par un médecin (généraliste ou spécialiste), un chirurgien-dentiste ou une sage-femme. Les conditions pour percevoir les IJ varient en fonction du statut professionnel.

### **POUR LES SALARIÉS**

Pour bénéficier des IJ, les salariés

doivent avoir travaillé au moins 150 heures au cours des trois mois civils ou des 90 jours précédant l'arrêt de travail ou avoir cotisé sur un salaire au moins égal à 1.015 fois le montant du Smic horaire (soit 10.028,20 euros bruts en 2018) au cours des six mois civils précédant l'arrêt de travail.

L'indemnité journalière correspond à 50% du salaire journalier de base. Celui-ci équivaut à la moyenne des salaires bruts des trois derniers mois précédant l'arrêt de travail dans la limite de 1,8 fois le Smic mensuel (soit

2.697,25 euros en 2018). Le plafond de l'IJ maladie s'élève ainsi à 44,34 euros en 2018.

Pour les salariés ayant au moins trois enfants à charge, l'indemnité journalière est majorée à partir du 31<sup>e</sup> jour d'arrêt de travail continu. Elle représente alors 66,66% du salaire journalier de base, toujours dans la limite de 1,8 fois le Smic mensuel. Le montant maximum de l'IJ maladie majorée pour charge de famille se situe à 59,12 euros en 2018.

Les salariés disposent d'un délai de carence de trois jours (samedi et

dimanche compris). Ce qui signifie qu'ils commencent à percevoir leur indemnité journalière à partir du 4<sup>e</sup> jour d'arrêt de travail. Le délai de carence n'est pas appliqué si un second arrêt est prescrit dans les 48 heures suivant la reprise d'activité et pour le même motif que le premier.

La CPAM verse les indemnités journalières tous les 14 jours. La durée maximum de versement est de 360 jours par période de trois ans et ce, quel que soit le nombre de maladies. Ce délai ne s'applique pas aux IJ versées au titre des affections de longue durée (ALD).

### **POUR LES FONCTIONNAIRES**

Dans la fonction publique, on ne parle pas d'indemnité journalière. En cas d'arrêt de travail, les fonctionnaires bénéficient d'un congé maladie ordinaire (CMO) qui est l'équivalent des IJ dans le secteur public. Les agents des trois fonctions publiques (d'Etat, territoriale et hospitalière) ont accès au CMO.

En revanche, seuls les fonctionnaires titularisés y ont droit. Les agents non titulaires (contractuels et vacataires) relèvent du droit privé. Ils sont affiliés à la Sécurité sociale et perçoivent des indemnités journalières en cas d'arrêt maladie dans les mêmes conditions que les salariés du privé. Dans la fonction publique, un arrêt de travail ne peut excéder un an. Durant les trois premiers mois, le CMO garantit au fonc-

tionnaire le maintien à 100% de son traitement indiciaire. Passé 90 jours, le CMO équivaut à 50% du traitement.

Dans ce cas, si le montant du demi-traitement indiciaire brut est inférieur aux indemnités journalières versées par l'Assurance maladie, le fonctionnaire bénéficie d'une indemnité différentielle. Ainsi, l'agent public est assuré de percevoir la même compensation financière qu'un salarié du privé. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les agents de la fonction publique, qu'ils soient titulaires ou non de leur poste, disposent d'un jour de délai de carence. Ils sont ainsi indemnisés à partir du 2<sup>e</sup> jour d'arrêt de travail. Pour les agents contractuels justifiant de moins de quatre ans d'ancienneté dans le service, le délai est porté à trois jours (indemnisation à compter du 4<sup>e</sup> jour d'arrêt). Comme pour les salariés, les fonctionnaires ne subissent pas de carence si le second arrêt de travail débute moins de 48 heures avant le premier et est prescrit pour les mêmes raisons.

### **POUR LES ARTISANS ET COMMERÇANTS**

Pour percevoir des indemnités journalières en cas de maladie, les artisans ou commerçants doivent être en activité ou en maintien de droit, être affiliés depuis un an au Régime social des indépendants (RSI) ou à la Sécurité sociale des indépendants (le nouveau régime

qui a remplacé le RSI le 1<sup>er</sup> janvier 2018), être à jour dans le paiement des cotisations maladie et indemnités journalières et enfin, avoir payé au moins la cotisation minimale (135 euros en 2018).

Les conjoints collaborateurs, c'est-à-dire les conjoints mariés ou partenaires de PACS des artisans ou commerçants qui travaillent pour eux sans être rémunérés, ni posséder de part dans l'entreprise, ont droit aux IJ dans les mêmes conditions d'éligibilité (affiliation depuis au moins un an et cotisations à jour).

L'indemnité journalière des artisans et commerçants est égale à 1/730<sup>e</sup> du revenu d'activité annuel moyen des trois dernières années civiles.

Le montant des IJ versées aux artisans et commerçants ne peut être inférieur, en 2018, à 21 euros par jour et ne peut être supérieur à 54,43 euros par jour. Pour les conjoints collaborateurs, le montant des IJ est fixé forfaitairement à 21,77 euros par jour.

Le délai de carence est de trois jours en cas d'hospitalisation et de sept jours en cas de maladie ou d'accident. Il n'y a pas de délai de carence pour les ALD, un nouvel arrêt à la suite d'un accident ou dans le cadre d'une grossesse pathologique. Les IJ sont versées durant au maximum 360 jours par période de trois ans. ►



## POUR LES AGRICULTEURS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les chefs d'exploitation ont droit à des indemnités journalières en cas de maladie ou d'accident non professionnel. C'est également le cas depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les collaborateurs agricoles (les conjoints mariés, partenaires de PACS ou concubins des agriculteurs qui travaillent sur l'exploitation sans être payés, ni associés) ainsi que les aides familiaux (enfants ou parents de l'agriculteur qui travaillent gratuitement dans l'exploitation) et les associés d'exploitation (qui possèdent des parts dans l'exploitation).

Pour en bénéficier, tous doivent justifier d'au moins un an d'affiliation à l'assurance maladie des exploitants agricoles (Amexa)

et être à jour de la cotisation forfaitaire obligatoire annuelle au titre des IJ (200 euros par an). La période d'affiliation à un autre régime d'assurance maladie peut être prise en compte pour les agriculteurs qui démarrent leur activité.

## POUR LES PROFESSIONS LIBÉRALES

Les professions libérales constituent la catégorie d'actifs la moins bien lotie en matière d'indemnités journalières pour maladie. La plupart des libéraux ne disposent tout simplement pas d'IJ. Seuls les médecins, les chirurgiens-dentistes, les sages-femmes, les auxiliaires médicaux (masseurs, kinésithérapeutes, infirmiers, pédicures, podologues, orthophonistes, orthoptistes),

les experts-comptables et les avocats bénéficient d'indemnités journalières.

Le montant des indemnités journalières des professions libérales est forfaitaire (et non proportionnel au revenu professionnel). Il varie selon les caisses de retraite et de prévoyance libérales. Il dépend éventuellement des classes de cotisation du libéral et de son âge.

Chez les professions libérales, le délai de carence est fixé à 90 jours. En d'autres termes, les libéraux ne sont pas indemnisés durant les 89 premiers jours d'arrêt de travail. Les indemnités journalières sont versées au maximum. La durée maximale est portée à trois ans chez les chirurgiens-dentistes. ■

***“Les conditions pour percevoir les indemnités journalières varient en fonction du statut professionnel”***



# **SUBVENTIONS :** AIDES À L'ACHAT D'UN VÉLO ÉLECTRIQUE, LES RÈGLES CHANGENT

**pratique**

*Depuis le 1<sup>er</sup> février 2018, les modalités d'attribution du coup de pouce financier à l'achat d'un vélo à assistance électrique ont changé. Désormais, une aide de l'Etat est accordée uniquement si elle est couplée avec une subvention octroyée par une collectivité locale.*

## *“La prime accordée par l’Etat ne peut pas être supérieure à celle octroyée par la collectivité locale.”*

Le vélo à assistance électrique (VAE) séduit... peut-être un peu trop. Pour encourager les Français à acquérir ce moyen de transport écologique, une aide à l'achat a été mise en place le 19 février 2017. Son principe : le versement d'une prime représentant 20% du coût du vélo TTC dans la limite de 200 euros. Moins d'un an après son instauration, près de 250.000 personnes en ont fait la demande, ce qui représente un budget d'environ 50 millions d'euros, soit beaucoup plus que les prévisions d'origine. Victime de son succès, la subvention pour l'achat d'un VAE a, du coup, été revue à la baisse.

### UNE AIDE PLUS ENCADRÉE

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2018, les conditions pour en bénéficier sont devenues beaucoup plus strictes. Tout d'abord, il faut désormais être non-imposable à l'impôt sur le revenu de l'année n-1. Autre critère à respecter, le cycle doit être neuf. Le bonus ne peut pas être perçu dans le cas d'un achat d'occasion.

Ensuite, le vélo électrique doit remplir plusieurs caractéristiques techniques : ne pas avoir une batterie au plomb et être équipé d'un moteur auxiliaire électrique d'une puissance nominale continue maximale de 0,25 kilowatt. Son alimentation doit

se réduire progressivement et s'interrompre dès le que le VAE atteint une vitesse de 25 km/h ou dès que vous vous arrêtez de pédaler. Attention car l'aide à l'achat peut être retirée si vous ne conservez pas votre vélo au minimum un an.

Concernant les sommes versées, là aussi les conditions à remplir sont plus drastiques. Vous pouvez toucher une prime uniquement si, en parallèle, vous bénéficiez d'un coup de pouce financier de votre collectivité locale. La prime accordée ne peut pas être supérieure à celle octroyée par la mairie, le département ou la région.

L'addition des deux ne peut pas dépasser 20% du coût d'acquisition TTC du vélo ou 200 euros. Sachant que c'est le montant le plus faible qui sera pris en compte. Dans de nombreux cas, c'est la prime de la collectivité locale qui se révélera la plus intéressante, atteignant souvent 200 euros. L'Etat n'aura alors aucun centime à déboursier pour subventionner l'achat d'un VAE.

### LES MODALITÉS DE PERCEPTION

L'aide à l'achat est versée en une seule fois directement sur votre

compte en banque car, dans le dossier de demande, vous devez fournir les informations figurant sur votre relevé d'identité bancaire (RIB). Le temps de vérifier que toutes les pièces du dossier sont correctes, le versement du bonus peut prendre plusieurs semaines. Pour l'obtenir, il est nécessaire de transmettre votre dossier à l'Agence de services et de paiement (ASP). La demande peut se faire en ligne sur le site de l'ASP. Il faut remplir un formulaire qui doit ensuite être imprimé, signé et envoyé par courrier à la direction régionale de l'ASP désignée sur la première page du formulaire.

Attention, il est obligatoire de réaliser cette démarche au plus tard dans les six mois suivant la date de facturation de l'achat et joindre plusieurs pièces comme un justificatif de domicile de moins de trois mois, l'engagement, via une attestation sur l'honneur, à ne pas revendre son VAE avant un an ainsi qu'une copie de la facture d'achat du vélo mentionnant votre nom, votre adresse, les caractéristiques du vélo et la date de facturation. Il ne s'agit pas d'un simple ticket de caisse. Le prix indiqué doit être TTC et ne pas comprendre le montant des accessoires et équipements supplémentaires. ■

### LES PRINCIPALES AIDES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Voici quelques exemples des primes proposées par des grandes villes :

**Paris** : subvention pouvant atteindre jusqu'à 33% du prix d'achat TTC, dans la limite de 400 euros.

**Métropole Nice Côte d'Azur** : subvention fixée à 25% du prix d'achat TTC, dans la limite de 150 euros.

**Nantes** : aide à l'achat à condition qu'il s'agisse d'un vélo cargo permettant de transporter aussi bien ses enfants que ses courses. Il peut être subventionné à hauteur de 25% TTC du prix d'achat, dans la limite de 300 euros.

**Métropole Rouen Normandie** : aide correspondant à 30% du prix d'achat TTC, dans la limite de 300 euros et sous conditions de ressources.

**Toulon Provence Méditerranée** : prime représentant 25% du coût total, dans la limite de 250 euros.

**Pays d'Aix** : aide prenant la forme d'un éco-chèque couvrant jusqu'à 25% du prix d'achat dans la limite de 250 euros.

**Orléans Métropole** : attribution d'un chèque VAE destiné aux personnes avec un quotient familial CAF inférieur à 1.200 euros par mois. Son montant représente jusqu'à 25% du prix d'achat, dans la limite de 300 euros.

**Caen** : aide fixée à 25 % du montant du VAE, dans la limite d'un plafond qui dépend des ressources des ménages.

## • Impôts

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2017 imposables en 2018)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.571 €</b>	revenu net imposable <b>14.918 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>18.000 €</b>

## • Emploi

<b>Smic : 9,88 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2018)</small>	<b>Inflation : +1,2%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (Fév. 2018)</small>
<b>RSA : 545,48 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 9,7%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017</small>

## • Épargne

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> août 2015)</small>	
Taux de rémunération : <b>0,75%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
PEL	PEA
Taux de rémunération : <b>1%</b> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> août 2016</small>	Plafond : <b>150.000 €</b> <small>au 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 1,80%</b> <small>(AFA) Rendement fonds euros (2016)</small>	

## • Retraite

<b>Âge légal : 62 ans</b> <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
<b>Point retraite</b> <small>au 1<sup>er</sup> novembre 2017</small>	
<b>AGIRC : 0,4352 €</b>	<b>ARRCO : 1,2513 €</b>

## • Immobilier

<b>Loyer : 126,82 points</b> <small>(+1,05%) Indice de référence (IRL) 4<sup>ème</sup> trimestre 2017</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 12,7 €</b> <small>France entière (Clameur février 2018)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> <small>(février 2018 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : <b>4.188 €</b>	dans l'ancien : <b>3.579 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>9.040 €</b> <small>(4<sup>ème</sup> trimestre 2017 -Notaires de Paris)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>1,70%</b> <small>(4 mars 2018 - Empruntis)</small>	

## • Taux

Taux de base bancaire : <b>6,60%</b>	Intérêt légal : <b>0,89%</b>
--------------------------------------	------------------------------

## • Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : <b>3,09% (moins de 10 ans)</b> <b>3,11% (10 à 20 ans)</b> <b>3,36% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>2,83%</b>
Prêts-relais : <b>3,35%</b>	

## • Seuils de l'usure Prêts à la consommation

Montant inférieur à 3.000 € : <b>20,88%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>12,87%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>5,85%</b>



## LA COUR DES GRANDS

Investissez en résidence étudiante



Propriétaire  
à partir de  
**103 800€**



# VALORITY

INVESTISSEMENT

[www.valority.com](http://www.valority.com)

\* Exemple d'acquisition (programme «La cour des grands» à CLERMONT, sous réserve de disponibilité) d'un montant de 103 800 € TTC (mobilière et parking inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 91 840 € après provision sur frais d'acquisition de 4 300 € et sur la base d'un achat HT de 87 540 € ; Hypothèse d'apport personnel de 7 900 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 461,71 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,40 % (Taux moyen constaté par la société de courtage Optimea Crédit\* auprès de 5 banques nationales et organismes de crédit au 05 mars 2016) + assurance décès invalidité de 0,30% (Taux moyen constaté en 2016 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 26 869,81€ (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 89 € sur les 9 premières années ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 395 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 291 € sur les 9 premières années ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière) ; Réduction d'impôts Bouvard-Censi 2016 de 11% sur le prix de revient de l'opération (9 563 € répartis sur 9 ans), soit en moyenne 89 €/mois de réduction d'impôts sur les 9 premières années. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.  
Fiscalité Bouvard-Censi applicable pour l'acquisition au plus tard le 31.12.2016 d'un bien immobilier éligible audit dispositif (résidence services étudiante VEFA, ...). Réduction d'impôts répartie sur 9 ans, calculée sur un montant d'acquisition maximum de 300 000 € HT/an, et soumise au plafonnement global des avantages fiscaux. En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes. Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévus par l'article 199 sexvicies du CGI. Le non-respect de ces conditions entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.  
\* OPTIMEA CREDIT est immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07033695 dans les catégories : IOBSP (Intermédiaire en opérations de banque et services de paiement), IOA (Intermédiaire en opérations d'assurance)

Valority Investissement SAS au capital de 1 049 400 €, sise 94 quai Charles de Gaulle, 69463 Lyon cedex 06, immatriculée au RCS de Lyon, sous le n° 332 641 372.

# VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon

Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372

Tél. : 0969 320 686

*e-mail : [contact@valority.com](mailto:contact@valority.com)*

GRUPE  
VALEUR ET CAPITAL 



Votre personnalité  
compte autant  
que votre savoir

Valority et Valofi  
se développent  
et recrutent

Pour nous rejoindre,  
rendez-vous sur :

[www.valeur-et-capital.com/carriere](http://www.valeur-et-capital.com/carriere)



[valeur-et-capital.com](http://valeur-et-capital.com)

 **0 969 320 686**

APPEL NON SURTAXE