

*à la une*

## LOI SAPIN 2

### QUELS CHANGEMENTS POUR L'ASSURANCE VIE ?

*éclairage*

#### RETRAITE

SORTIES ET DÉBLOCAGES ANTICIPÉS  
DU PERP, COMMENT ÇA MARCHE ?

*pratique*

#### IMMOBILIER

LES CLÉS POUR CALCULER LE  
MONTANT DE SA PLUS-VALUE

## à la une



### LOI SAPIN 2 QUELS CHANGEMENTS POUR L'ASSURANCE VIE ?

La loi Sapin 2 restreint la liberté des détenteurs d'assurances vie. Le texte prévoit une limitation – mais pas un blocage – des rachats sur les contrats en cas de circonstances exceptionnelles. L'objectif est d'éviter la faillite des assureurs en cas de remontée des taux d'intérêt et d'encadrer les taux de rendement des fonds euros.

page 3

## éclairage

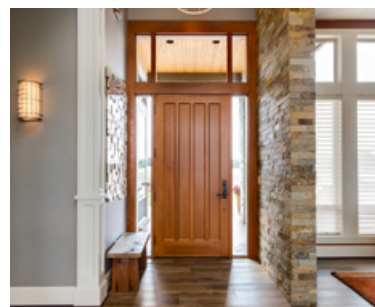


### RETRAITE SORTIES ET DÉBLOCAGES ANTICIPÉS DU PERP, COMMENT ÇA MARCHE ?

Le plan d'épargne retraite populaire prévoit le versement de rentes après la vie active. Des sorties partielles ou totales en capital sont également possibles. Il existe aussi des cas de figure où le déblocage des fonds avant le départ à la retraite est autorisé.

page 6

## pratique



### IMMOBILIER LES CLÉS POUR CALCULER LE MONTANT DE SA PLUS-VALUE

Au moment de mettre une maison ou un appartement en vente, une question brûle les lèvres des propriétaires : vais-je réaliser une plus-value ? Mais pour le savoir, il ne suffit pas de soustraire le prix de vente au prix d'achat initial. Explications.

page 9

## VOTRE PATRIMOINE page 11

GRUPE  
VALEUR ET CAPITAL



Votre  
conseiller vaut  
100 banquiers

**OPTIMEA**  
PRÊTS À VIVRE MIEUX | CRÉDIT

[www.optimea-credit.com](http://www.optimea-credit.com)

10/2016 - SAS Valeur et Capital - Siège social : 94, Quai Charles de Gaulle, 69006 LYON - Tél. 04 72 69 11 11 - Fax 04 72 69 11 11 - RCS LYON - Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie  
Financière N° 120 142 145 souscrites auprès de COVEA RISKS. VALORITY CREDIT est immatriculée à LORRAINE sous le n° 07033695 dans le registre COMISF. MOJSEP et MAJ, rue Jules Leleux - 75311 Paris Cedex 09 -  
contact@valeur-et-capital.fr, www.valeur-et-capital.fr. Pour toute réclamation contactez-nous par courrier postal à : VALORITY CREDIT - Service Réclamation - 94, Quai Charles de Gaulle - 69006 LYON. Coordonnées de l'Autorité de Contrôle  
Prudential : 61, rue Talbot - 75436 Paris Cedex 09 - Tél. 01 49 95 40 00 - Photo : © Emely/Cebs

# LOI SAPIN 2

## QUELS CHANGEMENTS POUR L'ASSURANCE VIE ?

*La loi Sapin 2 restreint la liberté des détenteurs d'assurances vie. Le texte prévoit une limitation – mais pas un blocage – des rachats sur les contrats en cas de circonstances exceptionnelles. L'objectif est d'éviter la faillite des assureurs en cas de remontée des taux d'intérêt et d'encadrer les taux de rendement des fonds euros. Explications.*

### **QUE PRÉVOIT LA LOI SAPIN 2 POUR L'ASSU- RANCE VIE ?**

En résumé, l'article 49 de la loi Sapin 2 prévoit un encadrement du taux de rendement des fonds euros attribués aux assurés détenteurs d'un contrat d'assurance vie. En parallèle, le texte accorde la possibilité

aux pouvoirs publics de restreindre temporairement la libre disposition d'une assurance vie pendant deux trimestres consécutifs au maximum. Dans le détail, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) pourra imposer une diminution des taux de rémunération des fonds euros, à savoir les produits à capital garanti

des contrats d'assurance vie, lorsqu'il le jugera nécessaire. L'instance présidée par le ministre des Finances en place – actuellement Michel Sapin – aura également le pouvoir de limiter la liberté des épargnants dans l'utilisation de leur contrat en cas de crise financière grave.

Concrètement, cette restriction se traduira par une limitation des rachats (retraits d'argent) pour une durée de trois mois maximum renouvelable, afin d'éviter d'aggraver la situation financière des assureurs. Pour ne pas bloquer trop longtemps les mouvements des épargnants, le Sénat a toutefois précisé que les mesures de restriction ne peuvent être maintenues plus de six mois consécutifs. A noter également que la notion de blocage d'un contrat a été supprimée, les parlementaires ayant exclu la possibilité de suspendre les opérations de gestion.

L'objectif de ces mesures est de protéger de la faillite les sociétés d'assurance, les mutuelles et les institutions de prévoyance en France.

#### QUEL SERA LE RÔLE DU HCSF ?

Selon l'article 49 du texte, le HCSF pourra dans certaines circonstances prendre les mesures conservatoires suivantes :

- Limiter temporairement l'exercice de certaines opérations ou activités, y compris l'acceptation de primes ou versements ;
- Restreindre temporairement la libre disposition de tout ou partie des actifs ;
- Limiter temporairement, pour tout ou partie du portefeuille, le paiement des valeurs de rachat ;
- Retarder ou limiter temporairement, pour tout ou partie du portefeuille, la faculté d'arbitrages ou le versement d'avances sur contrat.

Ces dispositions pourront être prises pour « *prévenir des risques représentant une menace grave et caractérisée pour la situation financière de l'ensemble ou d'un sous-ensemble significatif de ces [compagnies d'assurance] ou pour la stabilité du système financier* ». Le HCSF pourra agir « *pour une période maximale de trois mois, qui peut être renouvelée si les conditions ayant justifié la mise en place de ces mesures n'ont pas disparu, après consultation du*

*comité consultatif de la législation et de la réglementation financières. Les mesures prévues [...] ne peuvent être maintenues plus de six mois consécutifs* ».

#### QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES TAUX DE RENDEMENT DES FONDS EUROS ?

Précisément, le texte de loi prévoit de donner le pouvoir au HCSF de « *moduler les règles de constitution et de reprise de la provision pour participation aux bénéfices\** » pour tout ou partie du secteur de l'assurance vie française.

Qu'est-ce que cela signifie ? Que l'assureur n'aura plus forcément les mains libres pour fixer les taux de rendement servis aux assurés sur leur fonds euros. Ou, en d'autres termes, que le HCSF pourra contraindre les assureurs à accélérer la baisse du taux de rémunération des fonds euros, s'il la juge insuffisante. Cette décision pourra être prise sur proposition du gouverneur de la Banque de France et sans

GRUPE  
VALEUR ET CAPITAL



Administration  
de bien-être !

Vous rendre  
la vie simple  
comme bonjour !

**pure**  
GESTION

[www.pure-gestion.com](http://www.pure-gestion.com)

avoir à justifier de motivations. Certains professionnels jugent cependant cette disposition difficilement applicable.

*\*La provision pour participation aux bénéficiaires (PPB) ou provision pour participation aux excédents (PPE) est une réserve de rendement mise de côté pour être redistribuée dans un délai maximum de 8 ans. Cette faculté de ne pas distribuer immédiatement les bénéficiaires est parfaitement légale.*

## **POURQUOI LA LOI SAPIN 2 EST-ELLE SOURCE D'INQUIÉTUDES ?**

L'idée même de ne pas pouvoir retirer son épargne à l'avenir, même pendant une période courte et afin d'éviter une faillite de la compagnie d'assurance, est insupportable pour de nombreux épargnants.

De plus, la rédaction du texte est anxiogène : la loi Sapin 2 fait référence à la perspective d'une « menace grave » pour le secteur de l'assurance (que la loi entend justement juguler), dont n'avaient pas forcément conscience nombre de détenteurs d'un contrat d'assurance vie, et elle prévoit explicitement des restrictions de liberté en matière de versements, de retraits ou d'arbitrages (passage d'un support à un autre). Autant d'éléments susceptibles de rompre la confiance que nombre de Français accordent à l'assurance vie.

Le fait que ces mesures aient été diffusées dans la presse après avoir été prises en catimini par voie d'amendement en mai et juin 2016 à l'Assemblée nationale et, d'après plusieurs professionnels du secteur, sans concertation préalable des assureurs, n'est pas de nature à rassurer les épargnants.

Enfin, le HCSF est susceptible d'influer à la baisse sur les performances des fonds euros, qui sont déjà sur une pente descendante depuis plusieurs années.

## **POURRA-T-ON DÉROGER AUX RESTRICTIONS ENVISAGÉES POUR L'ASSURANCE VIE ?**

En cas de décision de restrictions d'utilisation de l'assurance vie, la loi prévoit une seule limitation au pouvoir du HCSF : il devra veiller à la protection « des intérêts des assurés, adhérents et bénéficiaires ».

En revanche, le Parlement a exclu de prévoir des possibilités de déblocage, à l'image de celles en vigueur pour l'épargne salariale comme le mariage (ou le Pacs), le licenciement ou encore l'acquisition de sa résidence principale.

## **POUR QUELLE RAISON LA LOI SAPIN 2 PRÉVOIT-ELLE DE TELLES MESURES ?**

Ce n'est pas un hasard si ces dispositions sont prises dans un environnement de taux bas. L'OAT à 10 ans (indicateur de référence de la dette de l'Etat français) est tombé à moins de 0,1% en septembre 2016 contre 0,85% en moyenne en 2015. Or, les taux de rendement des fonds euros n'ont pas suivi cette courbe (ils ont baissé moins brutalement) avec une rémunération moyenne de 2,3% en 2015 d'après l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).

Dans ce contexte, le texte de loi poursuit deux objectifs principaux, à savoir faire en sorte que les taux servis aux assurés suivent de plus près la courbe des taux d'intérêt à long terme et prévenir les risques financiers liés à une hausse brutale des taux d'intérêt.

Selon le ministre de l'Economie et des Finances, il s'agit « avant tout de protéger les petits et moyens épargnants » dans un scénario de remontée rapide des taux d'intérêt. En effet, faute de connaissances ou de conseils, ces épargnants ne pourraient pas forcément investir leurs économies dans des placements obligataires plus rémunérateurs.

Michel Sapin veut ainsi « éviter que les gros épargnants, bien informés et avisés, retirent progressivement la totalité des sommes qu'ils avaient déposées dans le cadre d'une

assurance vie, au point que l'organisme d'assurance se retrouve à un moment donné dans l'incapacité de faire face aux autres demandes de retrait. Les victimes seront alors les petits épargnants, qui ne disposaient évidemment pas, eux, du même type d'information, et qui ne pourront plus rien retirer parce que leur compagnie d'assurance aura été mise en faillite, ce qui les placera en très grande difficulté ».

## **POURQUOI LE TEXTE DE LOI NE CONSTITUE PAS UNE MENACE POUR L'ASSURANCE VIE ?**

Comme l'a rappelé le député PS Romain Colas à l'origine du texte, « la première protection, pour le titulaire d'une assurance vie, c'est précisément que son assureur ne soit pas mis en faillite ». Le motif d'intérêt général des assurés est donc l'objectif premier de la loi.

On peut par ailleurs citer François Villeroy de Galhau, gouverneur de la Banque de France, qui a tenu à clore le débat lors d'une conférence à Paris : « Je vous le dis avec fermeté : il n'y a aucune menace sur l'épargne des Français, aucune remise en cause des contrats des assurés ; bien au contraire, notre responsabilité, après la crise que nous avons traversée, est de protéger au mieux les droits des assurés, de tous les assurés. L'unique objectif de cette mesure est de pouvoir protéger l'épargne des Français, en cas de circonstances graves et exceptionnelles menaçant la stabilité financière. Si cela devait s'avérer nécessaire, nous saurions en faire bon usage, dans l'intérêt de tous. »

## **CETTE RÉFORME EST-ELLE DÉFINITIVE ?**

La loi Sapin 2 a été définitivement adoptée au Parlement en novembre dernier puis a reçu l'aval du Conseil constitutionnel pour enfin être promulguée mi-décembre par François Hollande. La mise en application des mesures sur l'assurance vie est donc désormais effective. ■

# SORTIES ET DÉBLOCAGES ANTICIPÉS DU PERP, COMMENT ÇA MARCHE ?

*Le plan d'épargne retraite populaire prévoit le versement de rentes après la vie active.  
Des sorties partielles ou totales en capital sont également possibles. Il existe aussi  
des cas de figure où le déblocage des fonds avant le départ à la retraite est autorisé.*



Comme tous les produits d'épargne retraite, le plan d'épargne retraite populaire (Perp) prévoit le versement de rentes viagères (c'est-à-dire servies à vie) à compter du départ de la vie active. Toutefois, des sorties partielles ou totales en capital sont possibles sous certaines conditions. Par ailleurs, il existe des déblocages autorisés avant la retraite en cas de coups durs et, depuis peu, pour les Perp aux faibles encours détenus par des épargnants aux revenus modestes.

### LES SORTIES EN RENTES

Il s'agit de la sortie « normale » du Perp. La finalité des plans est en effet de servir des rentes viagères à la retraite en vue de compenser la baisse de revenus consécutive à l'arrêt de l'activité professionnelle. Leur montant dépend des cotisations versées, de la durée d'épargne, de l'espérance de vie de l'assuré et de la rentabilité du placement, à savoir les intérêts annuels cumulés du fonds en euros et plus-values ou moins-values des unités de compte éventuellement souscrites.

La rente est versée tous les mois ou tous les trimestres jusqu'au décès du titulaire du Perp. A la disparition de celui-ci, les versements s'arrêtent automatiquement. Certains plans

proposent des options de rente en contrepartie du paiement de frais supplémentaires.

La rente à annuités garanties permet d'assurer le versement des rentes pendant une durée déterminée (de 5 à 20 ans). En cas de décès de l'assuré, elles sont servies à un bénéficiaire désigné. Celui-ci peut ne pas avoir de lien de parenté avec le souscripteur.

Il est aussi possible d'opter pour une rente majorée. Durant les 5, 10 ou 15 premières années de versement, le montant de la rente est plus élevé. Cette majoration temporaire peut être utile pour les assurés qui souhaitent profiter pleinement de leur début de retraite. A l'inverse, l'assuré peut choisir de toucher une rente minorée au début de sa retraite. Le montant de sa rente augmente alors 5, 10 ou 15 ans après le départ à la retraite. Cette progression vise à répondre à la hausse avec l'âge des dépenses liées à la santé et à la perte éventuelle d'autonomie (services à la personne, hébergement en établissement spécialisé...).

L'option de réversion permet au souscripteur de désigner un bénéficiaire qui percevra, à son décès, 60% ou 100% du montant de sa rente (en fonction de l'option choisie) jusqu'à sa propre disparition. Enfin, il existe une

### GARE AU FISC

Le souscripteur d'un Perp doit informer son assureur de son départ à la retraite pour bénéficier de ses rentes. Il ne doit pas trop tarder sinon le fisc peut remettre en cause les déductions fiscales octroyées au titre des cotisations versées sur le plan en phase d'épargne. Pour rappel, les titulaires d'un Perp peuvent déduire de leurs revenus à déclarer à l'administration fiscale leurs primes à hauteur de 10% du plafond annuel de la Sécurité sociale (Pass) de l'année précédente ou de 10% de leurs revenus professionnels dans la limite de huit fois le Pass. Avec un Pass fixé à 38.040 euros en 2015, les cotisations versées sur un Perp en 2016 pourront être déduites des revenus de 2016 mentionnés dans la déclaration 2017 dans la limite de 3.804 (10% x 38.040) euros ou de 10% de leurs revenus professionnels dans la limite de 30.432 (10% x 38.040 x 8).

option de rente éducation. Si l'assuré décède avant d'être parti à la retraite, une rente est versée à ses enfants mineurs jusqu'à leurs 25 ans révolus.



## LES SORTIES EN CAPITAL

La réforme des retraites de 2010 a introduit la possibilité de sortir en capital d'un Perp au départ de la vie active à hauteur de 20% de l'encours du plan, les 80% restants étant versés sous forme de rentes. Attention : tous les contrats ne proposent pas cette sortie partielle. Par ailleurs, il existe deux cas de figure qui permettent une sortie totale en capital.

Si la rente à servir est inférieure à 40 euros par mois (soit 120 euros par trimestre et 480 euros par an), l'assureur préfère généralement verser un capital en une seule fois car l'opération est moins coûteuse pour lui. La somme versée peut atteindre 12.000 à 15.000 euros.

Si au moment du départ à la retraite l'assuré décide d'acquérir sa résidence principale, il peut demander une sortie de son Perp en capital. Pour cela, il ne doit pas avoir été propriétaire de son logement au minimum dans les deux ans précédant le dénouement. Cette condition n'est pas exigée si l'assuré ou l'un des occupants de l'habitation est titulaire d'une carte d'invalidité, bénéficiaire de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), ou s'il est victime d'une catastrophe naturelle (tremblement de terre, inondation...) ayant rendu sa résidence principale définitivement inhabitable.

Le capital débloqué du Perp doit correspondre à l'apport du crédit immobilier souscrit pour l'acquisition de la résidence principale. L'apport personnel débloqué peut ne pas représenter 100% de la valeur de capitalisation du plan. Si tel est le cas, le solde est versé sous forme de rentes. L'assuré doit joindre à sa demande une attestation datée et signée dans laquelle il s'engage à utiliser le capital pour acheter sa résidence principale et confirme qu'il n'est pas propriétaire depuis au moins

deux ans. Il doit transmettre le plan de financement établi par son établissement prêteur, mentionnant le montant de l'apport personnel.

## DES FISCALITÉS DIFFÉRENTES

Les sorties des Perp sont imposées différemment selon qu'elles s'effectuent sous forme de rentes, de capital ou de déblocages exceptionnels. A l'image des pensions de retraite, le montant des rentes perçues dans l'année doit être intégré, après abattement de 10%, aux revenus à déclarer à l'administration fiscale. La valeur de capitalisation du plan n'entre pas dans la base taxable à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) à condition que les rentes soient issues de cotisations versées de manière régulière durant au moins 15 ans et que l'assuré ait liquidé tous ses droits à la retraite obligatoire ou atteint l'âge légal de départ à la retraite (62 ans).

Le capital doit également être intégré aux revenus à déclarer à l'administration fiscale, après abattement de 10%. L'assuré peut aussi opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) de 7,5%, à condition que le capital soit versé en une seule fois. Directement prélevé par l'assureur au nom du fisc, le PFL porte sur 90% de la somme (après l'abattement de 10%). Le capital perçu est taxable à l'ISF. Enfin, les capitaux récupérés pour cause de force majeure sont totalement exonérés d'impôt sur le revenu. En revanche, ils sont assujettis à l'ISF (à l'exception du déblocage pour invalidité). On ne connaît pas, pour l'heure, la fiscalité appliquée aux dénouements anticipés des « petits » Perp autorisés par la loi « Sapin 2 ».

## LES DÉBLOCAGES ANTICIPÉS

Les fonds logés dans un Perp sont théoriquement bloqués jusqu'au départ à la retraite. Toutefois, il existe des exceptions en cas d'accidents de la vie. Les cotisations majorées des gains peuvent être récupérées si le conjoint marié ou le partenaire de Pacs de l'assuré décède, si l'assuré devient invalide, s'il est en situation de surendettement certifiée par un juge ou le président de la commission de surendettement des particuliers, s'il a épuisé ses droits aux allocations chômage ou s'il a cessé une activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire d'un tribunal de commerce.

La loi anti-corruption, dite « Sapin 2 » (du nom du ministre de l'Economie et des Finances Michel Sapin), promulguée le 10 décembre 2016 au Journal Officiel, a instauré un sixième cas de déblocage exceptionnel. Les titulaires d'un Perp dont la valeur de rachat n'excède pas 2.000 euros peuvent désormais le débloquer sans attendre le départ à la retraite. Le Perp ne doit pas être alimenté depuis au moins quatre ans ou, si le plan prévoit des versements réguliers, avoir été ouvert il y a au moins quatre ans. Enfin, l'assuré doit justifier d'un niveau de ressources lui permettant de bénéficier du dégrèvement de la taxe d'habitation. Concrètement, cela implique qu'il doit percevoir un revenu annuel inférieur à 25.155 euros pour une personne seule ou à 35.658 euros pour un couple marié ou pacsé sans enfant en 2016. Quel que soit le motif, le déblocage anticipé d'un Perp entraîne la fermeture définitive du plan. ■



pratique

# IMMOBILIER

## LES CLÉS POUR CALCULER LE MONTANT DE SA PLUS-VALUE

*Au moment de mettre une maison ou un appartement en vente, une question brûle les lèvres des propriétaires : vais-je réaliser une plus-value ? Mais pour le savoir, il ne suffit pas de soustraire le prix de vente au prix d'achat initial. Explications.*

## LE CALCUL DU PRIX DE VENTE OU PRIX DE CESSIION

### *Le prix de départ*

Pour ne pas se tromper, il faut s'appuyer sur le prix réel de vente tel qu'indiqué sur l'acte authentique signé devant le notaire.

### *Les impôts sur l'achat immobilier*

Le prix de vente retenu pour déterminer la plus-value est rehaussé par les droits de mutation à titre onéreux (DMTO), souvent désignés à tort comme des frais de notaire.

Pour l'achat d'un logement ancien, les DMTO représentent jusqu'à 5,81% du prix.

### *Les dépenses à la charge de l'acheteur*

Outre la fiscalité, l'acheteur peut également supporter des charges supplémentaires convenues dans l'acte authentique de vente. Seules les dépenses imposées à l'acheteur dans l'acte authentique sont à prendre en compte.

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP-Impôts) pointe précisément les dépenses suivantes :

- Les remboursements mis à la charge des acquéreurs (une partie de la taxe foncière ou de la taxe d'habitation pour une vente en cours d'année par exemple)
- Le coût de la construction d'un mur séparateur imposée dans le cadre de la vente
- L'indemnité d'éviction versée au locataire quand l'acquéreur s'occupe de le « déloger » pour le compte du vendeur.

### *La TVA*

Au moment d'acheter un logement neuf présenté sur plans, l'acquéreur est soumis à la TVA. Son montant est à déduire du prix de cession.

Dans cette configuration, l'acquéreur soumis à la TVA paie des frais d'acquisition (DMTO) réduits de 0,71% seulement.

La TVA est intégralement déduite du prix de cession dès lors que le logement est cédé plus de cinq ans après son acquisition. En cas de revente plus rapide, celle-ci

reste soumise à la TVA et le propriétaire doit procéder à une régularisation.

### *Les frais supportés par le vendeur*

Certains frais d'acquisition payés par le vendeur doivent être déduits du prix de vente final. Le Code général des impôts liste précisément et limitativement les dépenses suivantes :

- Les frais d'agence immobilière
- Les frais liés aux diagnostics obligatoires
- Les indemnités d'éviction versées par le vendeur à un locataire installé dans le logement
- Les honoraires d'un architecte sollicité pour obtenir un permis de construire
- Les frais de mainlevée d'hypothèque.

La déduction de ces frais n'est admise que si le vendeur peut justifier les montants avancés sur demande de l'administration fiscale.

## LE CALCUL DU PRIX D'ACQUISITION INITIAL

### *Le prix de départ*

Dès lors que le bien a été initialement acheté par son propriétaire (et non pas reçu en héritage par exemple), le prix d'acquisition utilisé pour calculer la plus-value à la revente correspond à celui inscrit dans l'acte authentique de vente.

Si le logement a été acquis à titre gratuit, il faut s'appuyer sur la valeur vénale retenue pour calculer les droits de succession ou de donation.

### *Les frais d'achat*

Pour déterminer les frais d'acquisition, le propriétaire peut utiliser deux méthodes. Il peut s'appuyer sur un montant forfaitaire correspondant à 7,5% du prix d'achat. Cette méthode est acceptée indépendamment du montant réel des frais.

Si les frais peuvent être précisément identifiés et justifiés à la demande de l'administration fiscale, il faut prendre en compte :

- Les droits d'enregistrement et la TVA le cas échéant, si celle-ci a

bien été payée par le propriétaire

- Les frais d'agence immobilière
- Les honoraires du notaire.

### *Les frais de transmission à titre gratuit*

Dans le cadre d'une succession ou d'une donation, les frais d'acquisition supportés par le bénéficiaire doivent obligatoirement être pris en compte pour leur montant réel. Il s'agit des frais d'acte et de déclaration - honoraires du notaire compris - et des droits de succession ou de donation.

### *Les travaux*

Certains travaux peuvent être pris en considération pour fixer le prix d'achat à utiliser pour calculer la plus-value.

S'il est en mesure de justifier les dépenses avancées en cas de demande du fisc, le propriétaire peut majorer le prix d'acquisition du montant des travaux effectivement réalisés dans le logement. Dans le cas contraire (absence de travaux ou de justificatifs), revendre son bien après cinq ans de détention permet de majorer le prix d'acquisition de 15%.

Attention, certains travaux ne sont pas pris en compte comme ceux réalisés par le propriétaire lui-même, d'entretien et de réparation ou encore les dépenses comptabilisées pour calculer le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).

### *Les frais de voirie, réseaux et distribution*

Les frais de voirie, réseaux et distribution supportés par le propriétaire peuvent également majorer le prix d'acquisition. Et ce, « qu'ils soient ou non imposés par les collectivités territoriales ou leurs groupements », indique le BOFiP-Impôts.

Les particuliers qui font construire leur maison, dans le cadre d'une opération de lotissement notamment, peuvent être concernés. ■

# VOTRE PATRIMOINE

## • Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2015 imposables en 2016)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.411 €</b>	revenu net imposable <b>14.770 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>18.000 €</b>

## • Emploi

<b>Smic : 9,76 €</b> (Taux horaire brut au 1 <sup>er</sup> janvier 2017)	<b>Inflation : +0,5%</b> Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (nov. 2016)
<b>RSA : 535,17 €</b> (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	<b>Emploi : 10%</b> Taux de chômage (BIT) au 3 <sup>e</sup> trimestre 2016

## • Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 <sup>er</sup> août 2015)	
Taux de rémunération : <b>0,75%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
<b>PEL</b>	<b>PEA</b>
Taux de rémunération : <b>1%</b> (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 <sup>er</sup> août 2016	Plafond : <b>150.000 €</b> au 1 <sup>er</sup> janvier 2014
<b>Assurance vie : 2,30%</b> (AFA) Rendement fonds euros (2015)	

## • Retraite

<b>Âge légal : 62 ans</b> (ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)	
<b>Point retraite</b> au 1 <sup>er</sup> novembre 2016	
<b>AGIRC : 0,4352 €</b>	<b>ARRCO : 1,2513 €</b>

## • Immobilier

<b>Loyer : 125,33 points</b> (+0,06%) Indice de référence (IRL) 3 <sup>e</sup> trimestre 2016	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 12,6 €</b> France entière (Clameur novembre 2016)
<b>Prix moyen des logements anciens</b> (Année 2016)	
au mètre carré : <b>2.495 €</b>	d'une acquisition : <b>202.679 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>8.300 €</b> (3 <sup>e</sup> trimestre 2016)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>1,60%</b> (30 décembre 2016 Empruntis)	

## • Taux <sup>(2016)</sup>

Taux de base bancaire : <b>6,60%</b>	Intérêt légal : <b>0,90%</b>
--------------------------------------	------------------------------

## • Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : <b>3,40% (moins de 10 ans)</b> <b>3,35% (10 à 20 ans)</b> <b>3,37% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>2,83%</b>
Prêts-relais : <b>3,43%</b>	

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

Montant inférieur à 3.000 € : <b>19,96%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>13,25%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>6,65%</b>



**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)*