

décryptage

l'information économique décryptée. octobre 2014. n°20



edito

ÊTRE PRATIQUE

L'économie n'est pas et ne sera jamais une science exacte. Les temps qui s'annoncent seront complexes pour l'épargne. Une quasi-déflation en Europe, une croissance forte aux USA et une politique monétaire des banques centrales créatrices de bulles. Mais aussi un grand malade, la France. Cela ne fait que confirmer ce que beaucoup de gérants pressentaient depuis 3 ans. Il n'en reste pas moins qu'à ce jour, la plupart de nos clients ont des rendements parmi les plus élevés que l'on ait connus depuis 20 ans. La bonne information est rare et ce qui est rare est cher. Il faudra donc préserver ces gains et continuer à délivrer cette information.

Bonne lecture !

Jean-Christophe Geyer
Renan Milleron

Fonds Euros, fonds zéro dès 2015

J'adore les assureurs, je raffole des banquiers. J'aime quand ils m'écrivent. Il y a toujours eu deux façons de communiquer. Celle où l'on explique des choses très compliquées de manière très simple. Bien sûr cela ne va pas sans désillusions après, mais c'est trop tard, c'est acheté. Mais il y a aussi parfois des courriers, des avenants aux contrats déjà ouverts, ou c'est le contraire. Par exemple cette semaine, j'ai reçu un « avenant à la notice d'information des contrats » d'un des quatre plus gros assureurs bancaires de France. Le titre déjà, ne donne pas franchement envie d'aller plus loin. Le texte ensuite écrit assez petit (on ne change pas les vieilles recettes) dont je vous donne les deux versions. La version faite pour ne pas être comprise et l'autre, celle qui fait mal.



La version incompréhensible (rassurez-vous, c'est fait exprès !)

Suite à la mise en place des nouvelles Suite à la mise en place des nouvelles de Solvabilité 2 (réforme réglementaire européenne concernant les assureurs et dont l'objectif est une meilleure adéquation des fonds propres face aux

risques), etc. (je vous la fais courte pour en venir à ce qui nous intéresse).

-Le taux minimum annuel est remplacé par un taux de rémunération du support en euros en cas de sortie. Pour permettre de valoriser le contrat en cours d'année en cas de désinvestissement LA COMPAGNIE fixe un taux de rémunération au titre de l'année de sortie. Ce taux est révisable à tout moment et peut-être diffère en fonction de la nature du désinvestissement (décès , arbitrage, terme, rachat...) Toute référence au taux minimum annuel est supprimée de vos documents contractuels...

La version simple (ouille !)

Cher clientes, chers clients.

La législation européenne nous contraint depuis 4 ans et compte tenu de tous les excès commis en 2008 à renforcer considérablement nos fonds propres. Cela vous évitera peut-être d'être appelé à refinancer notre capital au cas où un de nos traders se trompe de touche. Retenez néanmoins que c'est une loi, et qu'elle s'appliquera donc à toute les compagnies, toutes les banques et pas simplement la nôtre.

Avant (mais ça, c'était avant), quand votre argent était placé en fonds euro dans nos contrats d'assurance on vous versait la même rémunération, qu'il y ai ou non une sortie de trésorerie. Que ce soit un besoin immédiat de liquidités ou tout simplement parce que votre contrat arrivait à échéance, le taux était le même.



Les données chiffrées, commentaires et analyses reflètent le sentiment de JCG Finances sur les marchés. Les informations et données financières figurant sur ce document notamment sur les valeurs annoncées, ne sauraient être assimilées à une opinion de JCG Finances sur l'évolution prévisible des valeurs et au cas échéant, sur l'évolution prévisible de leur prix.



Finances
être suivi. vraiment.

Chère cliente, cher client cette période est révolue ! Si vous sortez avant le 31/12 à compter de l'année prochaine (y compris en cas de décès), la valorisation de votre contrat qui n'était déjà pas bien brillante pourra être nulle, voir négative si les frais de gestion sont plus élevés. Comment calculera-t-on ce nouveau taux ? Mais je vous en pose moi des questions, on le fixera point, fermez le banc. Donc, attendez-vous à des jours difficiles en matière d'épargne, mais rassurez-vous ! Nous ferons en sorte que ces informations soient les plus discrètes possible, notre expérience en la matière est assez longue. Notre conseiller reste bien sûr à votre disposition bien qu'étant incapable de vous expliquer quoi que ce soit, relatif à votre contrat. Il est déjà assez occupé comme ça entre la vente de l'assurance multirisque, les abonnements de téléphone portable et les alarmes de maison vendue par notre établissement. Préférez-lui notre plateforme téléphonique en Inde sait-on jamais !

Cette fois-ci nous y sommes !

Cet avenant acte en fait la fin des fonds euro. Pas immédiatement, mais en 3, 4 ans. D'ici là d'ailleurs, il est probable que la communication alambiquée des établissements financiers se heurte aux associations de consommateurs. En ce qui nous concerne, cela conforte notre approche plutôt tournée vers l'établissement d'un profil de risque adapté pour chaque client. Pour les autres catégories d'investisseurs il faudra dorénavant d'habituer.. à perdre de l'argent.



Réduire vos impôts avec l'investissement immobilier Loi Pinel

Les objectifs de la loi

La loi Pinel, remplace la Loi Duflot (investissement immobilier) et vise à renouveler le parc immobilier français.

Ainsi, l'achat d'un bien immobilier neuf éligible mis en location (en respectant des conditions) donne droit à une réduction d'impôt pendant 12 ans. C'est ce qu'on appelle la défiscalisation immobilière.

Cette mesure fait partie du plan élaboré par le gouvernement pour relancer le marché de la construction rendu (entre autres) maussade par les lois mises en place par Cécile Duflot, ancienne ministre du Logement.



Fonctionnement du dispositif ?

Principales conditions :

- Acheter un bien immobilier neuf label BBC (bâtiment basse consommation).
- Situation dans une zone géographique éligible.
- Engagement de location d'au moins 6 ans.
- Mise en location à l'année.
- Plafond de loyer à respecter.

Réductions d'impôts :

- 2% par an du prix d'achat (majoré des frais de notaire) sur 6 ans ou 9 ans (au choix).
- 1% par an sur 3 ans au-delà de la 9e année.

Soit un avantage fiscal sur 12 ans de 21% du prix d'achat !

Illustration :

Un contribuable payant 4 200€ d'impôt achète à Lyon un T2 de 41m2 avec un balcon de 9m2.

Valeur de 200 000€ frais de notaire de 4 500€ loyer de 610€

La réduction d'impôt pendant les 9 premières années est de 4 090€ par an, soit 42 945€ sur 12 ans !

Avec un financement adéquat (et sans apport), l'épargne mensuelle toutes charges comprises (taxe foncière, charge de copropriété, frais d'agence locative, assurance locative...) serait d'environ **230 euros par mois**.



Bénéficiaire des conseils d'un gestionnaire de patrimoine pour préparer un projet.

Les conseils indispensables d'un expert pour un investissement réussi :

- Étude financière et fiscale préalable à l'investissement, intégrant toutes les charges à supporter, et adaptée à votre profil
- Sélection du bien immobilier (emplacement, promoteur, typologie, prix...).
- Financement optimisé.
- Respect des conditions fixées par le législateur.
- Accompagnement à la déclaration des revenus locatifs.
- Choix d'une agence immobilière et d'une assurance locative.

La Loi Pinel vous intéresse ?

Le cabinet LRK propose aux clients JCG Finance une étude gratuite et sans engagement !

Contactez-nous : 06.71.05.80.35, contact@lrkconsulting.fr

LRK en quelques mots

Création en 2004, situé Tour Oxygène à Lyon (Part-Dieu).

Conseils en placement financier, investissement immobilier et optimisation fiscale.

Louis-Roland Leffe, son gérant fondateur, est titulaire d'un Master en Gestion de Patrimoine et d'un Master en Ingénierie patrimoniale.

www.LRKconsulting.fr



prenez la parole pendant 3 mois

Questionnaire de Proust auprès d'une de nos clientes Patricia Alonso dirigeantes de la société P2A expertises, présidente d'ÉPICENTRE association d'expert-comptable.

Bio express :

Expert-comptable depuis 1993, j'ai toujours considéré mon métier comme un facilitateur dans le quotidien du chef d'entreprise.

Questionnaire insolite

Votre principal trait de caractère ?

Aller toujours de l'avant quels que soient les obstacles.

Les qualités que vous exigez d'un conseiller financier ?

J'apprécie la réactivité, la pédagogie pour expliquer simplement les enjeux des choix de contrats.

Le principal défaut que vous pourriez faire à ces mêmes conseils ?

L'absence d'implication pour répondre aux besoins et l'absence de suivi dans le temps.

Le pire souvenir économique que vous ayez eu ?

La crise des sub primes qui a entraîné des conséquences financières et économiques graves.

La meilleure affaire que vous ayez faite à ce jour ?

Installer mon cabinet dans une communauté de communes où les entreprises sont dynamiques.

L'homme ou la femme que vous souhaiteriez voir pour illustrer un nouveau billet de banque

Alexandra Davis Neel, exploratrice intrépide, bouddhiste et femme libre.

Votre devise ?

Aider à développer des projets





Investir en dollars dans un patrimoine en Euro

Souvenez-vous. Notre cabinet a fait partie des premiers en mars 2009, à proposer en association avec des professionnels sur place, une diversification de leur patrimoine en dollars, par le biais d'achat de biens d'exception à Miami. Pour mémoire, la parité euro/dollars était à 1.50 \$ pour un euro (1.27\$ à ce jour) et les biens à peine à 1000 €e m² en centre-ville. Une fois de plus, les Américains ont surpris par leur capacité de rebond. Elle s'est traduite par une forte reprise de la croissance. Pour les clients ayant investi à cet époque la plus-value potentielle dépasse 100%. À ce jour, la Floride nous paraît totalement surévaluée, notamment les biens de type maison se situant en banlieue de Miami et Palm Beach. Pour cette raison nous avons reconstitué un réseau en Géorgie (à Atlanta plus précisément). Cet état, le 4^e le plus dynamique des États-Unis regroupe de nombreux sièges sociaux (Coca Cola, UPS, CNN, etc.). L'équipe que nous avons sélectionnée est constituée de professionnels (avocat, broker, comptable) tous franco-américains. Oui il y a encore des opportunités à saisir. À titre d'exemple, pour un budget inférieur à 88 000\$, il est encore possible d'acheter un bien de 137 M² environ, entièrement rénové et loué aux alentours de 12 000\$ annuels. Nous restons à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile.

Pour information, nous envisageons un court séjour aux États-Unis d'ici à mars 2015. Pour celles et ceux qui souhaiteraient rencontrer les différents intervenants et se faire eux même une idée, vous pouvez nous joindre au 04 72 77 98 16 ou par email jcg@jcgfinances.com. En fonction du nombre de participants nous proposerons un séjour all inclusive à prix compétitif !

