



Lionel VRECK  
Gregoire LEPOUTRE  
Chemin les Eyssouquettes  
84120 MIRABEAU

## COMMUNIQUÉ CLIENTS 2015

*Plutôt que de se lancer dans l'éternelle course aux pronostics de début d'année (exercice qui ressemble plus à la loterie qu'à une science exacte), intéressons-nous à ce qui pourrait faire de 2015 une très mauvaise année boursière ou à l'inverse une très bonne année boursière.*

### **Voici les évènements qui pourraient faire déraiper les marchés boursiers:**

- **Une implosion du système financier chinois**

A notre avis c'est le risque numéro un pour la croissance mondiale.

La Chine relance son économie à grand renfort de crédit. Ce dernier augmente beaucoup plus vite que le PIB, ce qui n'est pas tenable à long terme. Une expansion trop rapide du crédit a toujours fini en drame.

De plus, la bulle immobilière atteint des niveaux préoccupants.

Certes la Chine a un trésor de guerre de \$4000 milliards constitué par ses réserves de change. En cas de crise bancaire, l'empire du milieu sera capable de puiser dans ces immenses réserves. Cependant, les conséquences d'une telle crise seraient de toute façon négatives pour les marchés actions.

- **Une crise russe qui dérape**

N'oublions pas qu'avec un rouble et un pétrole en chute libre, la Russie est en grande détresse.

Quelle serait l'implication d'un défaut de la Russie ou d'une crise sévère ?

Rappelons-nous que le point de départ de la crise asiatique de 1998 a été une crise russe. Celle-ci a notamment entraîné la faillite du Hedge Fund LTCM avec de fortes conséquences pour les marchés mondiaux. La Russie est mieux armée qu'en 1998 mais ses réserves de change se réduisent rapidement et Vladimir Poutine ne semble pas vraiment avoir une attitude pro marché.

- **Le retour de la crise institutionnelle européenne**

Le pire semblait derrière nous mais l'impasse politique en Grèce remet de l'huile sur le feu. Des élections sont prévues pour le début 2015 avec la perspective de voir l'extrême gauche arriver au pouvoir. Un tel évènement pourrait remettre le feu aux poudres pour des pays qui n'ont pas assez fait de réformes.

- **L'inflation qui ferait son grand retour**

C'est un des risques les plus sous-estimés pour 2015.

Si l'inflation a peu de chance de revenir sur des niveaux proches de 3% en Europe, la

probabilité est plus forte outre atlantique. Avec une croissance du PIB proche de 5%, la croissance des salaires pourrait reprendre. Un retour de l'inflation serait une surprise qui forcerait la Reserve Federal à accélérer la remontée de taux.

### **Regardons maintenant les bonnes nouvelles qui pourraient conduire à un marché actions bien orienté :**

- **Une croissance meilleure que prévue en Europe**

L'Europe a été en 2014 le mauvais élève de la croissance mondiale (Amérique Latine mise à part).

La baisse du pétrole et de l'Euro apportent à eux seuls un coup de fouet économique alors que plus personne ne compte sur le vieux continent.

Une croissance entre 1,5 et 2% serait une bonne surprise.

- **Des résultats d'entreprises meilleurs que prévus**

Si la croissance est au rendez-vous les résultats des entreprises pourraient se redresser ... du moins en Europe.

Non pas que les résultats des entreprises américaines soient mauvais. Bien au contraire.

Les niveaux de résultats (et surtout des marges) aux US sont sur des plus hauts historiques et pourront difficilement augmenter.

A l'inverse, l'Europe est à la traîne. C'est bien là que le potentiel (théorique !) de hausse est le plus élevé.

- **Une exécution sans faille de la remontée de taux aux Etats-Unis**

Pour tous les experts, c'est sûr, la Reserve Federal remontera les taux en 2015.

Jusqu'ici, Janet Yellen a su préparer au mieux les marchés. Elle est en lice pour réaliser l'exploit d'une remontée de taux sans faire dérailler un marché US résolument haussier.

**Bien entendu et comme chaque année ce sera surement un évènement inattendu et non présent dans cette liste qui sera déterminant pour les marchés actions...**

**Grégoire LEPOUTRE**  
**Associé majoritaire**

## NOTE FISCALE : IMPOT SUR LE REVENU 2015

### Barème de l'impôt sur le revenu : Baisse de l'impôt sur le revenu

- Suppression de la première tranche d'imposition :
- Première tranche d'imposition à 14 % à partir de 9 690 € :
- Revalorisation des limites des tranches de l'impôt sur le revenu :
- Renforcement de la décote : le plafond de la décote est relevé à 1 135 € pour les contribuables célibataires, divorcés, ou veufs et à 1 870 € pour les couples soumis à imposition commune.

En synthèse : Barème de l'impôt sur les revenus 2014

Revenu imposable / nombre de parts fiscales	Taux
N'excédant pas 9 690 €	0 %
Compris entre 9 690 € et 26 764 €	14 %
Compris entre 26 764 € et 71 754 €	30 %
Compris entre 71 754 € et 151 956 €	41 %
Supérieur à 151 956 €	45 %

### Réductions et crédits d'impôt

#### Le nouveau dispositif PINEL

Annoncée à l'occasion du plan de relance pour le logement du 29 août 2014, cette réforme a pour objet de relancer la construction et notamment de favoriser l'émergence d'une nouvelle offre de logements intermédiaires dans les zones tendues.

Durée de l'engagement Le dispositif "Pinel" permet d'opter pour un engagement initial de 6 ans ou 9 ans. Le contribuable peut proroger cet engagement jusqu'à 12 ans par périodes de 3 ans (soit 6 + 3 + 3 ou 9 + 3).

Modulation de l'avantage fiscal en fonction de la durée d'engagement de location

#### Taux de réduction d'impôt sur le revenu - Dispositif Pinel

Engagement initial	Prorogation triennale	Années 1 à 6	Années 7 à 9	Années 9 à 12	Total
6 ans	sans prorogation	2 % par an	-	-	12 %
	1 prorogation	2 % par an	2 % par an	-	18 %
	2 prorogations	2 % par an	2 % par an	1 % par an	21 %
9 ans	sans prorogation	2 % par an		-	18 %
	1 prorogation	2 % par an		1 % par an	21 %

Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) : Les aménagements concernant la durée de l'engagement bénéficient également aux SCPI. Par ailleurs, la base de la réduction d'impôt en cas d'investissement dans une SCPI est fixée à 100% du montant de la souscription réalisée. Dans le dispositif "Duflot", la base était fixée à 95%.

**Remarque :** Assouplissement des conditions de mise en location pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015 : Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015, les investisseurs peuvent donner en location leur logement à leurs descendants ou ascendants sans que cela n'interrompe l'avantage fiscal si les conditions tenant aux plafonds de loyer et de ressources du locataire sont respectées.

#### Mise en place d'un crédit d'impôt pour la transition énergétique en remplacement du crédit d'impôt développement durable

- Majoration du taux : Le taux de crédit d'impôt est fixé à 30 %.
- Suppression de la notion de "bouquet de travaux" : La condition de réalisation d'un bouquet de travaux est supprimée. Ainsi, le bénéfice du dispositif est accessible dès la première dépense réalisée.

- Entrée en vigueur : Les modifications sont applicables pour les dépenses réalisées depuis le 1er septembre 2014.

## **LE NOUVEAU REGIME DES PLUS-VALUES /DONATIONS/DROITS D'ENREGISTREMENT DE L'IMMOBILIER**

### **Régime d'imposition des plus-values immobilières de cession de terrains à bâtir**

Alignement sur le régime applicable aux autres immeubles : Alors qu'il existait un traitement distinct de la plus-value sur terrain à bâtir par rapport aux autres biens immobiliers la loi de finances réalise un alignement pour ne conserver qu'un seul dispositif. En conséquence, la plus-value est désormais exonérée au totale au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Abattement exceptionnel de 30 % pour les terrains à bâtir : Un abattement exceptionnel de 30 % est accordé (sous conditions) pour la détermination de l'assiette imposable tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux.

**Remarque** : *Cet abattement ne peut être appliqué aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit par exemple, du conjoint du cédant, de son partenaire lié par un Pacs, de son concubin notoire ou d'un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes, et des personnes morales détenues par ces personnes.*

Entrée en vigueur : Ces mesures sont applicables dès le 1er septembre 2014

### **Allègement des droits sur les donations de terrains à bâtir et de logement neufs :**

L'adoption de deux mesures d'allègement temporaire des droits de mutation à titre gratuit applicables aux donations a pour objectif de libérer du foncier en vue d'y construire des locaux neufs destinés à l'habitation, d'inciter à l'investissement dans la construction de logements neufs et à favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages.

Abattement pour donation d'un terrain en vue d'y construire des locaux neufs destinés à l'habitation et abattement pour donation d'un logement neuf.

Le montant de l'exonération est de :

- **100 000 € pour une donation en ligne directe, en faveur du conjoint ou d'un partenaire lié par un PACS,**
- **45 000 € pour une donation consentie à un frère ou une sœur,**
- **35 000 € pour toute autre donation.**

La donation doit être réalisée en pleine propriété.

**Remarque :**

- **L'ensemble des donations consenties par un même donateur ne peuvent être exonérées qu'à hauteur de 100 000 €.**
- **Non-application pour la partie exonérée des règles du rappel fiscal des donations depuis moins de 15 ans**

Entrée en vigueur : Abattement pour donation d'un terrain en vue d'y construire des locaux neufs destinés à l'habitation : cet abattement temporaire concerne les donations constatées par acte authentique signé entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2015, dans la limite de la valeur déclarée des biens dans l'acte.

Abattement pour donation d'un logement neuf : cette exonération temporaire s'applique aux donations constatées par un acte signé à compter du 1er janvier 2015 portant sur des immeubles pour lesquels un permis de construire aura été obtenu entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et intervenant dans les 3 ans après l'obtention du permis de construire.