

(Suite de la page 3)

Résultats du conseil

Jean-Louis B. aura, après son arrêt d'activité, des ressources très diversifiées puisque, outre sa

retraite, il percevra des revenus fonciers provenant des parts de SCPI qu'il pourra compléter par des rachats programmés sur le contrat d'assurance-

vie, lesquels constitueront des ressources peu ou pas fiscalisées. Il pourra également procéder à des ventes de titres de son PEA, celles-ci étant totale-

ment exonérées d'impôt sur les plus-values dès le 5^e anniversaire du PEA, ou bien encore transformer celui-ci en une rente viagère non imposable.

Deux affichettes de la campagne d'information prévue en janvier 2007 dans les études notariales

UN
UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

LE SAVEZ-VOUS ?

Donner une somme d'argent à l'un de ses enfants, c'est bien ; prévoir également les conséquences lors de la succession, c'est encore mieux.

Parlez-en à votre notaire

UN
UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

LE SAVEZ-VOUS ?

Garder secret le nom du bénéficiaire de votre contrat d'assurance-vie vous laisse la liberté d'en changer.

Parlez-en à votre notaire

Notapierre- Perspective, l'offre d'acquisition à crédit de parts de la SCPI Notapierre

Depuis le 5 octobre 2006, la gamme d'Unofi s'est enrichie d'une nouvelle solution patrimoniale : Notapierre-Perspective.

Notapierre-Perspective est une offre groupée d'acquisition de parts de la SCPI Notapierre et de souscription d'un crédit amortissable, permettant de limiter l'effort d'épargne du client à un niveau prédéterminé par rapport aux revenus attendus.

Emprunter pour investir, c'est cumuler trois atouts complémentaires :

■ un investissement plus élevé et adapté

Le recours au crédit vous permet de réaliser un investissement bénéficiant d'un effet de levier tout en choisissant l'épargne que vous entendez y consacrer.

Il est même possible de viser, au-delà de l'apport initial, l'autofinancement de cet investissement. Dans ce cas, les loyers perçus pourraient couvrir la totalité des échéances du crédit, l'impôt et les prélèvements sociaux.

■ la déduction fiscale du coût du crédit

Le financement à crédit des parts de la SCPI Notapierre permet de déduire différentes charges des revenus fonciers : les intérêts, les cotisations des assurances décès invalidité et les frais relatifs à l'emprunt.

■ la protection de votre famille grâce à l'assurance décès invalidité du crédit

L'assurance décès invalidité augmente la protection de votre famille en garantissant si nécessaire le remboursement total du crédit.

De plus, acquérir des parts de Notapierre à crédit, c'est accroître ses revenus à terme : après avoir participé au remboursement de tout ou partie de votre emprunt, les revenus trimestriels distribués par Notapierre vous procureront des ressources supplémentaires particulièrement bienvenues au moment de la retraite. Les collaborateurs d'Unofi dans votre région se tiennent à votre disposition, aux côtés de votre notaire, pour vous apporter toutes les précisions que vous souhaiteriez recevoir sur Notapierre-Perspective.

Pour tout conseil se rapportant à votre patrimoine, consultez votre notaire.



Indice des prix à la consommation

11-2006 – évolution sur 1 an

1,20 %

Indice du coût de la construction

2^e trimestre 2006

7,05 %

Indice de référence des loyers

2^e trimestre 2006

2,78 %

Taux d'intérêt à court terme (Eonia)

31-10-06

3,38 %

Taux d'intérêt à long terme (OAT 10 ans)

31-10-06

3,76 %

CAC 40

Evolution entre le 31-12-05 et le 31-10-06

13,44 %

DJ Euro Stoxx 50

Evolution entre le 31-12-05 et le 31-10-06

11,90 %

Performances sur un an glissant des FCP profilés d'Unofi au 31-10-06

Unofi-Prudence

2,84 %

Unofi-Progrès

5,24 %

Unofi-Croissance

7,31 %

Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

Successions et donations : les nouvelles règles

La loi du 23 juin 2006, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2007, élargit notamment les possibilités des libéralités (donations et testament) ; elle simplifie le changement de régime matrimonial et le règlement des successions, apporte diverses améliorations au régime du Pacs.

Réforme juridique d'une grande ampleur, cette loi adapte le droit aux évolutions démographiques et sociologiques de la société française. Nous vous présentons ci-dessous les principales dispositions susceptibles d'avoir une portée significative sur votre organisation patrimoniale. Elles visent à :

■ élargir les possibilités d'effectuer des libéralités

L'élargissement de la donation-partage

Le texte ouvre la possibilité, sous certaines conditions, de réaliser une donation-partage, soit au profit d'enfants et de petits-enfants, soit au bénéfice des seuls petits-enfants avec l'accord de leurs parents.

Il prévoit également, en l'absence d'enfants, la possibilité d'une libéralité-partage au profit d'autres membres de la famille (enfants non communs aux deux époux, neveux et nièces, cousins).

Le pacte successoral

La loi met en place un mécanisme innovant de pacte successoral qui permettra aux héritiers réservataires de renoncer par anticipation à contester les libéralités qui porteraient atteinte à leur part de réserve. Ce pacte sera très probablement utilisé pour faciliter la transmission d'entreprises.

De même, les enfants nés d'un premier lit pourront renoncer à exercer leur action en retranchement, c'est-à-dire en réduction des avantages matrimoniaux excessifs accordés au conjoint survivant car excédant la quotité disponible entre époux.



Question et réponse

Dans le cadre d'une demande de crédit, je souhaite savoir si je peux apporter en garantie un contrat d'assurance-vie.

Oui, vous pouvez apporter votre contrat d'assurance vie en garantie d'un emprunt. Sur demande écrite accompagnée d'un justificatif du créancier précisant les caractéristiques de votre emprunt (objet, montant, taux d'intérêt, durée et date), votre assureur établira une délégation de créance qu'il régularisera en qualité de délégué. Il enregistrera ensuite la mise en gage lors de la réception de l'exemplaire lui revenant régularisé par vous-même (le délégant) et par le créancier (le délégataire). Il s'agit de la technique de mise en gage des contrats d'assurance-vie la plus utilisée.

■ simplifier le changement de régime matrimonial

Désormais, sauf en présence d'enfants mineurs ou en cas d'opposition d'un enfant majeur ou d'un créancier, le nouveau contrat de mariage établi par le notaire n'a plus à être homologué par le tribunal.

■ changer le régime patrimonial du Pacs

Pour les nouveaux Pacs, le régime par défaut sera dorénavant un régime de séparation des patrimoines au lieu d'un régime d'indivision, pour lequel il sera néanmoins possible d'opter.

Par ailleurs, la loi prévoit que le partenaire survivant bénéficiera gratuitement de la jouissance du domicile commun pendant un an, sauf disposition testamentaire contraire.

■ simplifier la gestion du patrimoine de la succession

L'assouplissement des règles de l'indivision

A compter du 1^{er} janvier 2007, y compris pour les indivisions existantes à cette date, des héritiers représentant les 2/3 des droits indivis pourront prendre certaines décisions qui nécessitaient auparavant l'unanimité (vendre les biens meubles pour payer les dettes de l'indivision, conclure ou renouveler certains baux). L'unanimité reste toutefois requise pour la vente de biens immobiliers.

Le mandat à effet posthume

Toute personne pourra, à l'avance, donner mandat à une personne de confiance de gérer et d'administrer certains biens de sa succession future pour le compte de tel ou tel héritier, présumé ne pas avoir la capacité de le faire lui-même.

Ce nouveau dispositif sera très certainement appelé à s'appliquer pour la gestion de l'entreprise après le décès de l'entrepreneur ainsi que pour la gestion des biens reçus par des enfants mineurs ou handicapés.

Les notaires joueront un rôle primordial dans la mise en œuvre de ces nouveaux dispositifs. Nous vous invitons donc à les interroger sur les aspects de la réforme qui vous intéressent plus particulièrement

Rencontres Notariales

Les 27^{es} Rencontres notariales se sont déroulées le 18 novembre 2006 à Paris et en province. Les notaires présents ont donné des conseils gratuits et anonymes aux particuliers, notamment sur les nouvelles règles en matière de donation et de succession.

conseils
par des notaires

Exonération temporaire de plus-value

Article 15 de la loi ENL

Conseils par des notaires n° 353

La loi portant engagement national pour le logement (ENL) instaure une exonération de plus-values immobilières au profit des particuliers qui vendent un bien à une collectivité locale ou à l'un de ces groupements, en vue de sa cession à un organisme de logement collectif. Cette mesure entrée en vigueur le 17 juillet 2006 s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2007.

Centre
d'assistance

Immobilier les
nouveaux pro
défis

Valoriser un capital et une épargne en vue de la retraite

Jean-Louis B., célibataire âgé de 55 ans, a hérité d'un bien immobilier pour lequel il vient de signer un compromis de vente pour un prix de 90 000 euros. Il souhaite consacrer le capital qu'il va percevoir dans trois mois à la préparation de sa retraite qu'il prendra dans une dizaine d'années. Il demande conseil à son notaire.

Rendez-vous à l'étude

Le patrimoine de Jean-Louis B. se compose de sa résidence principale - un appartement évalué à 200 000 euros -, de divers livrets bancaires pour 25 000 euros et d'un portefeuille de fonds communs de placement (FCP), principalement

investis en actions, d'une valeur actuelle de 15 000 euros.

Le revenu annuel de Jean-Louis B. est d'environ 26 000 euros. Le dernier des emprunts qu'il a contractés pour l'acquisition de sa résidence principale est arrivé à son terme. Il précise au notaire qu'il est prêt à épargner dans les années à venir un montant équivalent à celui de ses dernières échéances de crédit, à savoir 300 euros par mois.

Le conseil d'Unofi

Pour déterminer les solutions qui permettront à Jean-Louis B. de percevoir des ressources complémentaires lors de sa retraite, le notaire lui propose de faire appel au conseiller d'Unofi, son collaborateur en matière d'organisation patrimoniale. Avec le concours de

celui-ci, il bâtit une stratégie en trois volets pour l'investissement des 90 000 euros que Jean-Louis B. va percevoir.

❶ **Achat de parts de société civile de placement immobilier (SCPI) pour un montant de 50 250 euros**

L'investissement est réalisé dans l'immobilier de bureaux, grâce à des parts de la SCPI Notapierre acquises, pour partie à l'aide d'un apport personnel de 20 100 euros et pour le solde en utilisant l'effet de levier du crédit.

Avec un taux marginal d'imposition qui ressort à 14 % et un crédit amortissable de 30 150 euros d'une durée de 10 ans, Jean-Louis B. consacra, compte tenu des loyers perçus de la SCPI, entre 120 et 150 euros chaque mois au remboursement des échéances de l'emprunt.

❷ **Souscription d'un contrat d'assurance sur la vie à hauteur de 44 900 euros**

Il souscrit un contrat d'assurance-vie multi-support sur lequel il effectuera des versements complémentaires mensuels de 150 euros répartis sur le support profilé « prudent » et sur le support en euro. Ces versements pourront être diminués ou augmentés en fonction de l'évolution de la situation de Jean-Louis B.

❸ **Versement de 25 000 euros sur un plan d'épargne en actions (PEA)**

Jean-Louis B. ouvre un plan d'épargne en actions (PEA) afin d'investir, par l'intermédiaire de fonds communs de placement, sur la bourse de Paris et sur les principales bourses de la zone euro.

(Suite en page 4)

Création d'un nouveau régime, le Borloo populaire
Il s'adresse aux investisseurs qui acceptent de louer à des personnes à revenus modestes moyennant des loyers plafonnés. Il permet de déduire des revenus fonciers 6 % du prix d'acquisition au titre de charge d'investissement, les sept premières années de location, puis 4 % les deux

années suivantes et 2,5 % pendant six ans, soit 65 % de l'investissement total sur quinze ans. Il est ouvert aux investissements réalisés depuis le 1^{er} septembre 2006.

Adaptation du dispositif Robien, le Robien recentré
Il s'adresse aux investisseurs qui ne veulent pas être limités dans le choix des locataires en fonction de leurs ressources. Il

permet de déduire des revenus fonciers 6 % du prix d'acquisition au titre de charge d'amortissement, les sept premières années et 4 % les deux années suivantes, soit 50 % de l'investissement total sur neuf ans. Le 1^{er} septembre 2006, à l'entrée en vigueur de ce dispositif, les anciens avantages attachés au dispositif Robien ont cessé de s'appliquer.

Suppression du Besson ancien et création du Borloo ancien
Ce dispositif, applicable depuis le 1^{er} octobre 2006, s'adresse aux propriétaires de logements anciens qui acceptent de signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Il permet d'obtenir un abattement (de 30 à 45 %) sur les revenus fonciers.