



**Indice des prix à la consommation**

30-09-2007 – évolution sur 1 an

**1,50 %**

**Indice du coût de la construction**

2<sup>e</sup> trimestre 2007

**5,05 %**

**Indice de référence des loyers**

2<sup>e</sup> trimestre 2007

**2,76 %**

**Taux d'intérêt à court terme (Eonia)**

30-10-07

**4,04 %**

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

30-10-07

**4,34 %**

**CAC 40**

Evolution entre le 29-12-06 et le 30-10-07

**4,73 %**

**DJ Euro Stoxx 50**

Evolution entre le 29-12-06 et le 30-10-07

**8,32 %**

Performances sur un an glissant des FCP profilés d'Unofi au 30-10-07

**Unofi-Prudence**

**2,58 %**

**Unofi-Progrès**

**3,32 %**

**Unofi-Croissance**

**4,49 %**

Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

## L'assurance-vie plus que jamais

La loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA) exonère de droits de mutation les successions entre conjoints et partenaires pacsés ainsi qu'entre frères et sœurs sous certaines conditions et diminue le coût prévisible de nombreuses transmissions grâce à une augmentation des abattements (voir article en page 3). Dans ce nouveau contexte, l'assurance-vie continue-t-elle à présenter des atouts déterminants, notamment pour préparer et organiser la transmission d'un patrimoine ?

### L'assurance-vie :

- offre une protection financière accrue au conjoint survivant,
- permet de gérer des avoirs de façon performante en valorisant un capital pour disposer, immédiatement ou à terme, de ressources complémentaires,
- bénéficie d'une neutralité fiscale entre les avantages de la loi TEPA et ceux qu'elle propose elle-même.

### Une protection renforcée du conjoint

Au plan juridique, la transmission hors succession des capitaux perçus lors du décès de l'assuré laisse au souscripteur du contrat d'assurance-vie une grande liberté dans la désignation du bénéficiaire. Le souscripteur peut désigner la personne de son choix à la condition que les primes ne soient pas manifestement exagérées.

Bien entendu, c'est le plus souvent le conjoint survivant qui profite de cette faculté et voit ainsi sa protection financière améliorée. Désigné en tant que bénéficiaire (parfois en usufruit seulement), il reçoit, grâce au contrat d'assurance, une part plus importante du patrimoine du défunt que celle qu'il aurait perçue du seul fait de ses droits légaux.

## Une neutralité fiscale bienvenue

La loi TEPA, en supprimant les droits de succession entre conjoints, partenaires pacsés et, sous certaines conditions, les frères et sœurs, les exonère également de toute taxation au titre des capitaux décès issus des contrats d'assurance vie, et ce quel que soit le régime fiscal applicable (versements effectués avant ou après le soixante dixième anniversaire de l'assuré).

Cette neutralité fiscale en termes de transmission permet en conséquence :

- au souscripteur de continuer, comme avant la promulgation de la loi TEPA, à profiter de l'intégralité des avantages de l'assurance (rappelés ci-contre),
- au conjoint du souscripteur, au partenaire pacsé ou aux frères et sœurs sous certaines conditions de bénéficier de la totalité du capital en cas de décès.

En outre, pour les autres personnes (enfants, petits-enfants, neveux, amis, etc.), l'assurance-vie reste un outil de transmission indispensable car, au-delà de l'abattement de 152 500 euros par bénéficiaire (pour les versements effectués avant 70 ans), elle offre une taxation moindre et forfaitaire de 20 % par rapport à un taux qui peut atteindre 40 % en ligne directe et 60 % dans les autres situations.

## Un régime fiscal favorable pour l'obtention de ressources

En matière d'assurance-vie, les produits ne sont imposables que lors d'un rachat. Déjà très attrayante pour les rachats effectués avant la 8<sup>e</sup> année, la fiscalité des rachats est particulièrement avantageuse après 8 ans, en raison à la fois d'un abattement valable chaque année (4 600 euros pour une personne seule, 9 200 euros

pour un couple) et d'un faible taux d'imposition au-delà (7,5 % hors prélèvements sociaux).

## Une solution patrimoniale incontournable

Les qualités intrinsèques de l'assurance-vie en font une solution à privilégier dans le cadre d'une diversification patrimoniale :

- la possibilité de se constituer une épargne à moyen/long terme à son propre rythme,
- le choix entre une totale sécurité financière (contrats en euro) et un investissement plus souple et plus dynamique qui comporte, en sus de l'euro, d'autres unités de compte partiellement ou totalement investies en actions,
- les arbitrages entre les supports d'un contrat en unités de compte sont effectués en franchise d'impôt à la différence des arbitrages réalisés dans un compte titre ordinaire,
- la souplesse des versements et des retraits (libres ou programmés), le capital étant ainsi disponible à tout moment,
- la possibilité d'obtenir une avance,
- la transformation totale ou partielle en rente viagère.

## Conclusion

Même si l'environnement patrimonial a été sensiblement modifié par la loi TEPA et par la réforme des successions et des libéralités, l'investissement en assurance conserve tous ses attraits. Aussi, le moment paraît-il opportun pour faire le point avec votre notaire sur l'impact de ces nouvelles dispositions en procédant à une analyse de l'organisation de votre patrimoine pouvant conduire à réaménager, voire à renforcer, des choix antérieurs.



## Le micro-foncier

Conseils par des notaires n°353

Dans ce régime, réservé aux contribuables dont le revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 euros,

l'administration fiscale applique un abattement de 30 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété.

Les bailleurs placés de plein droit sous le régime du micro-foncier peuvent toutefois, selon certaines modalités, opter pour le régime réel d'imposition.

## Les comptes des associations

Le montant des dons à partir duquel l'organisme bénéficiaire doit en assurer la publicité et certifier ses comptes annuels est maintenu à 53 000 euros.

## Le dispositif Robien et les étudiants

Pour bénéficier du dispositif Robien, le locataire doit occuper le logement à titre de résidence principale. L'administration fait une exception pour les étudiants.

# Une nouvelle fiscalité du patrimoine

La loi portant sur le travail, l'emploi et le pouvoir d'achat a été adoptée le 21 août 2007. Topos vous propose un résumé des mesures relatives au patrimoine privé.

## Déductibilité des intérêts d'emprunt pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale

Le crédit d'impôt est égal à 20 % des intérêts d'emprunt dans la limite annuelle de 7500 euros pour un couple et de 3750 euros pour un célibataire, avec une majoration de 500 euros par personne à charge.

Il s'applique sur les 5 premières années de remboursement des prêts conclus à compter du 22 août 2007. Les contribuables non imposables se verront accorder un remboursement par le Trésor public.

## Bouclier fiscal

À compter de 2008, les impôts directs d'une personne ne pourront excéder 50 % de ses revenus (au lieu de 60 % actuelle-

ment). Désormais, les prélèvements sociaux sont inclus dans les impôts pour calculer le seuil.

## Réduction d'ISF

Tout redevable de l'ISF peut diminuer, chaque année et dans la limite globale de 50000 euros, le montant de l'impôt à payer grâce aux opérations suivantes :

- les dons de sommes d'argent à certains organismes (fondation reconnue d'utilité publique, établissement de recherche ou d'enseignement supérieur, etc.) et la souscription au capital de certaines PME pour 75 % de leurs montants (il faut donc verser 66666 euros pour obtenir l'avantage maximum) ;
- la souscription de parts de FIP (fonds d'investissement de proximité) dans la limite de 10000 euros, pour 50 % du versement. Cependant, pour le calcul de l'avantage fiscal, le montant du versement est pris en compte dans la limite du pourcentage initialement fixé de l'actif du FIP investi en titres éligibles.

Exemple : M. Dupond souscrit des parts d'un FIP pour 20 000 euros. Le pourcentage d'investissement de l'actif du FIP au capital de sociétés éligibles est de 30 %. La base de calcul de l'avantage fiscal est de 6 000 euros (20 000 euros x 30 %). Le montant de la réduction d'ISF est donc de 3 000 euros (6 000 euros x 50 %).

## Transmission du patrimoine

- Le conjoint survivant ou le partenaire "pacsé", ainsi que les frères et sœurs sous certaines conditions, sont totalement exonérés de droits de succession. Ils échappent aussi au prélèvement de 20 % prévu pour les contrats d'assurance-vie.
- L'abattement personnel pour les descendants est porté à 150 000 euros, renouvelable tous les six ans pour les donations.
- L'abattement de 5 000 euros applicable en cas de transmission par décès ou par donation à un frère ou à une sœur est porté à 15 000 euros.
- Un abattement de 7 500 euros au profit des neveux et nièces s'ap-

plique tant pour les donations que pour les successions.

- L'abattement est de 150 000 euros pour tout héritier, légataire ou donataire, incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise.
- Les dons manuels de sommes d'argent au profit des enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants ou, en l'absence de descendance, de neveux et nièces, sont exonérés dans la limite de 30 000 euros sous réserve que le donateur ait moins de 65 ans au jour de la donation et le donataire plus de 18 ans.
- L'abattement global de 50 000 euros est supprimé.

**Nous invitons les personnes désireuses d'entreprendre ou d'accélérer la transmission de leur patrimoine à rencontrer leur notaire, accompagné du collaborateur d'Unofi, pour élaborer ou adapter avec eux la stratégie à mettre en œuvre.**

Centre notarial  
d'assistance  
fiscale - CNAF  
Revenus fonciers -  
Déduction des frais de  
résiliation anticipée  
d'un emprunt

Le propriétaire d'un immeuble qui le donne en location peut déduire de ses revenus fonciers les pénalités contractuelles mises à sa charge en cas de résiliation anticipée de son contrat de prêt ainsi que les frais d'ouverture de dossier du nouvel emprunt. Ces frais doivent

être regardés comme contribuant à l'acquisition et à la conservation de revenus fonciers dans la mesure où ils se rapportent à un immeuble donné en location. CAA Bordeaux 23 novembre 2006, n° 04-664, Lhérault.

## Les nouveaux taux de crédit d'Unofi

Taux depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007

<b>Unofi-Mouvement</b> (relais) ...	5,10 %
<b>Unofi-Perspective</b> .....	4,95 % (Crédit amortissable)
<b>Unofi-Construire</b> .....	5,10 % (Crédit <i>in fine</i> )



## Question et réponse

*Si j'apporte mon contrat d'assurance-vie en garantie d'un crédit, pouvez-vous me préciser si je dois néanmoins souscrire l'assurance-décès proposée par l'établissement prêteur ?*

Comme vous le savez, le contrat d'assurance-vie est dénoué par le décès de l'assuré et le capital assuré est remis au bénéficiaire désigné. Pour préserver ses droits, la banque créancière exigera que l'assureur émette un avenant mentionnant qu'en cas de décès de l'assuré, elle percevra, en qualité de bénéficiaire à titre onéreux de 1er rang,

les sommes lui restant dues.

Pour autant, cet apport en garantie ne doit pas être considéré comme un substitut au contrat d'assurance décès invalidité (ADI) proposé par l'établissement prêteur.

En effet, moyennant une cotisation modique, le contrat ADI prendra en charge le remboursement des sommes restant dues au prêteur en cas de décès

ou d'invalidité, voire de chômage, survenant pendant la durée du prêt.

Dans cette hypothèse, le crédit étant totalement remboursé, le capital décès provenant du contrat d'assurance-vie sera versé aux bénéficiaires désignés avant l'emprunt et l'objectif patrimonial du souscripteur n'aura pas été perturbé par l'interférence momentanée d'un prêt.

## INFO PRODUIT

Les contrats d'épargne à revenus garantis (ERG) : une formule originale de placement pour percevoir des revenus certains sans risquer son capital

Les contrats d'épargne à revenus garantis proposés et gérés par le groupe Unofi sont des placements offrant aux clients des notaires la possibilité de percevoir des revenus réguliers dont le montant est garanti. Le souscripteur bénéficie ainsi d'une rémunération fixe et connue d'avance.

Les fonds ainsi recueillis financent des crédits patrimoniaux à la clientèle des notaires.

Ces contrats sont assortis d'une garantie de bonne fin : Unofi garantit le paiement des intérêts courus et le remboursement du capital, en cas de défaillance de l'emprunteur.

### ■ Trois formules de placement

Unofi-Confiance	Unofi-Certitude	Unofi-Ressources
Objectifs patrimoniaux		
Percevoir des revenus garantis sur une courte durée	Percevoir des revenus garantis à moyen terme	Percevoir des ressources garanties tout en récupérant progressivement le capital
Périodicité		
Intérêts versés chaque trimestre	Intérêts versés chaque trimestre	Intérêts + capital versés chaque trimestre
Droits d'entrée		
Aucun	1 % du capital investi	1 % du capital investi
Montant minimum du placement		
760 euros	760 euros	760 euros
Durée		
Maximum 3 ans	Maximum 10 ans	Maximum 10 ans
Taux de rendement actuariel au 1 <sup>er</sup> novembre 2007		
<b>3,00 %</b>	<b>4,00 %</b>	<b>3,85 %</b>

L'épargne à revenus garantis bénéficie de la fiscalité des revenus de créances : les intérêts perçus peuvent être déclarés au titre de l'impôt sur le revenu ou bien soumis,

sur option, au prélèvement libératoire de 16 %. Ils sont également assujettis aux prélèvements sociaux au taux de 11 %.