

Quels placements privilégiés en 2013 ?

Compte tenu de la guerre déclarée aux niches fiscales par les pouvoirs publics, choisir un produit pour sa fiscalité... est, aujourd'hui, un pari risqué. Le contexte invite l'épargnant à se pencher davantage sur la qualité intrinsèque des produits.

Marchés financiers :

Privilégier les obligations d'entreprises high yield aux marchés actions...

Si les marchés d'actions se sont redressés depuis le début du mois de décembre, les moins-values des dernières années n'ont toujours pas été compensées...Il paraît donc difficile, pour un gestionnaire de patrimoine, de proposer à un client averse au risque, cette solution d'épargne. En revanche, les obligations high yield (à haut rendement), convertibles, dettes émergentes, vont continuer à animer le marché. Tout en restant attentifs, il faut rester investis sur ce type d'instruments, en direct ou via des fonds dits « réactifs », desquels il est possible de sortir très rapidement.

...et conserver un intérêt pour l'assurance vie en UC, avec versements programmés

Concernant l'assurance vie, 80% de l'épargne investie l'est sur des actifs en euros. On peut, d'ores et déjà, imaginer que l'enveloppe fiscale de l'assurance vie sera modifiée en 2013, mais plus dans sa durée de détention que dans sa fiscalité. Malgré les faibles performances 2012 des actifs en euros - qui s'annoncent autour de 2,70% - ces derniers restent un bon produit de préservation et de sécurisation de son capital.

Par ailleurs, l'assurance vie reste le meilleur instrument d'optimisation fiscale pour générer du revenu, voire du revenu immédiat. Rappelons qu'après 8 ans de détention, si l'on tient compte de l'abattement de 9.200 € pour un couple, le taux d'imposition se situe aux environs de 20% (prélèvement sociaux inclus) ; une fiscalité qui n'est pas encore dissuasive...

Investir sur des contrats en unités de compte avec des versements réguliers et programmés pour «

lisser » les cours de marché, permet une politique plus agressive en termes d'allocation d'actifs, tout en limitant le risque qui existe sur les marchés.

Marchés immobiliers :

L'immobilier d'optimisation fiscale : miser sur le Girardin, le Malraux et le MH

Quelques instruments d'optimisation fiscale subsistent dans l'immobilier : le Girardin, le Malraux, l'investissement dans Les Monuments Historiques, et, prochainement, le Duflot... Outre le Duflot qui ne paraît pas intéressant, les trois premiers dispositifs restent des placements relativement confidentiels et ne concernent pas tous les épargnants... Le Girardin (investissement Outre-Mer) semble être l'instrument le plus adapté et le plus lisible. Ainsi, acheter de l'immobilier Outre-Mer, dans le but de le louer au titre de la résidence principale du locataire, reste une opération attractive. La réduction d'impôt pour l'investisseur dans ce cas-là est, aujourd'hui, de 45% au maximum en fonction de la date de dépôt du permis de construire et du secteur libre ou intermédiaire, ce dernier étant le seul éligible depuis la Loi de Finances 2011.

Par ailleurs, hors niche fiscale, les propriétaires ont toujours la possibilité de bénéficier du régime du déficit foncier, statut qui permet de gommer les revenus avec des reports des déficits sur dix ans. Cette solution nous paraît toutefois moins intéressante qu'une opération Girardin.

L'immobilier de rendement : privilégier la location meublée et le viager

Concernant l'immobilier de rendement, deux instruments sont à privilégier. La location meublée, tout d'abord, professionnelle et non-professionnelle, avec des rendements garantis par un bail commercial. Les rendements espérés actuellement évoluent entre 4% et 4,5%.

Les différences de présentation des baux, dans ce domaine, nécessitent une lecture extrêmement professionnelle des conditions d'éligibilité du bail. A ne pas oublier, dans le cadre de la location meublée : la possibilité d'acquérir des biens sur le marché secondaire, solution permettant d'obtenir immédiatement des recettes d'un bien déjà en exploitation. Bien entendu, la qualité de la signature de l'exploitant est l'élément déterminant dans le choix de la résidence. Investissements en EHPAD, en résidences étudiantes, de loisir ou affaires, le choix est large...

L'immobilier d'entreprises reste une valeur sûre au travers des SCPI de rendements (Sociétés Civiles de Placement Immobilier). Il reste également des opportunités dans le domaine du démembrement de propriété, même si ce dernier a perdu de son attrait dans la Loi de Finances pour

2012. Cet outil nécessite cependant d'avoir du revenu foncier ou une capacité d'épargne importante pour financer une nue-propriété, et n'est donc pas adapté à tous les patrimoines.

Enfin, il faut regarder attentivement le viager et, notamment, les premiers fonds sur le viager sous forme de valeurs mobilières. En mutualisant les achats en viager, ce type de fonds réduit le risque de longévité inhérent au viager en direct. Ces instruments correspondent à un vrai besoin de financement de la retraite et se développent en lien avec les problèmes liés au financement des maisons de retraite.