

La lettre de Média Santé

SUPPLEMENT PATRIMOINE

Hebdomadaire spécialisé
de références fiscales,
sociales, juridiques et
patrimoniales du médecin

N° P633

Quelques points de repères...

Il est utile d'avoir quelques repères simples pour éviter les plus grosses erreurs. Cette semaine, je vous fais partager certains d'entre eux sur des points qui reviennent souvent dans vos mails ou vos questions par téléphone. Bien sûr, il ne s'agit que d'idées générales et non pas de règles absolues à suivre aveuglément : ce que je vous propose, ce sont des points de départ pour votre réflexion. Et je reste à votre disposition pour vous aider à affiner votre stratégie et mettre en œuvre vos choix.

■ L'achat immobilier

En 15 jours, les choses ont encore évolué. On ne compte plus le nombre d'articles de presse relatant les premiers signes de la baisse. N'oubliez pas trois choses.

- La presse aime — a besoin ? — d'exagération pour vendre. Rien de tel donc que des titres annonçant un retournement de marché pour intéresser tous ceux qui cherchent à vendre, à acheter ou qui possèdent de l'immobilier. Et cela fait du monde ! Si la presse a tendance donc à exagérer les choses, tournez vous vers les statistiques.
- Et là, vous constaterez que la baisse est très faible. Ce qui est rassurant... à condition d'oublier que les statistiques ne regardent que derrière elles, et ne décrivent jamais la réalité du moment, encore moins celle de l'avenir. Pour cela, fiez-vous à ce que vous observez autour de vous. Il y a un an ou deux, tout se vendait très rapidement, et même sans négociation de prix. Aujourd'hui, vous constatez comme moi que des biens "à vendre" repassent dans la catégorie "à louer" après plusieurs mois d'attente infructueuse. Si vous cherchez à acheter, rentrez dans une agence immobilière, et faites-vous passer pour un... vendeur. En discutant, vous devriez rapidement connaître la tendance locale et avoir ainsi une vision plus juste du marché.

- Comme la hausse entraîne la hausse, la baisse entraîne la baisse. Pourquoi acheter aujourd'hui quand on pense que cela coûtera moins cher demain ? Les transactions diminuent, obligeant les vendeurs à baisser encore plus les prix, ce qui conforte les acheteurs potentiels d'attendre. Si nous rentrons dans un tel cycle, la hausse des taux d'intérêts pourrait ralentir ce phénomène : la crainte de payer plus cher leur crédit peut inciter les acheteurs à passer à l'acte rapidement. Je ne crois pas trop à ce scénario. Même si la hausse des taux courts est très probable d'ici la fin de l'année, vous pouvez noter déjà que l'Euribor 1 an est quasiment au même niveau de l'OAT 10 ans. Celui-ci étant plutôt sur une tendance stable, voir légèrement baissière. Il n'y a donc que peu de risque de voir les taux fixes flamber.

Mon conseil : soyez très prudent avant de vous lancer dans un achat immobilier. N'hésitez pas à négocier ferme. Et si vous pensez que les prix vont encore baisser, alors différez votre achat.

■ Le patrimoine de vos enfants

C'est un vaste sujet qui mériterait plusieurs *Supplément* à lui seul. On y pense peu, sauf à l'occasion d'une donation ou bien, hélas, lorsque qu'un événement tragique survient. Pourtant, la détention d'un patrimoine par vos enfants est souvent une sage précaution, voire un moyen de défiscalisation quand il est bien mené. Quand bien même vous n'auriez pas les sommes nécessaires pour alimenter un contrat d'assurance vie, je vous conseille d'en ouvrir un pour vous (et votre conjoint le cas échéant). La prise de date permet de faire tourner le compte temps car après 8 ans, votre contrat atteint sa maturité fiscale. Sur le même raisonnement, pourquoi ne pas prendre également date en ouvrant un contrat d'assurance vie pour chacun de vos enfants ? Et au plus tard avant leur dixième anniversaire. Ainsi, à leur majorité, ils disposeront d'un produit à faible fiscalité qu'ils pourront utiliser, comme vous, sans attendre un délai de 8 ans pour l'optimiser. Idéalement, il faut l'ouvrir au plus tôt pour votre enfant (pourquoi pas en cadeau de naissance ?). S'il devait recevoir des sommes importantes plus tôt que prévu (donation, héritage, gain de "La Française de Jeux", vente de parts de société, etc.), le support d'investissement serait déjà présent et ancien.

Quelle somme déposer dessus ? Juridiquement, la limite basse est égale au minimum demandé par la compagnie d'assurance.



La suggestion de Frédéric Segoura

Conseil indépendant
en gestion de patrimoine

La saison du FCPI commence...

J'ai consacré l'année dernière, dans le n° 587 de *ce Supplément de La Lettre de Média-Santé*, un article sur les FCPI et FIP. Peu de changements étant intervenus depuis, je vous conseille de le relire ou d'en demander l'envoi gracieux (expédition par mail à l'adresse que vous m'indiquerez). Les années passant, quelques bons produits commencent à émerger. Faut-il pour autant s'y engouffrer avec d'autant plus de rapidité que l'immobilier défiscalisant risque de décevoir en cas de baisse du secteur? Non! Ces produits sont à réserver à de l'épargne long terme, pour des patrimoines suffisamment établis et pour des personnes acceptant une prise de risque non négligeable. Il convient donc avant tout de bien cerner votre profil avant de passer à l'acte. En effet, les marchés financiers ne sont pas plus chers que l'année dernière, mais, par contre, le changement vient de la visibilité qui est moindre. Je place sous surveillance le marché immobilier américain car il détermine la consommation du marché domestique et donc une bonne part de l'économie mondiale. A cela, il faut ajouter les risques d'inflation et donc l'évolution des taux d'intérêts. Le prix des matières premières inter-agissant avec le tout. Ensuite, plusieurs théories s'affrontent. Suivant les analystes, la baisse du marché immobilier américain sera plus ou moins forte. A cela s'ajoute une autre analyse : les marchés émergents compenseront-ils la baisse la consommation américaine? Certains pensent que oui, d'autres que non, arguant que la consommation intérieure de ces pays est encore trop faible pour l'instant. Ce scénario pouvant être valable mais seulement dans quelques années. Au final, les marchés financiers risquent donc d'être assez chahutés dans les mois qui viennent. Ce qui risque d'avoir un impact négatif sur les performances des premières années des FCPI sous-crits cette année. Mais nous sommes là dans des hypothèses. Dans tous les cas, si vous souhaitez recevoir sans engagement de votre part par mail ou courrier les informations concernant les FCPI que j'ai sélectionnés, adressez-moi un mail dans ce sens à l'adresse suivante : patrimoine@media-sante.com

La limite haute est constituée soit par la notion de "présent d'usage", soit par rien du tout, s'il s'agit d'une donation par exemple, ou d'un gain à un jeu de hasard. Le plus dur, évidemment, est de déterminer la valeur légale du présent d'usage. Car cette valeur n'est pas la même pour tout le monde.

Cela peut paraître étonnant dans un pays où l'on prône l'égalité, mais la loi stipule que cette valeur est fonction du patrimoine de chacun. Ce qui, d'un autre côté, est assez logique. On peut facilement concevoir qu'un cadeau d'une valeur de 5 000 € représente une donation pour un Smicard sans patrimoine alors qu'il s'agit d'un présent d'usage pour quelqu'un dont les revenus sont de 25 000 € par mois et dont le patrimoine atteint plusieurs millions d'euros. Entre ces deux limites, chacun fera en fonction de ses moyens et de son idéologie.

Mon conseil : par expérience, je vous mets en garde contre le danger que représente le fait de déposer de grosses sommes d'argent au nom de vos enfants. En effet, si les parents gardent le contrôle de la gestion des biens de leurs enfants tant qu'ils sont mineurs, juridiquement ces derniers pourraient vous demander des comptes en justice s'ils s'apercevaient que les dizaines ou centaines de milliers d'euros déposés pendant leur minorité ont disparu la veille de leur majorité. *"Donner c'est donner, reprendre c'est voler"*. Ceci n'est pas seulement une comptine enfantine mais bien les fondements de la loi. Gardez donc bien cela à l'esprit, y compris pour le P.E.L. que l'on ouvre souvent au nom des enfants pour multiplier les droits. Bien qu'il n'y ait jamais eu, à ma connaissance, de jurisprudence dans ce dernier cas, la base légale est pourtant bien présente.

Au delà du risque juridique, le risque est pour vos propres enfants. Dès 18 ans, ceux-ci acquièrent les mêmes droits que vous. Ils peuvent disposer à tout moment et sans vous consulter de toutes les sommes disponibles à leur nom. Je connais plusieurs cas dramatiques dans lesquels l'enfant, une fois majeur, a décidé de disposer immédiatement de son argent. Cela s'est soldé par l'arrêt des études puis l'alcool et la drogue et dans un cas, décès par overdose. On a rarement la maturité à 18 ans pour comprendre ce que représente l'argent, surtout quand il s'agit de plusieurs dizaines ou centaines de milliers d'euros.

Ma solution : si les circonstances ou les choix patrimoniaux vous incitent à déposer de grosses sommes d'argent au nom de votre enfant, je vous conseille vivement de ne pas les lui révéler. C'est d'autant plus facile que sa signature n'est pas requise pour la gestion d'un contrat d'assurance vie tant qu'il est mineur. Une fois sa majorité atteinte, vous pourrez "oublier" de lui révéler l'existence d'un tel contrat si vous ne l'estimez pas assez mature pour le

gérer correctement. Et lui révéler plus tard.

Autre solution intermédiaire et plus transparente, vous lui offrez (révélez) le contrat le jour de ses 18 ans et vous accompagnez ce présent d'un courrier destiné à la compagnie d'assurance qu'il devra signé. Ce courrier comportera deux parties. La première sera en son nom et stipulera qu'il vous désigne comme bénéficiaire de son contrat d'assurance vie. La deuxième sera en votre nom et stipulera que vous acceptez d'être le bénéficiaire du contrat d'assurance vie de votre enfant. Ainsi fait, votre enfant ne pourra disposer de son argent qu'avec votre accord.

Vous pourrez ainsi lui apprendre ce que représente l'argent, comment on le gère, etc. D'une manière générale, j'encourage tous les parents à apprendre la gestion d'un budget familial à leurs enfants, l'éducation nationale n'ayant pas jugé utile un tel enseignement.

■ Que faire en cas de Gain important au Loto ?

Ceci est valable également pour tout autre jeu de "La Française des Jeux", à condition que la somme soit importante. Avant même de retirer votre chèque, prenez le temps d'une consultation patrimoniale. Faut-il demander un chèque à votre nom, ou bien faut-il demander le partage de la somme en différents chèques (pas forcément du même montant) au nom de votre conjoint, de vos enfants ?

En effet, le partage à la source permet d'éviter la taxation d'une donation ou héritage que vous ferez ensuite. Mais comme vous ne pourrez là encore revenir en arrière, il s'agit de bien réfléchir avant de faire les choses afin de prévoir la situation que vous allez immanquablement créer.

Ensuite, avant de faire quoi que ce soit, prenez le temps de réfléchir et de consulter là encore divers professionnels du conseil avant de choisir la personne de confiance. Ayant été confronté très récemment à ce genre de consultation, il est impressionnant de constater l'avidité de certains professionnels, y compris les banques, sans aucune prise en compte du cas particulier que constitue chacun.

Enfin, lorsqu'une grosse somme vous arrive, votre vie s'en trouve bouleversée. Contrairement à ce que beaucoup d'acteurs vous diront, ce n'est pas le fait de garder sur votre compte une grosse somme non productive qui vous fait perdre de l'argent, mais bien de signer trop vite n'importe quel investissement sans prendre le temps de la réflexion. Comptez six mois à un an pour "digérer" ce changement de vie. ■ Frédéric Segoura. Co-directeur du cabinet Provence Patrimoine Conseil à Toulon.

Attention : les textes ci-dessus sont protégés par un copyright

Etes-vous pour le photoco... pillage ?

Ami lecteur. Notre *Lettre* spécialisée est largement photocopiée et dupliquée. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Rien d'étonnant à cela : c'est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication *sans autorisation* de notre *Lettre*, outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de

gestion. **Notre indépendance et la qualité de cette Lettre reposent sur nos seuls lecteurs abonnés.** C'est-à-dire sur ceux qui sont prêts à mettre le prix dans de l'information de qualité, hautement rentable. Pour les autres, opportunistes et adeptes du photoco-pillage, voici quelques rappels utiles, afin de leur éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique...

• **Lecteurs individuels** : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La dupli-

cation par mailing-liste est notamment strictement interdite.

• **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, *sans autorisation expresse de Média-Santé* (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■