

DEPUIS 1938



BULLETIN D'INFORMATION

Edition du 15 décembre 2006

IMMOBILIER : SANS DOUTE LA FIN D'UN CYCLE

Il est connu que l'appréciation d'un investissement patrimonial repose principalement sur les trois critères fondamentaux que sont la sécurité, la liquidité et le rendement. De ce point de vue purement rationnel, voici déjà de nombreuses années que l'immobilier présentait des perspectives à moyen terme moins favorables que d'autres vecteurs. Malgré tout, les prix poursuivaient leur progression, toujours soutenus par le sentiment, par essence spéculatif, que la hausse allait se poursuivre.

Le point d'inflexion paraît aujourd'hui atteint. En Grande-Bretagne, aux Etats-Unis puis aujourd'hui en France, les mécanismes correcteurs sont entrés en mouvement. Désolvabilisation de la demande, amoindrissement des rendements locatifs bruts, incertitudes sur les perspectives de plus-value produisent leurs effets logiques : les délais de vente ont tendance à s'allonger, les marges de négociation augmentent et certains prix commencent à s'afficher en léger retrait.

Bien évidemment, tout pronostic d'une chute brutale serait aujourd'hui bien aventureux. Toutefois une période assez longue de stagnation, voire d'effritement, ne doit pas être exclue dès lors que les investisseurs, et notamment les particuliers, auront intégré à leur raisonnement la nouvelle configuration du marché.

Pascal MARTIN-RETORD

Retraites complémentaires

Sous la pression d'un marketing bien rôdé, la tentation est toujours grande, en fin d'année, d'accroître son effort de cotisation aux régimes de retraite complémentaire.

Il convient cependant d'être vigilant aux limites de déduction fiscale aujourd'hui en vigueur, beaucoup plus restrictives que par le passé.

Et demeure en tout état de cause la question centrale du différentiel de fiscalité prévisible entre la période d'activité et la période de retraite. Dans bien des cas, la « carotte fiscale » d'aujourd'hui se révélera contre productive à terme.

C'est bien plutôt sur le critère du caractère viager de la rente servie qu'il faudra fonder ses options patrimoniales.

Pacte Dutreil

L'attention mérite d'être de nouveau attirée sur le dispositif plus tout à fait nouveau, mais encore récent, du « Pacte Dutreil ».

Dans un contexte de transmission possible - si ce n'est probable - d'une entreprise d'une génération à l'autre, ce mécanisme présente, malgré sa complexité de mise en œuvre, l'avantage d'ouvrir droit d'une part à une réduction de 75 % de la base des droits de successions, d'autre part à une réduction de 75 % de la base de l'ISF.

Pour la réalisation des économies fiscales tout à fait significatives qui découlent de ces avantages, le maître mot demeure, comme toujours en matière de transmission, ANTICIPATION !

Fermeture du cabinet

Comme chaque année, nos bureaux chambériens seront fermés entre Noël et le Jour de l'An.

Nous serons donc en mesure de vous accueillir jusqu'au vendredi 22 décembre 2006, et à partir du mardi 2 janvier 2007.

Nos équipes vous remercient de votre compréhension, vous souhaitent de bonnes fêtes de fin d'année, et vous adressent ainsi qu'à votre famille leurs meilleurs vœux pour l'année 2007.