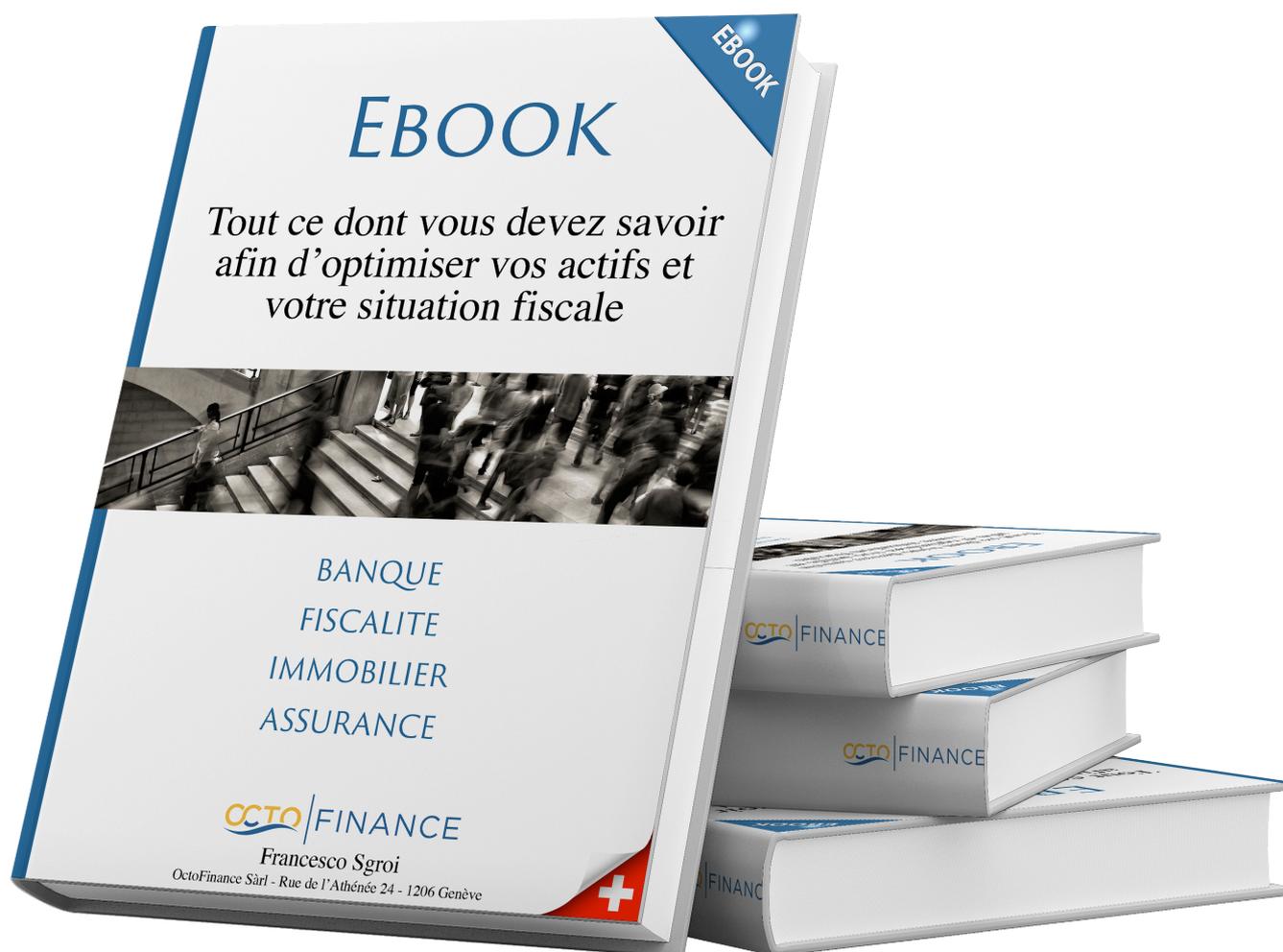


EBOOK



Francesco Sgroi

© OctoFinance Sàrl – Rue de l'Athénée 24 – 1206 Genève

Table des matières

1.1 Préambule du Conseil Patrimonial

1.2 Principe rendement/risque

1.3 Rendement

1.4 Risque

1.5 Tip 1

2.1 La Fiscalité

2.2 La progressivité de l'impôt

2.3 Le taux marginal d'imposition

2.4 La planification fiscale

2.5 Tip 2

3.1 Immobilier

3.2 Processus de décision d'achat d'un logement

3.3 Financement

3.4 Tip 3

4.1 Assurances

4.2 Tip 4

1.1 Préambule du Conseil Patrimonial

Le conseil patrimonial s'est beaucoup développé depuis quelques années. Les professionnels spécialisés dans ce domaine ont vu leur métier se complexifier. Leurs interventions, de plus en plus techniques, nécessitent un savoir-faire particulier (connaissances juridiques, financières, fiscales...). Les missions de conseil concernent l'ensemble des problématiques patrimoniales (organisation, optimisation, transmission...), grâce à une assistance fiscale et juridique permanente.

Dans le cadre d'un conseil financier global, nous recommandons de répartir la totalité de la fortune entre la partie réservée et la partie libre. La fortune réservée est composée des réserves de liquidités, les actifs liés (ex. avoirs de prévoyance ou propre logement), ainsi que des fonds destinés à des utilisations spécifiques (ex. besoins futurs de financement, acquisition du propre logement, pré-retraite, lancement d'une activité indépendante). La fortune libre, quant à elle financera les placements à long terme tout en respectant 2 points déterminants :

1. l'horizon temps ;
2. la propension au risque.

1.2 Principe rendement/risque

Le risque et le rendement sont les deux principaux paramètres en matière de placements financiers. Afin d'évaluer la pertinence d'un investissement, il existe une multitude d'indicateurs. Différents placements individuels peuvent être analysés sur les plans du rendement et du risque, à la fois de manière isolée ou dans un portefeuille d'investissements, ce qui permet de sélectionner celui-ci sur la base de caractéristiques spécifiques de risque et de rendement. Les informations utilisées dans ce processus proviennent du passé et sont donc incertaines pour ce qui est de l'avenir.

1.3 Rendement

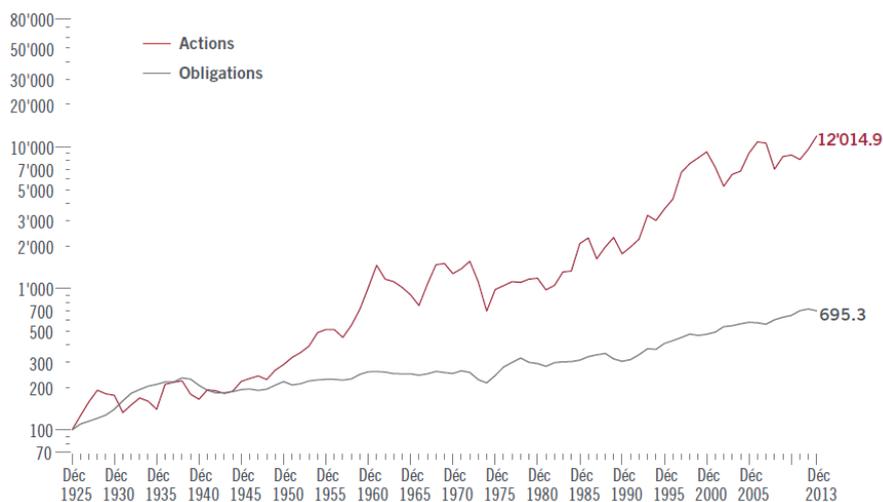
Par rendement, on entend le produit d'un placement en proportion du capital effectivement investi. Le rendement simple se calcule au travers des intérêts ou dividendes encaissés pendant une période d'observation (en règle générale 1 année) sur le capital investi. Quant au rendement effectif (ou performance) d'un investissement, son calcul tient également compte de l'évolution de la valeur de l'actif en question. Lorsqu'on calcule le rendement d'un placement à long terme, on indique généralement le rendement annuel. Dans la pratique, différents concepts se sont imposés en matière de rendement.

Les principaux sont les suivants :

- Rendement brut ;
- Rendement net (après frais et/ou impôts) ;
- Rendement à l'échéance ;
- Rendement sur dividende ;
- Rendement sur distribution.

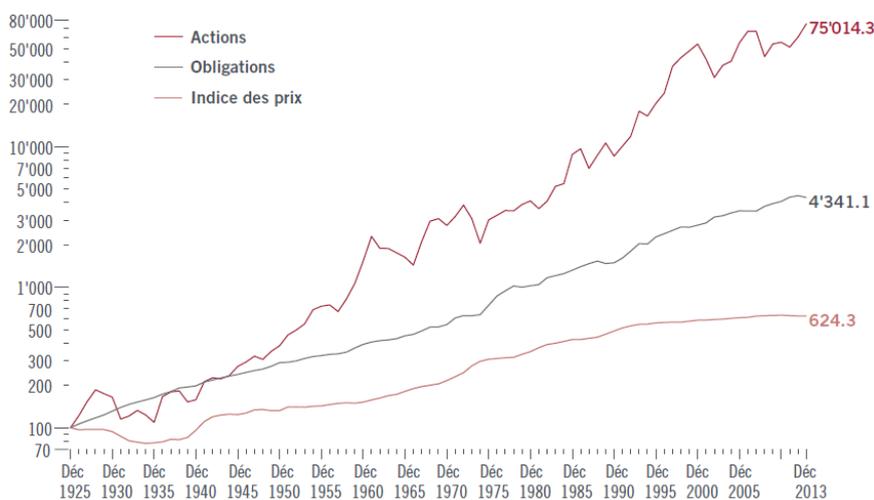
Vous trouverez, ci-dessous, 2 graphiques (en valeur nominale, et en valeur réelle) illustrant les rendements des actions et obligations du marché suisse.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR RÉELLE DES ACTIONS ET OBLIGATIONS



(Source Banque Pictet)

ÉVOLUTION DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS ET OBLIGATIONS

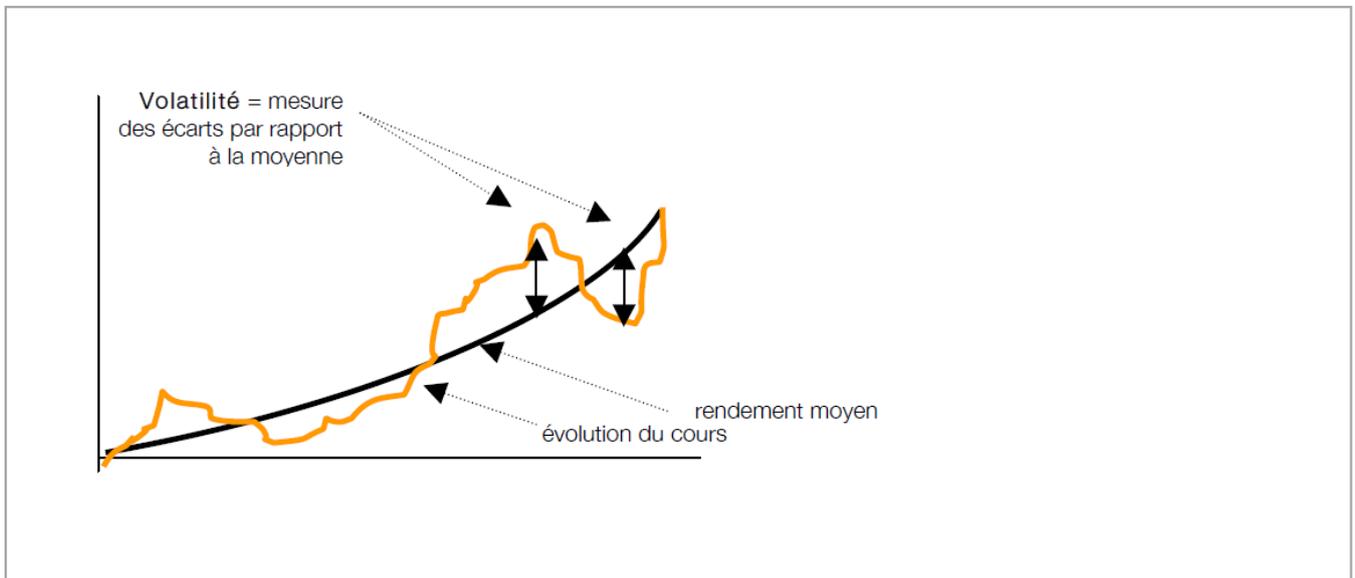


EBOOK OCTOFINANCE SARL ©

(Source Banque Pictet)

1.4 Risque

La mesure du risque d'un investissement se calcule par l'amplitude des fluctuations de rendement. L'étroite corrélation entre ces 2 variables suppose qu'un rendement plus élevé se paye nécessairement par un risque plus important. Ce calcul s'effectue au moyen de statistiques, et en particulier l'écart-type (volatilité). Plus cette marge de fluctuation est large, plus le risque est important. Avec un écart-type élevé, l'investisseur court le risque de subir une perte mais a également la possibilité de dégager un bénéfice.



(Source Mendo AG)

1.5 Tip 1

En cas de baisse des marchés financiers, il existe des techniques de couverture d'un portefeuille d'investissements. Afin d'être le plus compréhensible possible, prenons l'exemple d'une action à couvrir (Nestlé). Il y a plusieurs techniques, voici un échantillon qui existe sur les marchés financiers :

1. Achat d'une option put (sous-jacent : Nestlé)
(une option put est un produit dérivé ayant la caractéristique de prendre de la valeur en cas de baisse de l'action, ce qui élimine la perte du sous-jacent du portefeuille) ;
2. Vente de l'action Nestlé
(la vente de l'action permet de ne pas souffrir en cas de baisse, car le risque de marché est éliminé).

Les marchés financiers offrant une multitude de techniques de couverture, il est recommandable de solliciter le conseil d'un professionnel.

2.1 La fiscalité

Dans le conseil financier global, il est devenu primordial de mesurer l'impact fiscal du rendement d'un actif. Il va de pair avec la situation financière d'un individu et de son revenu de l'activité lucrative.

En Suisse, différentes instances prélèvent les impôts :

- La Confédération ;
- Les Cantons ;
- Les Communes ;
- Les Eglises.

2.2 La progressivité de l'impôt

Les tarifs de l'impôt sur le revenu sont établis sur une base progressive pour la Confédération, les Cantons et les Communes. Cela signifie que la charge fiscale augmente proportionnellement plus que le revenu. Par exemple, une personne peut être taxée à hauteur de 20% pour un revenu de CHF 50'000 alors qu'une autre qui vit au même endroit fera l'objet d'une taxation de 30% avec un revenu de CHF 100'000. L'augmentation plus que proportionnelle de la charge fiscale avec un revenu plus élevé se base sur la capacité fiscale. On part de l'idée qu'un franc de revenu supplémentaire représente un montant plus important pour une personne qui gagne CHF 50'000 que pour une personne qui dispose d'un revenu de CHF 100'000. C'est la raison pour laquelle une charge fiscale plus que proportionnelle peut plus facilement être supportée par

un contribuable plus aisé. Cet aspect n'est pas contesté, ce qui l'est, c'est le taux de progression.

2.3 Le taux marginal d'imposition

Ce taux indique l'augmentation de la charge fiscale lorsque le contribuable génère un franc de revenu imposable supplémentaire. Le calcul de ce taux marginal est très important car il est possible de prendre des mesures d'optimisation fiscale sur la base de ce taux.

Le taux marginal d'imposition varie d'un endroit à l'autre de manière assez importante tout comme l'ensemble des charges fiscales. Alors que dans les cantons de Suisse centrale on peut compter sur un taux marginal de 20 à 25%, on peut atteindre jusqu'à 50% pour les Cantons les plus chers. Ceci démontre bien qu'une bonne planification fiscale doit être envisagée de manière très individuelle.

2.4 La planification fiscale

Les revenus ainsi que la fortune sont des éléments imposables pour chacun des contribuables. Néanmoins, il existe des exonérations pour certains capitaux et certaines déductibilités du revenu imposable. Les cotisations et les capitaux de Caisse de Pension et de 3ème pilier ne sont soumis à aucun impôt pendant la durée sous forme de prévoyance. Toutefois, dès que ces capitaux sont débloqués et atterrissent dans la fortune du contribuable, il y a un impôt de sortie, appelé impôt de prévoyance. L'avantage réside dans le fait que l'imposition est réduite à 1/5 du barème du revenu pour l'IFD, et également réduit pour l'ICC (différents taux sont applicables selon les Cantons). Ceux-ci ne sont pas les uniques éléments à disposition. Il y a également le changement de résidence pour les Cantons les plus accueillants (fiscalement parlant), ainsi

qu'un investissement dans l'immobilier où la valeur fiscale du bien se monte en principe entre 60 et 90% de la valeur vénale selon les Cantons.

2.5 Tip 2

Rien qu'en utilisant des ressources financières privées, il est très dynamique de réduire la charge fiscale d'un contribuable de la façon suivante :

- Effectuer des rachats de contributions manquantes dans la Caisse de Pension ;
- Effectuer des contributions volontaires à un 3^{ème} pilier ;
- Changer de résidence fiscale ;
- Investir dans l'immobilier.

Il va de soi qu'une analyse approfondie de la solution choisie mérite d'être intégrée dans la planification financière globale.

3.1 Immobilier

Jusqu'à 25 ans, 74% des personnes souhaitent devenir propriétaires de leur propre logement plus tard. Cette étude du Credit Suisse (2012) menée auprès de plus d'un millier de jeunes en Suisse a classé cet objectif avant d'être titulaire d'un Bachelor (42%), de posséder une grande fortune (46%) ou de faire carrière (54%).

En pratique, le taux de propriétaire en Suisse est d'environ 38% actuellement sur l'ensemble du territoire, avec de fortes disparités en fonction du canton. Par exemple, 13% à Genève, 26% dans le canton de Vaud, 39% à Fribourg, 24% à Neuchâtel, 59% en Valais et 20% à Zurich. Ce taux est très bas en comparaison à la moyenne Européenne d'environ 70%, avec un taux très élevé en Bulgarie 94%, l'Espagne 85%, la France 58%, l'Allemagne 42% et les Pays-Bas 56%.

3.2 Processus de décision d'achat d'un logement

Devenir propriétaire de son logement est plus qu'un simple investissement. Cela correspond souvent à une phase de vie, qui consiste à donner à sa famille une sécurité pour l'avenir.

Avant de se lancer, de nombreux aspects liés à l'achat d'un bien immobilier sont à considérer :

1. Quel est le montant des fonds propres à disposition ?
2. Plutôt acheter ou construire ?
3. Plutôt ville ou campagne ?
4. Quel type d'habitation ?
5. Comment organiser le financement ?
6. De quelle manière amortir le prêt hypothécaire ?

7. Les couvertures de prévoyance sont-elles suffisantes en cas d'invalidité ou de décès ?

Depuis juillet 2012, il est plus difficile d'utiliser les avoirs de prévoyance dans la Caisse de Pension. En effet, les exigences de la FINMA se sont durcies puisqu'il faut nécessairement apporter 10% du prix du bien en épargne privée pour avoir la possibilité d'utiliser les 10% manquants provenant de la Caisse de Pension.

Devenir propriétaire est une décision qui demande au final certains moyens financiers, une bonne situation professionnelle, une bonne planification financière et une prise de responsabilité à moyen-long terme.

3.3 Financement

Selon les principes généralement admis en matière de financement, les instituts (banques ou assurances) ne dépassent pas le 80% de la valeur investie (valeur du gage immobilier). Les limites sont de :

- 65% pour le 1er Rang ;
- 15% pour le 2ème Rang.

Les instituts financiers ne demandent pas d'amortir le 1er Rang. Il y a toutefois lieu d'amortir le 2ème Rang avant l'âge légal de la retraite, mais au maximum sur 15 ans.

Il existe deux façons d'amortir le 2ème Rang :

1. Amortissement direct :

Versement chaque année d'un montant qui réduit le montant de la dette hypothécaire et réduit par conséquent la charge d'intérêts. En contrepartie, en ayant moins d'intérêts hypothécaires à déduire fiscalement, le montant

d'impôts augmente en proportion.

Ainsi, l'argent alloué à l'amortissement direct ne rapporte pas d'intérêt (autre que la déduction de la dette) et n'est pas déductible fiscalement ;

2. Amortissement indirect :

Versement chaque année d'un montant sur un 3ème pilier A (banque ou assurance) en vue de rembourser sa dette à terme du prêt (d'où son appellation d'indirect). La dette reste fixe, tout comme le coût des intérêts. L'amortissement, versé sur un 3ème pilier A, est ainsi déductible du revenu imposable. Le montant des impôts reste bas, le coût des intérêts est fixe. L'argent versé sur le 3ème pilier A est rémunéré par la banque ou la compagnie d'assurance. A terme, l'institut ayant octroyé le prêt hypothécaire va encaisser le montant du 2ème Rang afin de l'amortir. Le solde est à disposition du client.

3.4 Tip 3

Afin de chiffrer un calcul standard de viabilité d'un projet d'achat de logement, vous trouverez les étapes importantes ci-dessous :

Scénario : Maison 1'200'000, acheteur 58 ans, fonds propres 300'000. Quel est le revenu brut nécessaire ?

$$1^{\text{er}} \text{ Rang } 65\% \text{ de } 1'200'000 = 780'000 * 5\% = 39'000$$

$$2^{\text{ème}} \text{ Rang } 1'200'000 - 780'000 - 300'000 = 120'000 * 6\% = 7'200$$

$$\text{Amortissement du } 2^{\text{ème}} \text{ Rang sur 7 ans } 120'000/7 = 17'143$$

$$\text{Frais d'entretien } 1\% \text{ sur } 1'200'000 = 12'000$$

$$\text{Total des charges} = 75'343$$

Afin de subvenir aux charges, l'acheteur aura besoin d'un revenu brut de $75'343 * 3 = \text{CHF } 226'029$

4.1 Assurances

Aujourd'hui, les risques font partie de notre vie privée, mais également de la vie d'une entreprise. En y étant quotidiennement confronté, chacun de nous apprend à gérer ces risques pour mieux les maîtriser et nous permettre d'acquiescer de la sécurité. Afin de les identifier, l'évaluation d'un danger est primordiale pour en mesurer son ampleur (risque bagatelle, risque moyen, gros risque, risque catastrophe).

Par la suite, des mesures s'imposent pour ne pas souffrir d'un danger :

- a. l'éviter ;
- b. réduire son ampleur ;
- c. s'assurer ;
- d. le prendre en charge.

Une assurance offre avant tout une protection financière. En cas de sinistre, l'assurance fournit la prestation pécuniaire convenue. Elle offre aussi à l'assuré une sécurité matérielle qui fait partie de la sécurité extérieure de l'individu. Grâce à l'assurance, nous nous sentons mieux protégés face aux aléas de la vie.

L'industrie de l'assurance est vaste et il existe trois types d'assurance :

Les assurances de personnes regroupent ;

L'assurance accident (LAAO)
L'assurance accident complémentaire
L'assurance accident individuelle
L'assurance maladie privée
L'assurance maladie collective
L'assurance maladie perte de gain
La prévoyance professionnelle
La prévoyance individuelle

Les assurances de patrimoine regroupent ;

La responsabilité civile privée
La responsabilité civile professionnelle
La responsabilité civile entreprise
La responsabilité civile administrateur (D&O)
La responsabilité civile maître d'ouvrage
La responsabilité civile préjudices de fortune
La responsabilité civile immeuble
La perte d'exploitation entreprise

Les assurances de choses regroupent ;

Les véhicules à moteur	Travaux de construction
Le transport	Garantie de construction
Ménage	Risques spéciaux
Commerce	Protection juridique entreprise
Pertes d'exploitation	Protection juridique circulation
IETI / ordinateurs	Protection juridique privée
Techniques	Annulation voyage

Objets de valeur
Art
Bâtiments

Rapatriement du véhicule
Assistance de personnes

4.2 Tip 4

Afin de choisir la couverture de risque la plus adéquate, il est primordial d'analyser non seulement la prime à payer, mais surtout de comprendre le contrat d'assurance en prenant connaissance des Conditions Générales d'Assurance (CGA). Ceci est valable pour toutes les catégories susmentionnées.