

Patrimoine

Entreprises
Livrets d'épargne
Régimes matrimoniaux
Commerçants
IARD
Salariés
Placements
Rémunérations
Prévoyance
Transmission



Sommaire

Banque & crédit

Marchés de l'épargne et du crédit : perspectives ➔ p. 3
Premier bilan de la réforme du crédit à la consommation ➔ p. 3
Supervision des banques de la zone euro : position de Bruxelles ➔ p. 3

Immobilier

Hausse des loyers inférieurs à l'inflation ➔ p. 4
Bonne santé des SCPI ➔ p. 5
Cession d'un logement autre que la résidence principale ➔ p. 5
Travaux de construction qualifiés d'améliorations ➔ p. 5

La conformité

Visites mystères de l'AMF : évolution de l'offre commerciale ➔ p. 6
Conséquences de la crise pour les CIF ➔ p. 6

Les autres rubriques

Agenda ➔ p. 7
Nomination de Sophie Ho Thong à l'ACP ➔ p. 8
Présentation de l'IFCM ➔ p. 9



**Association
professionnelle
des intermédiaires
en crédits**

www.apicfrance.asso.fr

ZOOM

BUDGET

De fortes hausses d'impôt sont prévues pour 2013

Le projet de loi de finances pour 2013 a été présenté en Conseil des ministres du 28.09.2012. Placé sous le signe de la réduction des déficits publics, le projet de budget prévoit un durcissement significatif de la fiscalité des entreprises et des particuliers. Seules sont présentées ci-dessous les principales mesures concernant les particuliers.

Alourdissement de l'impôt sur le revenu

➔ Gel du barème de l'IR

Les tranches de revenus imposables du barème de l'IR 2013 (imposition des revenus de 2012) ne devraient pas être revalorisées. Afin de "neutraliser l'effet du gel du barème" pour les ménages modestes, la décote serait revalorisée et portée de 439 € à 480 €.

➔ Création d'une nouvelle tranche du barème de l'IR à 45 %

Une tranche d'imposition supplémentaire au taux de 45 % serait créée pour la fraction des revenus supérieurs à 150 000 € par part de quotient familial.

➔ Création d'une contribution exceptionnelle sur les très hauts revenus d'activité

Cette contribution exceptionnelle s'appliquerait à la fraction des revenus d'activité professionnelle des personnes physiques supérieure à 1 million d'€ par bénéficiaire.

Ajoutée au nouveau taux marginal d'IR (45 %), à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (4 %) et aux prélèvements sociaux (8 % sur les revenus d'activité), cette contribution au taux de 18 % aboutirait à une taxation globale au taux de **75 %**.

Cette mesure ne devrait s'appliquer que 2 ans au titre des revenus des années 2012 et 2013.

➔ Les revenus du capital soumis obligatoirement au barème de l'IR

Les revenus du capital seraient désormais taxés comme les revenus du travail. Ils seraient obligatoirement soumis au barème progressif de l'IR sans possibilité d'un prélèvement forfaitaire.

Cas des dividendes et produits de placement à revenu fixe

Actuellement, les dividendes et les produits de placement à revenu fixe (intérêts) peuvent faire l'objet d'un prélèvement forfaitaire à taux fixe (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts).

Ils seraient donc soumis au barème progressif de l'IR à compter de l'imposition des revenus de 2012.

Un acompte prélevé à la source serait instauré à compter de 2013. Prélevé au taux de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts, il serait imputable sur l'IR dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué.

L'abattement fixe de 1 525 € ou 3 050 €, selon la situation familiale du contribuable, applicable sur les dividendes, serait supprimé à compter du 01.01.2012.

En revanche, l'abattement proportionnel de 40 % sur les dividendes serait maintenu.

Enfin, le taux de la déductibilité partielle de la CSG sur les revenus du capital imposés au barème, serait diminué de 5,8 % à 5,1 %, taux qui est applicable aux revenus d'activité.

Cas des plus-values sur valeurs mobilières

Actuellement, les plus-values de cession sur valeurs mobilières sont imposées à l'IR au taux proportionnel de 19 %.

Elles seraient désormais soumises au barème progressif de l'IR. Seraient concernées par cette nouvelle disposition les cessions réalisées, sauf exception, à compter du 01.01.2012.

Afin d'atténuer l'effet de la progressivité du barème, un système de quotient variable en fonction de la durée de détention des titres concernés serait appliqué au titre des cessions réalisées en 2012, 2013 et 2014, quel que soit le montant des gains réalisés.

La mise en place d'un abattement proportionnel, au taux progressif en fonction de la durée de détention des actions ou parts sociales cédées devrait également "inciter à une épargne longue".

Cas des stock-options et des actions gratuites

Actuellement, les gains de levée d'option (stock-options) et d'attribution d'actions gratuites sont soumis à une imposition forfaitaire (en règle générale 19 % et 30 % au-delà de 152 000 €) à condition que les titres soient conservés au moins 2 ans.

Ces gains seraient désormais imposés au barème progressif de l'IR. Afin d'"atténuer la progressivité de l'IR", un système de quotient serait applicable sans condition de montant. Ce mécanisme serait réservé aux titres détenus depuis plus de 4 ans.

➡ Plafonnement des niches fiscales à 10 000 €

Pour l'imposition des revenus de 2012, le plafonnement global est égal à 18 000 € majorés de 4 % du revenu imposable du foyer fiscal. Le niveau du plafonnement global serait abaissé :

- en ramenant la part forfaitaire à 10 000 €,
- et en supprimant la part proportionnelle de 4 %.

Plusieurs mesures d'exception à cette baisse du plafonnement global seraient mises en œuvre :

- la somme de ces avantages et de ceux acquis au titre d'investissements réalisés en outre-mer continuerait à bénéficier d'un plafonnement maintenu à son niveau actuel,
- les réductions d'impôt accordées au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti (Malraux) et au titre du financement en capital d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles (SOFICA) ne seraient plus prises en compte dans le plafonnement global.

La mesure serait applicable à compter de l'imposition des revenus de l'année 2013, pour des dépenses payées et des investissements réalisés à compter du 01.01.2013. Les avantages fiscaux acquis à compter de l'imposition des revenus de 2013, mais qui trouvent leur fondement dans une décision d'investissement antérieure au 01.01.2013, ne seraient pas concernés par le durcissement du plafonnement (ils resteraient soumis aux plafonds antérieurs).

Réforme de l'ISF

Les allègements d'ISF décidés en 2011 seraient remis en cause.

➡ Rétablissement du barème progressif

Le seuil de déclenchement de l'ISF serait fixé à 1 310 000 € et l'ancien barème progressif serait à nouveau applicable. Un mécanisme de décote lisserait l'entrée dans l'imposition pour les contribuables dont le patrimoine taxable est compris entre 1,31 et 1,41 million d'€.

Par ailleurs, l'assiette de l'ISF serait réformée pour limiter la déduction des passifs aux seules dettes se rapportant à des actifs taxables.

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine

Barème applicable

≤ 800 000 €	0
> 800 000 € et ≤ 1 310 000 €	0,50 %
> 1 310 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70 %
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1 %
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25 %
> 10 000 000 €	1,50 %

➡ Introduction d'un nouveau plafonnement au taux de 75 %

Un mécanisme de plafonnement est rétabli, au taux de 75 % des revenus. Les revenus pris en compte au titre du plafonnement de l'ISF seraient étendus aux revenus capitalisés.

Mesures fiscales en faveur du logement

➡ Mise en place d'une nouvelle réduction d'IR en faveur de l'investissement locatif

Un nouveau "dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif" serait proposé, sous la forme d'une réduction d'IR en faveur des contribuables qui acquièrent ou font construire, du 01.01.2013 au 31.12.2016, des logements neufs ou assimilés qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pendant une durée de 9 ans au moins. Les souscriptions aux parts de SCPI réalisant ces mêmes investissements ouvriraient également droit à la réduction d'impôt.

Cette réduction serait calculée soit sur le prix de revient des logements dans la limite d'un plafond par m² habitable, soit sur 95 % du montant de la souscription, dans la limite de 300 000 €. Le taux de la réduction serait fixé à 18 %. Elle serait répartie sur 9 ans. Son bénéfice serait accessible sous conditions de loyer et de ressources du locataire.

➡ Aménagement du régime d'imposition des plus-values immobilières

Les plus-values sur les terrains à bâtir seraient désormais soumises au barème progressif de l'IR (nouveau régime applicable à compter de 2015). En parallèle, dès le 01.01.2013, les plus-values sur de tels biens seraient déterminées sans prise en compte d'un abattement pour durée de détention. A titre transitoire, les opérations engagées par une promesse de vente signée avant le 01.01.2013, à condition qu'elles donnent lieu à la signature de l'acte authentique de cession avant le 01.01.2014, continueraient à bénéficier de ces abattements.

Pour les cessions portant sur d'autres biens immobiliers, un abattement exceptionnel de 20 % serait appliqué en 2013 sur les plus-values nettes imposables (après prise en compte de l'abattement pour durée de détention dans les conditions de droit commun). Cet abattement serait applicable au seul IR et non aux prélèvements sociaux.

➡ Renforcement de la taxe sur les logements vacants

La taxe sur les logements vacants (TLV) s'appliquerait aux logements vacants depuis plus de 1 an (contre 2 actuellement). Son taux s'élèverait à 12,5 % la 1^{re} année d'imposition, puis 25 % à compter de la 2^e. Pour ne pas être considéré comme vacant, un logement devrait être habité pendant plus de 90 jours consécutifs (au lieu de 30 aujourd'hui).

Les critères de définition des agglomérations dans lesquelles s'applique la TLV seraient étendus aux zones d'urbanisation continue de + de 50 000 habitants où existe un déséquilibre important entre offres et demandes. ●

Source : projet de loi de finances pour 2013 présenté le 28.09.2012.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 30.06.2012	au 30.05.2012	
Taux de l'intérêt légal	0,71 %	0,71 %	-
Taux de base bancaire	6,60 %	6,60 %	-
Taux de la Banque centrale européenne			
• taux plancher	0,25 %	0,25 %	-
• taux Refi	1,00 %	1,00 %	-
• taux plafond	1,75 %	1,75 %	-

Seuils de l'usure

Crédits immobiliers aux particuliers	Seuils de l'usure au		Taux effectifs moyens au
	4 ^e trim. 2012	3 ^e trim. 2012	
• prêts à taux fixe	5,99 %	6,36 %	4,49 %
• prêts à taux variable	5,64 %	5,81 %	4,23 %
• prêts relais	5,89 %	6,32 %	4,42 %

Crédits à la consommation aux particuliers	Seuils de l'usure au	
	4 ^e trim. 2012	3 ^e trim. 2012
• prêts d'un montant ≤ à 1 524 €	20,30 %	20,25 %
• découverts en compte, crédits renouvelables, financement d'achats ou de ventes à tempérament et prêts viagers hypothécaires d'un montant :		
> à 1 524 € et ≤ à 3 000 €	19,58 %	19,24 %
> à 3 000 € et ≤ à 6 000 €	16,75 %	16,88 %
> à 6 000 €	13,11 %	14,07 %
• prêts personnels et autres prêts d'un montant :		
> à 1 524 € et ≤ à 3 000 €	17,67 %	16,40 %
> à 3 000 € et ≤ à 6 000 €	14,84 %	14,04 %
> à 6 000 €	11,20 %	11,23 %

Marchés de l'épargne et du crédit : perspectives

Le BIPE (Bureau d'informations et de prévisions économiques) vient de présenter **une enquête concernant l'évolution entre 2012 et 2017 des marchés de l'épargne et du crédit**. Il anticipe **une croissance "durablement sous les 2 %" pour les 5 prochaines années** en raison de facteurs peu favorables à l'activité économique (hausse d'impôts généralisées, taux de chômage durablement élevé et faible confiance des investisseurs, notamment).

La situation financière des ménages devrait rester "dégradée jusqu'en 2017, avec une faible progression des revenus". Enfin, La production de crédits habitat devrait fortement reculer au cours des prochains mois. ●

Source : communiqué de presse du BIPE du 13.09.2012. Réf. : tome 1 - C. 01.

Premier bilan de la réforme du crédit à la consommation

Emmanuel Constans, président du Comité consultatif du secteur financier (CCSF), vient de remettre à Pierre Moscovici, ministre de l'Économie et Benoît Hamon, ministre délégué à la Consommation, un rapport sur l'impact de l'entrée en vigueur de la loi portant réforme du crédit à la consommation, dite Loi Lagarde.

Après une enquête menée auprès des établissements de crédit, des associations de consommateurs et du commerce, les auteurs du rapport soulignent la **baisse de 9,7 %, en 1 an, de la production cumulée de crédits renouvelables** sur la période allant de janvier à mai inclus. Dans le cadre de la réforme de l'usure, les taux du crédit renouvelable ont également nettement baissé.

Selon les auteurs du rapport, "le crédit amortissable est désormais davantage proposé par les établissements de crédit spécialisés aux ménages".

Ils estiment que le crédit amortissable est "appelé à se substituer en partie au crédit renouvelable qui avait pris une place trop grande parmi les solutions de financement offertes".

Le rapport souligne également que des améliorations doivent être apportées à court terme pour une meilleure mise en œuvre de la loi et de ses textes d'application.

Certaines dispositions doivent ainsi "être précisées pour éviter des interprétations différentes d'un établissement prêteur à l'autre créant des tensions entre les établissements et leurs clients". Ces difficultés, qualifiées par le rapport de "zones grises" doivent donc être "traitées".

REMARQUE

Ces "zones grises" ont fait l'objet d'une enquête de la DGCCRF (Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes). Le résultat de cette enquête confirme le caractère "encore aléatoire" des offres de crédit amortissable, comme alternatives aux crédits renouvelables, pour les montants supérieurs à 1 000 €, comme le prévoit le Code de la consommation.

Pierre Moscovici et Benoît Hamon ont demandé à Emmanuel Constans de leur faire part, dans un délai d'1 mois, des engagements qui pourraient être pris, dans le cadre du CCSF, "pour parvenir aux améliorations nécessaires". Le gouvernement devrait par ailleurs proposer de nouvelles mesures d'encadrement du crédit renouvelable dans le projet de loi sur la consommation présenté au printemps 2013. ●

Source : communiqué du ministère de l'Économie et des Finances du 24.09.2012. Réf. : tome 1 - F. 03.12.

Bruxelles souhaite une supervision unique de toutes les banques de la zone euro

Face à la crise actuelle, la Commission européenne propose "d'attribuer de nouvelles compétences à la BCE (Banque centrale européenne) dans la perspective d'une union bancaire".

Les propositions de Bruxelles

La Commission européenne vient de soumettre plusieurs propositions de règlements visant à créer un **mécanisme de surveillance unique (MSU) pour l'ensemble des banques de la zone euro**.

Dans le cadre de ce mécanisme, la Banque centrale européenne (BCE) serait "chargée :

- d'agréer les établissements de crédit,
- de faire respecter les exigences en matière de fonds propres, d'endettement et de liquidités,
- et de surveiller les conglomérats financiers".

Les autorités nationales de surveillances "continueraient de jouer un rôle important dans la surveillance courante des banques, ainsi que dans l'élaboration et la mise en œuvre des décisions de la BCE".

La Commission de Bruxelles "invite" le Conseil et le Parlement européen à adopter "**d'ici à la fin de 2012**" non seulement le mécanisme de surveillance unique mais également les 3 autres composantes d'une "**union bancaire intégrée**" :

- une réglementation unique, sous la forme d'exigences de fonds propres,
- l'harmonisation des systèmes de garantie des dépôts,
- le redressement des banques et la résolution de leurs défaillances.

REMARQUE

La Commission européenne propose que le MSU soit opérationnel dès le 01.01.2013. Toutefois, "pour assurer une transition sans heurts", il est prévu de mettre en place ce mécanisme "de manière progressive".

Au cours du 1^{er} semestre 2013, la BCE pourra "décider d'assumer l'entière responsabilité de la surveillance de tout établissement de crédit, en particulier de ceux qui ont reçu ou demandé à recevoir des fonds publics".

À compter du 01.07.2013, toutes les banques "d'importance systémique majeure" seront placées sous sa surveillance.

Enfin, cette phase de mise en œuvre progressive devrait s'achever le 01.01.2014, date à laquelle le MSU s'appliquera à toutes les banques.

La FBF favorable à une supervision européenne unique des banques

Dans un communiqué, la FBF (Fédération bancaire française) a accueilli favorablement "la proposition qui prévoit une supervision unique de toutes les banques de la zone euro, en étroite coopération avec les banques centrales nationales".

La FBF souhaite que "le futur dispositif préserve l'efficacité de la régulation financière et le bon fonctionnement du marché unique européen et donc, **que les mêmes règles soient appliquées dans toute l'Europe**".

La FBF estime en effet qu'il est "**particulièrement important que toutes les banques de la zone euro soient soumises à la même supervision**".

La FBF souligne enfin que "l'ensemble de ce projet doit trouver sa place dans un cadre général économique et budgétaire destiné à restaurer la confiance des investisseurs dans la zone euro et à permettre un retour à la croissance". ●

Source : communiqués de la Commission européenne et de la FBF du 12.09.2012. Réf. : tome 1 - F. 03.01.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.08.2012		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	122,96 (2 ^e trim. 12)	122,37 (1 ^{er} trim. 12)	+ 2,20%
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1617 (1 ^{er} trim. 12)	1638 (4 ^e trim. 11)	+ 4,05%
Indice BT01 (100 au 01.01.74)	877,20 (avril 12)	875,30 (mars 12)	+ 2,63%
Indice FFB (1 au 01.01.41)	898,50 (2 ^e trim. 12)	901 (1 ^{er} trim. 12)	+ 2,60%

La hausse des loyers demeure inférieure à l'inflation

L'Observatoire CLAMEUR (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux) vient de publier son étude concernant la variation des loyers du marché locatif privé **sur les 8 premiers mois de 2012**.

REMARQUE

L'observatoire CLAMEUR est présent sur 1 459 villes et regroupements de communes. Il couvre la quasi-totalité du marché locatif privé.

La hausse des loyers est en moyenne de 1,2 % cette année, après + 1,6 % en 2011. Pour la 6^e année consécutive, les loyers augmentent en moyenne moins vite que l'inflation (+ 1,5 % par an en moyenne).

Le loyer de marché s'établit en moyenne à 12,6 €/m², tous biens confondus et varie selon la taille du logement : 16,8 €/m² pour un studio, 12,8 €/m² pour un 2 pièces, 10,6 €/m² pour un 3 pièces, 9,5 €/m² pour un 4 pièces et 9,3 €/m² pour un 5 pièces.

La "hiérarchie des régions" début 2012 demeure globalement identique à celle observée les années précédentes :

- **l'Île-de-France demeure la région la plus chère de France avec un prix au m² de 18,5 €** (+ 2,9 % sur 1 an) et le Limousin (- 1,9 % sur 1 an), la Franche-Comté (+ 0,4 % sur 1 an) et l'Auvergne (- 0,2 % sur 1 an) sont les régions les moins chères (8,6 €/m²),
- puis viennent la Champagne-Ardenne (- 0,2 % sur 1 an) et la Lorraine (- 0,7 % sur 1 an) avec une moyenne de **8,9 €/m²**,
- la Bretagne (+ 0,2 % sur 1 an), la Bourgogne (- 0,9 % sur 1 an), le Centre (+ 0,6 % sur 1 an) et Midi-Pyrénées (- 0,2 % sur 1 an) entre **9,4 et 10 €/m²**,
- les Pays de la Loire (+ 0,1 % sur 1 an), l'Aquitaine (+ 2,2 % sur 1 an), l'Alsace (+ 0,1 % sur 1 an), la Picardie (- 0,8 % sur 1 an) et Poitou-Charentes (- 1,3 % sur 1 an) entre **10 et 10,7 €/m²**,
- le Languedoc-Roussillon (- 0,5 % sur 1 an), Rhône-Alpes (+ 0,4 % sur 1 an), la Basse Normandie et la Haute Normandie (- 1,3 % sur 1 an) et le Nord-Pas-de-Calais (+ 0,5 % sur 1 an) entre **10,9 et 11,8 €/m²**,
- et enfin la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (+ 1 % sur 1 an) avec en moyenne **12,8 €/m²**. ●

Source : observatoire CLAMEUR, septembre 2012.
Réf. : tome 1 - F. 06.09.

Les SCPI confirment leur bonne santé

Au cours du 1^{er} semestre 2012, les SCPI ont collecté selon l'ASPIM (Association française des sociétés de placement immobilier) un total de 1,24 milliard d'€, soit **une hausse de 29 % par rapport aux 6 premiers mois de 2011**.

Ce niveau de collecte constitue **un nouveau record historique** et confirme le regain d'intérêt des épargnants pour ce placement depuis 2010. Les bons chiffres du premier semestre 2012 sont à mettre au crédit principalement des SCPI diversifiées (+ 46,1 %) et des SCPI Immobilier d'entreprise (+ 37,5 %).

En revanche, **les SCPI Logement sont en fort recul** (- 73,7 %), en grande partie en raison de l'extinction programmée du dispositif Scellier.

Il existe actuellement 151 SCPI, gérées par 25 groupes et représentant une capitalisation globale de 25,7 milliards d'€. ●

Source : communiqué de l'ASPIM du 04.09.2012. Réf. : tome 1 - F. 06.35.

Conjoncture immobilière : coup de frein sur les ventes mais les prix résistent

Après un début d'année "dopé" par des ventes d'anticipation, l'activité immobilière en France **s'est fortement contractée depuis le mois de mars**.

REMARQUE

Les nouvelles modalités d'imposition des plus-values, fiscalement moins favorables, sont entrées en vigueur le 01.02.2012.

Marché francilien : baisse de 21 % des logements vendus au 2^e trimestre

Selon la dernière note de conjoncture des notaires Franciliens, **la baisse des volumes de ventes de logements en région parisienne n'a "épargné aucun segment du marché**, le neuf, comme l'ancien, les maisons comme les appartements et l'ensemble des départements de l'Île-de-France".

Un peu moins de 35 000 logements ont ainsi été vendus au 2^e trimestre 2012, neufs et anciens, **soit un recul de 21 %** par rapport au 2^e trimestre 2011.

Les prix sont entrés dans une phase de stabilisation et évoluent, sur 1 an, au rythme de l'inflation. Il faut dépenser en moyenne 5 520 € par m² pour devenir propriétaire d'un appartement ancien (+ 1,9 % en un an) et 308 500 € pour acquérir une maison ancienne (+ 1 %).

L'INSEE confirme le tassement des ventes sur l'ensemble du territoire

L'INSEE confirme au niveau national le tassement des transactions observé depuis le mois de mars. Celles-ci sont estimées à 788 000 sur les

12 mois de juillet 2011 à juin 2012, soit une baisse de 3,3 % par rapport aux transactions conclues au cours de la même période 1 an auparavant. Sur 1 an, les prix sont stables tous biens confondus. Ils augmentent de 1,1 % pour les appartements, mais diminuent de 0,9 % pour les maisons. ●

Source : INSEE, informations rapides du 13.09.2012 et conférence de presse du 13.09.2012 de la Chambre des notaires de Paris. Réf. : tome 1 - F. 06.09.

Cession d'un logement autre que la résidence principale : précisions

La plus-value réalisée par les personnes physiques lors de la vente de leur résidence autre que principale (résidence secondaire ou locative, notamment) est exonérée sous certaines conditions :

- il doit s'agir d'une 1^{re} cession,
- le vendeur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession,
- le vendeur doit remployer, dans un délai de 2 ans, le prix de la cession à l'acquisition (ou à la construction) de sa résidence principale.

REMARQUE

Le remploi peut n'être que partiel. L'exonération est alors limitée à la fraction du prix de cession qui est effectivement remployée.

Les mentions devant figurer dans l'acte de cession du bien bénéficiant de l'exonération viennent d'être **précisées par décret**. Il s'agit de :

- l'identité du bénéficiaire de l'exonération,
- les droits du bénéficiaire sur le prix de cession,
- la fraction du prix correspondant à ses droits destinée au remploi,
- et le montant de la plus-value exonérée. ●

REMARQUE

Ces mentions doivent être "portées distinctement pour chaque bénéficiaire de l'exonération".

Source : décret n° 2012-1073 du 21.09.2012, JO du 23.09.2012.

Ref. : tome 1 - F. 06.20.

Des travaux de construction ne sont pas des grosses réparations, mais des améliorations

Dans une décision rendue en matière d'ISF, la Cour de cassation a qualifié d'améliorations les travaux effectués par l'usufruitier ayant consisté à démolir puis reconstruire une maison, construire une piscine et réaménager un terrain. ●

Source : Cour de cassation, n° 11-11424 du 12.06.2012.

Ref. : tome 1 - F. 06.21.

RÈGLEMENTATION

Les visites mystères de l'AMF démontrent une évolution de l'offre commerciale

L'AMF (Autorité des marchés financiers) a renouvelé en 2012 l'expérience menée au cours d'une première vague de visites mystères conduites en 2010. Celle-ci a permis de démontrer une évolution de l'offre commerciale dans les **réseaux bancaires**.

REMARQUE

Avec les visites mystères, l'AMF a voulu renforcer son action préventive en matière de protection de l'épargne par un suivi sur le terrain des conditions de commercialisation de produits financiers auprès du grand public.

Ces visites ne constituent pas un outil de contrôle, a rappelé l'Autorité.

Leur finalité est en effet la suivante :

- avoir une vision concrète sur la commercialisation des produits financiers et mieux connaître les bonnes et les mauvaises pratiques,
- veiller au bon respect de la réglementation par le conseiller/vendeur,
- s'assurer de la fourniture d'une "recommandation personnalisée" adaptée,
- engager un dialogue avec les professionnels concernés.

Quelques chiffres clés depuis 2010 :

- 540 visites mystères,
- 110 visites par vague, 11 enseignes bancaires visitées,
- Paris et province.

Constats sur la qualité du questionnement et de l'information

Les principaux enseignements des visites conduites en 2012 sont les suivants :

- des entretiens un peu plus longs (entre 4 à 9 minutes de plus selon le niveau de tolérance au risque du prospect), mais une **découverte du prospect plus sommaire** (projets, horizon de placement, charges financières...),
- une **présentation toujours déséquilibrée des avantages et inconvénients des produits** (notamment les frais),
- des **produits plutôt vendus qu'achetés**. Mais les visites mystères, menées sur un échantillon limité, n'ont cependant pas décelé de propositions commerciales inadaptées...

Constats sur les offres commerciales

Pour l'AMF, les offres de produits financiers ont été **plus différenciées**.

De façon générale, **l'offre commerciale de produits d'assurance-vie a baissé** en faveur :

- des produits bancaires et de parts sociales (62 % des propositions en 2012, contre 34 % en 2010), s'agissant de prospects "risquophobes", autrement dit d'épargnants n'aimant pas le risque,
- et des instruments financiers - OPCVM, notamment - (28 % des propositions en 2012, contre 17 % en 2010), s'agissant de prospects "risquophiles", autrement dit d'épargnants prêts à prendre un certain risque.

REMARQUE

Les visites mystères de 2010 avaient montré que les chargés de clientèle déployaient un vrai savoir-faire commercial. Cependant, ils avaient tendance à proposer les mêmes produits quels que soient le profil et les projets des prospects : ce qui laissait supposer que les souscriptions de produits d'épargne étaient plus guidées par une stratégie commerciale que par la demande des clients, souligne l'AMF.

En 2012, l'incidence du profil déclaré du client est donc notable :

- les instruments financiers représentent désormais 9 % des propositions commerciales dans le scénario "risquophobe" (16 % en 2010), contre 28 % dans le scénario "risquophile" (17 % en 2010),
- et l'assurance-vie ne représente plus que 29 % des propositions dans le scénario "risquophobe" (50 % en 2010), contre 37 % dans le scénario "risquophile" (49 % en 2010). ●

Source : AMF, communiqué de presse du 20.09.2012 et La lettre de l'Observatoire de l'épargne de l'AMF - septembre 2012.

Les conséquences de la crise pour les CIF

Patrimonia a révélé les principaux résultats d'une étude réalisée en partenariat avec Morningstar sur les **conséquences de la crise pour les CIF** (conseillers en investissements financiers).

L'enquête a été réalisée par Morningstar en septembre auprès d'un panel de 400 conseillers, principalement composé de conseillers en gestion de patrimoine pour le compte des particuliers.

Principaux constats

Si **près de 33 % des conseillers interrogés anticipent une bonne, voire, une excellente année et 39 % une année neutre**, les anticipations de développement des cabinets de conseil face à la crise présentent **une forte dichotomie entre :**

- **ceux qui voient la crise comme une source d'opportunités** (et budgètent une croissance forte),
- **et ceux qui s'attendent à une année noire.**

La taille, les domaines d'expertise, les moyens humains et techniques et la localisation semblent expliquer ces différents impacts face à la crise.

Le principal risque mis en avant par les conseillers pour leur propre activité pour fin 2012/2013 est en premier lieu le risque réglementaire (27,5 %), suivi de près par le risque lié **à l'évolution de la fiscalité**, des risques "subis" qui s'imposent à eux.

Ils sont en revanche assez sereins quant à la santé financière de leurs clients et à l'évolution des marchés sur lesquels ils peuvent un peu plus agir en orientant les choix d'investissement de leurs clients.

En excluant le risque réglementaire, **les conseillers estiment que l'environnement pourrait s'avérer assez propice pour la profession dans les mois à venir.**

En effet, la fiscalité, qui est un thème fort en cette fin d'année, est considérée par les conseillers comme la principale opportunité (33,97 %) car elle reste un excellent terreau pour des experts financiers.

Plus des 3/4 des conseillers (76,3 %) pensent que leurs clients seront d'ici à la fin de l'année 2012 ou au début 2013 plus méfiants, plus prudents et plus conservateurs que d'habitude, et ce, en raison des incertitudes macro et micro-économiques. En conséquence, **ils se tournent davantage vers des produits plus prudents et moins risqués.**

Solutions privilégiées

Dans ce contexte, la majorité des conseillers comptent principalement orienter leurs clients vers des solutions plus flexibles et adaptables (54,2 %). Ils sont près de 40 % à vouloir proposer des solutions plus prudentes que par le passé. Le challenge des CIF réside dans leur capacité à répondre à 3 contraintes :

- affronter une conjoncture difficile en Europe,
- répondre aux attentes des clients vers plus de prudence,
- proposer des solutions rémunératrices et délivrer un rendement suffisant pour compenser l'inflation à moyen terme.

En réponse, **ils comptent majoritairement privilégier 2 outils de gestion qui représentent les 3/4 des solutions :**

- **l'assurance-vie**, contrats en euros et contrats en unités de compte (37,5 %),
- **et l'immobilier** papier et pierre (36,9 %). La part totale consacrée aux OPCVM (en direct et en indirect via des contrats en unités de compte) atteint environ 37 % des solutions proposées par les CIF.

En dehors du fonds en euros et de l'immobilier, **les classes d'actifs privilégiées par les conseillers pour fin 2012/2013 seront principalement liées au thème du rendement** (crédit, convertibles...), des pays émergents (actions et dette) **et à la défiscalisation** (FCPI, FIP...). Les stratégies de taux dites "sans risque" sont délaissées en raison de leur niveau historiquement faible. ●

REMARQUE

Selon Jean-François Bay, Directeur général de Morningstar France, "même si la grande majorité des CIF n'anticipent pas d'impact majeur sur leurs propres activités en raison de la crise et semble plutôt confiants en cette fin d'année, il convient de noter cependant que 1 conseiller sur 5 anticipe une mauvaise année, soit près de 1 500 conseillers au total sur les 7 500 recensés. Parmi ceux-ci, plus de 5 % prévoient même une année noire avec un très fort ralentissement de leur activité.

Dans la balance des opportunités et des risques, le gros nuage de ces prochains mois reste la réglementation qui peut jouer contre la profession selon les CIF interrogés. En revanche, les questions des clients sur les évolutions de la fiscalité ou sur les mouvements des marchés financiers sont identifiées comme des sources d'opportunités pour les conseillers à moyen terme".

Source : Patrimonia, Morningstar, communiqué de presse du 11.09.2012.

AGENDA

► OCTOBRE 2012

Conférence-débat du Cabinet Juvénal

« Enjeux et perspectives d'avenir de la profession IOBSP »

Le 08.10.12 Hôtel d'Aubusson Paris

Inscription : secretariat@juvenal-arbitration.com

Convention nationale APIC

« Faire avancer le métier de courtier »

Le 23.10.2012 au Méridien Etoile de Paris

Inscription : adhesion@apicfrance.asso.fr

Colloque Club-Banque

« Quel rôle pour les intermédiaires ? »

Le 25.10.2012 aux Salons Hoche Paris

Inscription : marchal@revue-banque.fr

Gestion de patrimoine des particuliers : maîtriser les bases pratiques

Les 25 et 26.10.2012 à Paris, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37 - Prix : 1 291 € HT.

Réforme de la fiscalité du patrimoine : optimiser mais à quel prix ?

Les 30.10.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.

☎ : 01 44 01 39 99 - Prix : 950 € HT.

► NOVEMBRE 2012

Le contrôle fiscal de l'entreprise

Les 13 et 14.11.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.

☎ : 01 44 01 39 99 - Prix : 1 530 € HT.

Impôt sur le revenu : aspects pratiques et questions complexes

Les 19 et 20.11.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.

☎ : 01 44 01 39 99 - Prix : 1 430 € HT.

Actionaria : le salon de la Bourse et des produits financiers

Les 23 et 24.11.2012 au Palais des Congrès de Paris.

www.actionaria.com

Gérer un patrimoine professionnel - Perfectionnement à la valorisation du patrimoine

Les 26 et 27.11.2012 à Paris, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37

Prix : 1 327 € HT.

Les réformes fiscales en 2012 : quels impacts sur l'optimisation du patrimoine personnel ?

Le 27.11.2012 à Paris, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37 - Prix : 994 € HT.

► DÉCEMBRE 2012

Baux commerciaux : maîtriser la réglementation

Les 10 et 12.12.2012 à Lyon, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37 - Prix : 1 327 € HT.

La holding : un levier efficace d'optimisation patrimoniale

Le 11.12.2012 à Paris, Francis Lefebvre Formation.

☎ : 01 44 01 39 99 - Prix : 950 € HT.

Procédures collectives et recouvrement de créances : maîtriser le cadre juridique et la pratique

Les 17 et 18.12.2012 à Paris, Elegia Formation.

☎ : 01 40 92 37 37 - Prix : 1 282 € HT.



25 septembre 2012

Communiqué de presse

Gcd\ JY<c'H cb[žgYWfHJfY[fbffUYXY`B D=7 ž nommée membre de la commission consultative sur 'Yg'dfUheI Yg'Wta a YfWJUYg'XY`B i lcf]hf'XY7 cbhf' `YDfi XYbhjY (ACP)



Sophie Ho Thong, secrétaire générale de l'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits (APIC), est nommée membre de la commission consultative sur les pratiques commerciales de l'ACP. Elle siège et ce, pendant 2 ans.

Issue principalement de la fusion de la Commission bancaire et de l'Association Française de Contrôle Prudentiel, autorité administrative indépendante adossée à l'Association Française de Contrôle Prudentiel et de la Commission de Contrôle des Intermédiaires en Opérations de Banque et en Services de Paiement (IOBSP), la commission a pour mission de veiller à la préservation de la stabilité du système financier.

La commission « Pratiques Commerciales » de l'ACP est chargée de rendre un avis sur les pratiques commerciales de ses membres ainsi que de recueillir les informations et suggestions de ses membres en matière de protection des clientèles.

Composée de seize membres, cette commission est présidée par Emmanuel Constans. Jean-Marie Levaux en est le vice-président.

* IOBSP : Intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement.

La 1^{ère} séance de la commission a eu lieu le 25 septembre 2012.

APIC en bref
L'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits (APIC) est une association d'interlocuteurs privilégiés des pouvoirs publics et des autorités européennes et de l'Union européenne. Elle a été créée le 22 octobre 2010, suite à la loi n° 2012-1249 relative au statut d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP). Elle a pour mission de veiller à la préservation de la stabilité du système financier et de promouvoir l'innovation et le développement de la profession. Elle est représentée par son président, Emmanuel Constans, et son vice-président, Jean-Marie Levaux. Elle est membre de l'Association Française de Contrôle Prudentiel (AFCP) et de l'Association Française de Contrôle Prudentiel et de la Commission de Contrôle des Intermédiaires en Opérations de Banque et en Services de Paiement (IOBSP).

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock . 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

CAFI É 01 69 51 00 00
Philippe Taboret É Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil . 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 . p.taboret@cafpi.fr

Empruntis.com
Maël Bernier
mael.bernier@empruntis.com

Meilleurtaux.com
Sandrine Allonier
sallonier@meilleurtaux.com

Abcourtage.com
Ari Bitton
a.bitton@abcourtage.com

Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits

APIC 99, rue Pierre Brossollette-91700 Sainte Geneviève des Bois-Tel : 01.56.88.52.10-Fax : 01.56.88.52.11- secretairegenerale@apicfrance.asso.fr-www.apicfrance.asso.fr



Vous êtes prescripteur ou intermédiaire de crédit ? La loi bouleverse tout à compter de 2013 !

Un décret oblige tous les Intermédiaires en Opération de Banque et Services de Paiement (IOBSP) à répondre à un certain nombre de critères pour exercer leur métier à partir de 2013 (Expérience, diplôme, formation).

📌: 7A **vous facilite ce changement.**

📌: 7A propose un panel de professionnels du secteur.

📌: 7A **150 heures de formation en e-Learning ou mixte (présentiel + e-Learning), 6 tuteurs à temps plein, plus de 10 000 connexions simultanées possibles.**

📌: 7A **également :**

- Une **conception** réalisée par des documents dédiés pour préparer les cours et une souplesse dans les modes de formation (e-Learning ou mixte) pour vous former à votre rythme et en tenant compte de vos contraintes.

- Un **suivi personnalisé** dédié, présent à tout moment et dont la mission est la réussite de chacun.

- Un **institut** de formation **solide et pérenne**, appartenant au groupe Covéa (MAAF, A A 5z; A: Ez: YUXYf: Yb: fUbW: XY: Dggi fUbW: XYg: VjYbg: YhXYg: fYgdcbgUV] jhfg"

- Un **outil** de **e-learning** extrêmement **performant** : la plateforme leader du marché avec une technologie de pointe !

- Un **rapport qualité-prix sans équivalent** et en plus, pour les **membres d'IFCM**, un **tarif préférentiel**.

L'institut vous accompagne jusqu'à la réussite de votre résultat final !

Pour toutes informations n'hésitez pas à nous contacter par mail à l'adresse suivante : **contact-ifcm@formation-ifcm.com**

et à partir de mi-octobre, découvrez de notre site internet : **www.formation-ifcm.com** vous pourrez y XfhYfa JbYf: j chfY: ghUhi h: &\$% ' Yh: gYg: WbX]hcbg: XDWVg: Uj YW notre quizz exclusif !

📌: 7A **Yghi** agréé d'IFCM



Association Professionnelle
des intermédiaires en crédits