

## ZELTIS PATRIMOINE

### Zoom Avant

#### Acheter un appartement mais pas pour son enfant...

L'alimentation, la scolarité et les frais divers, sans oublier le loyer, le budget mensuel d'un étudiant est estimé à 870 euros par mois. Des sommes qui obligent les parents à se poser de multiples questions, fiscales et patrimoniales. Ne vaudrait-il pas mieux acheter un logement plutôt que de verser un loyer à fonds perdus ?

Et pourquoi ne pas investir dans l'immobilier neuf afin de tirer parti de ses avantages fiscaux ?

Nous vous rappelons qu'un investissement sous le régime « Robien Recentré » vous permet d'amortir 50 % de la valeur d'achat du logement sur 9 ans. A priori, rien ne vous empêche d'acheter un appartement dans ce cadre pour le louer à l'un de vos enfants. Seule condition à remplir, mais de taille : **le locataire ne doit plus faire partie de votre foyer fiscal**, ce qui revient à **vous faire perdre une demi-part, voire une part de quotient familial**.

Par ailleurs, cette solution va affecter votre trésorerie, car vous devrez payer une pension à votre enfant, afin qu'il ait assez de revenus pour vous

payer un loyer qui, rappelons le, doit correspondre au prix du marché. Si ce n'est pas le cas, vous risquez, en cas de contrôle de sérieuses difficultés avec le fisc.

Notons aussi qu'il est difficile pour un jeune de s'engager sur une longue durée. S'il veut poursuivre son cursus dans une autre ville ou s'il souhaite emménager dans un logement plus grand afin de vivre en couple, par exemple, vous aurez tout à reprendre depuis le début. Enfin vous priverez votre enfant des aides aux logements (ALS ou APL), versées par la CAF aux personnes ayant de faible revenus.

C'est une erreur de vouloir concilier une démarche patrimoniale avec des affaires de famille. Un investissement locatif s'effectue sur des critères tels que la demande locative et la qualité de l'emplacement sans que des considérations affectives et personnelles viennent compliquer l'affaire.

**En conclusion, nous vous déconseillons d'investir en loi de Robien pour loger un enfant étudiant.**

#### Dans ce numéro :

- Bonne année 2008
- Happy new year
- Feliz Año nuevo
- Felice anno nuovo
- Gutes neues jahr

#### Page 2

- Kali xronia
- Bloavezt mat
- Ia orana i te matahiti api
- Xin nian hao

Suite....

## Zeltis Patrimoine

Patrick MONIER

10 Place des Courealeurs

17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : [zeltispatrimoine@wanadoo.fr](mailto:zeltispatrimoine@wanadoo.fr)

<http://www.zeltis-patrimoine-conseil.com>

## Economie, Fiscalité, Juridique

### Les taux d'intérêts des crédits augmentent. Nos solutions pour lutter contre la flambée des taux.

#### GAINS RÉALISÉS PAR ZELTIS POUR UN EMPRUNT DE 150 000 €

Durée du crédit	Barèmes des banques		Après négociation par Zeltis		Economie réalisée en empruntant avec Zeltis
	Taux TEG	Coût du crédit	Taux TEG	Coût du crédit	
20 ans	5,3 %	93 000 €	4,80 %	83 000 €	Env. 10 000 €
25 ans	5,4 %	123 000 €	4,85 %	108 400 €	Env. 14 600 €

Nous négocions pour vous plusieurs points :

- L'abaissement ou la suppression des frais de dossier
- L'abaissement ou la suppression des pénalités de remboursement anticipé (3 % du capital restant dû).
- La souscription d'une assurance décès (en délégation) à moindre coût (le cumul des gains réalisés est loin d'être négligeable, comme le montre le tableau ci-dessus)

**14 600 €** par exemple pour 150 000 € prêtés sur 25 ans

**Alors n'hésitez pas ! Interrogez-nous sur le financement de vos projets futurs....**

## Tribune Libre

### Du nouveau en matière de régime matrimonial

La loi sur la réforme des successions et libéralités du 23 juin 2006 rend plus souple les modifications de régime matrimonial. Cette simplification permet aux époux d'adapter leur contrat de mariage à leurs objectifs de protection du conjoint : par exemple, passer en Communauté Universelle pour augmenter les droits du conjoint sur le patrimoine commun, évoluer vers la séparation de biens lorsqu'on crée sa propre affaire pour protéger les biens personnels de son époux..



Désormais, pour un couple marié sous le même régime matrimonial depuis plus de 2 ans, il suffit d'un acte « notarié ». Les enfants majeurs en sont ensuite informés par le notaire ; ils ont alors 3 mois pour s'opposer à la modification. S'ils ne sont pas d'accord, où s'il y a des enfants mineurs, l'homologation judiciaire reste indispensable.

De même, les partenaires liés par un PACS peuvent désormais profiter de cette nouvelle loi et opter pour un régime de séparation de biens en signant une convention modificative devant le notaire.

La séparation de biens s'appliquera pour ceux acquis après l'établissement de la convention.

Pour les PACS conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les partenaires sont automatiquement placés sous le régime de la séparation des biens à défaut de disposition contraire dans la convention et non plus sous celui de l'indivision comme c'était le cas avant. Si rien n'est précisé dans l'acte chacun sera propriétaire exclusif des acquis en son nom après la conclusion du PACS.

A noter qu'en cas de décès, le partenaire survivant, non propriétaire ou propriétaire en partie du logement, pourra l'occuper gratuitement pendant un an, sauf volonté contraire du défunt exprimée par testament.

#### Quel impact sur vos contrats d'assurance vie ?

Aucun, le contrat d'assurance vie suit sa propre route. Au décès de l'assuré, c'est le bénéficiaire désigné qui reçoit les capitaux avec la fiscalité qui s'y rattache, indépendamment du régime matrimonial.

2008

Zeltis Patrimoine  
Vous souhaite  
ses meilleurs vœux

2008

**S**uite au prochain numéro