

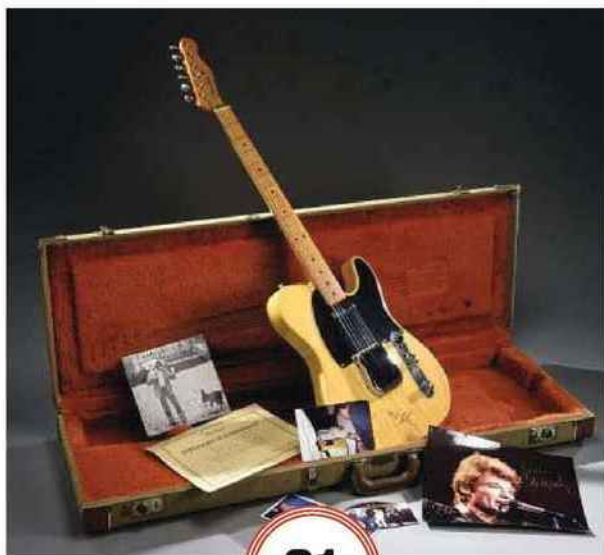


ET MOI...

DÉLICES D'INITIÉS

Six idées pour rêver, faire fructifier son argent. Ou dépenser futé.

Par Laurence Boccara



01

Cette Fender Telecaster modèle 52 dédiée par Johnny Hallyday est estimée entre 4 000 et 5 000 euros.

GUITARES DE LÉGENDES

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

🌱🌱🌱🌱🌱

À une quinzaine de jours de la 40^e édition de la fête de la musique, pourquoi ne pas craquer pour une guitare électrique ? Mais pas n'importe laquelle : l'icône modèle Telecaster de la célèbre marque américaine Fender. Dans le cadre de sa vacation Art Contemporain-Design programmée le 8 juin prochain chez Drouot, la maison De Baecque & Associés propose deux exemplaires de cette guitare mythique adoptée par les légendes du rock comme Bruce Springsteen, Keith Richards et Jimmy Page. Emblématique, le premier lot est une Telecaster de 2009 baptisée « The Queen ». Réalisé sur commande, cet exemplaire unique a été l'une des dernières réalisations de George Fullerton (1923-2009), luthier historique de Fender. Outre sa sonorité si particulière et son confort de jeu,

cette Fullerton dispose d'un corps en aulne, de deux micros et d'une finition blonde « heavy relic » qui lui donne cet aspect vieilli. Lors de la vente, une photo montrant Prince posant auprès cet instrument sera présentée. Rien ne prouve qu'il en a joué, mais on peut se prêter à rêver. Cette pièce est estimée entre 20 000 et 30 000 euros. L'autre lot vedette est une Telecaster modèle 52 fabriquée en 1996. Également « made in USA », elle présente une couleur Butterscotch Blonde, la plus réputée, et dispose sur sa table d'harmonie d'une dédicace de Johnny Hallyday datant de 2001. Elle est vendue avec son étui d'origine, son certificat d'authenticité avec en prime une photo du chanteur. prise le jour de cette dédicace. Cette guitare a été estimée entre 4 000 et 5 000 euros.

02

PME : TAUX « BOOSTÉ », LE RETOUR

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

🌱🌱🌱🌱🌱

Cela faisait plusieurs mois que les investisseurs attendaient ce changement tant de fois annoncé. C'est depuis peu officiel par décret. Le taux de réduction d'impôt sur le revenu accordé à des investissements réalisés dans l'économie réelle a été majoré, passant de 18 à 25% des montants investis. Valable jusqu'au 31 décembre 2021, cette disposition concerne les contribuables investissant en direct dans le capital d'une PME ou achetant des parts de Fonds d'investissement de proximité (FIP) ou de Fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI). Devenue plus appétissante, cette carotte fiscale ne se croque pas sans fin. La réduction s'applique dans la limite annuelle de 12 000 euros pour une personne seule (soit 3 000 euros d'économies d'impôts par an) et de 24 000 euros pour un couple marié ou pacsé (soit 6 000 euros). « De plus, cet investissement entre dans le plafond annuel des niches fiscales de 10 000 euros », rappelle Erwan Grumellon, directeur juridique et des expertises patrimoniales chez Swiss Life Banque Privée.

03

LA TENTATION DE L'IMMOBILIER POLONAIS

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

🌱🌱🌱🌱🌱

MNK Partners, une société de gestion d'actifs immobiliers créée en 2017, lance **Polska by MNK**, un nouveau fonds à destination du grand public. Prévoyant de collecter une centaine de millions d'euros et de lever de la dette (environ 50%), ce véhicule d'une durée de six ans investira dans une quinzaine d'actifs (bureaux, entrepôts,

DE BAECQUE & ASSOCIÉS



retail park) du marché immobilier secondaire (reventes) polonais. «La Pologne affiche toujours une bonne croissance économique et son marché immobilier tertiaire est mature. D'ailleurs, les volumes de transactions ne cessent de s'étoffer», indique Mansour Khalifé, fondateur de MNK Partners. Selon ce dernier, «même si ce marché décolle et commence à s'apprécier, il existe encore une fenêtre de tir d'un an et demi pour dénicher des actifs "core" (bon état et bonne localisation) qui rapportent et qui devraient s'apprécier. Ce marché est géographiquement assez homogène car réparti sur plusieurs villes (Varsovie, Cracovie, Lodz, Lublin, Poznan).» Éligible aux unités de compte des contrats d'assurance-vie luxembourgeois, ce fonds vise un rendement annuel de 5 à 7% par an (première distribution prévue fin 2021) avec un TRI cible supérieur à 10% sur six ans. Noté 5 sur une échelle de 7 selon les critères de l'AMF, ce placement est risqué: les actifs sont concentrés dans un seul pays et il existe à la fois un risque politique et de devise. Ticket d'entrée: 100000 euros.

04

CRYPTO-ACTIFS : QUELLE TAXATION ?

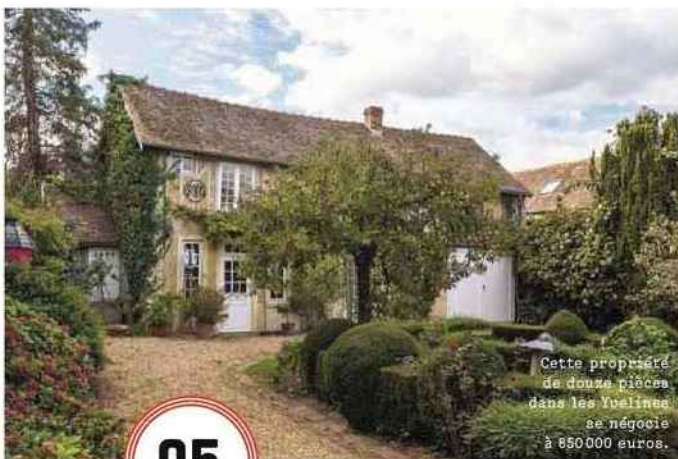
MISE DE DÉPART :

★☆☆☆☆

PROFIL DE RISQUE :

●●●●●

Le compte à rebours s'amenuise. Vous avez jusqu'au 8 juin prochain (pour les contribuables résidant dans les départements de 55 à 976) pour remplir en ligne votre déclaration d'impôt sur le revenu 2020. Comme toujours dans cette période rush, certains se posent de nombreuses questions. Notamment ceux ayant encaissé de coquettes plus-values grâce à la flambée du bitcoin en 2020. Même numérique, cet actif passe à la moulinette fiscale. « Attention : ne sont taxés que les ventes et les achats de biens et services réalisés en cryptomonnaie », signale Marion Chapel-Massot, dirigeante de Decarion Gestion Privée. Vous n'êtes donc pas imposé si vous n'en avez pas cédé ou si vous avez basculé d'une cryptomonnaie vers une autre. « Pour des opérations occasionnelles, les revenus nets (gains - pertes) sont alignés sur la taxation des valeurs mobilières, soit à la flat tax de 30%. Il faudra prendre en compte l'ensemble des "wallets" détenus sur toutes les plates-formes utilisées, comptabiliser les plus et moins-values pour chaque opération réalisée dans l'année et remplir le formulaire n° 2086 », précise cette dernière.



05

GIVERNY, SUR LES TERRES DE MONET

MISE DE DÉPART :

★★★★★

PROFIL DE RISQUE :

●●●○○

À proximité immédiate de Giverny, commune rendue célèbre par le peintre impressionniste Claude Monet, cette maison de caractère du xx^e siècle est posée sur un domaine arboré et paysagé de 2800 m². Au cœur du village de Límétez-Villez (Yvelines), cette bâtisse en pierres de 375 m² habitables, exposée au sud, compte douze pièces dont cinq chambres plus un bureau. À 45 minutes de Paris, c'est un refuge idéal pour élire sa résidence principale ou secondaire. Dans le prolongement du séjour de 40 m² et plus de six mètres de hauteur, une terrasse aménagée de 100 m² ouvre sur un écran de verdure. Érigée sur deux niveaux, l'habitation dispose d'une piscine intérieure de 4 mètres sur 6. Chauffée par des panneaux solaires, elle offre la possibilité de nager à contre-courant. Dans le

MISE DE DÉPART :
★★★★★ Presque rien
★★★★☆ Très faible
★★★☆☆ Significative
★★☆☆☆ Importante
★☆☆☆☆ Très élevée

PROFIL DE RISQUE :
ZZZZZZZZ Nul
●●●○○○ Très faible
●●○○○○ Faible
●●○○○○ Significatif
●●○○○○ Important
●●○○○○ Très élevé

Cette propriété de douze pièces dans les Yvelines se négocie à 650000 euros.

jardin, on trouve une dépendance de 85 m². Une fois aménagée, cette annexe pourrait servir de maison d'invités ou convenir à l'exercice d'une activité professionnelle. La taxe foncière s'élève à 3294 euros. Cet espace ne suffit pas ? Il est actuellement possible d'acquérir un terrain constructible de 700 m² attenant à la propriété pour 97500 euros. La maison est proposée par l'agence Keller Williams Cardinal au prix de 850000 euros.

06

IMMOBILIER LOCATIF : QUE CHOISIR ?

MISE DE DÉPART :

★☆☆☆☆

PROFIL DE RISQUE :

ZZZZZZZZ

L'immobilier locatif est réputé générer des revenus réguliers sur la durée. Mais que choisir au départ: de la location nue ou meublée ? Faut-il opter pour le dispositif Pinel dans le neuf ou le Denormandie dans l'ancien ? Et puis que faire de son bien une fois la période de défiscalisation terminée ? Vous trouverez les réponses à ces questions et ainsi qu'à beaucoup d'autres dans ce Guide du super investisseur immobilier. Rédigé par trois experts du cabinet BLC & Associés, spécialisé en gestion patrimoine, cet ouvrage de 220 pages vient de paraître chez Imin30 Publishing. Prix: 19,90 euros.