

“
Sur ces 4 dernières années, les choses s'accroissent et la progression devient vertigineuse : elle s'établit à 245 %
”

► ACTUALITÉS FINANCIÈRES

Quo non ascendam ?

En franchissant allègrement le cap des 1 000 \$, l'action Amazon vient de fêter en beauté le vingtième anniversaire de son introduction en Bourse. En beauté, car rappelons qu'Amazon a été introduit à 18 \$, ce qui revient à dire que son cours a progressé de près de 50 000 % en deux décennies, et sa capitalisation est passée, pendant cette période, de 438 millions de dollars à près de 450 milliards de dollars.

Cependant la vie boursière d'Amazon n'a pas été un long fleuve tranquille. Au début, la société est recherchée certes mais avec modération et il faut procéder à trois divisions du titre pour le doper un peu. Quand la bulle internet éclate en 2000, le cours de la société s'effondre de 90 % mais se reprend ensuite pour afficher une performance de 255 % en 14 ans. Sur ces 4 dernières années, les choses s'accroissent et la progression devient vertigineuse : elle s'établit à 245 %.

Incontestablement, cette progression est liée à celle du commerce en ligne aux Etats-Unis qui représente aujourd'hui 14 % des ventes totales (9 % il y a 4 ans).

Mais cette progression est aussi due aux performances de la société et à son dynamisme. Amazon possède 329 millions de clients, et en gagne 25 millions tous les ans. Le taux de croissance annuel moyen de son chiffre d'affaires sur les 5 dernières années est de 26 %, celui de sa marge d'exploitation de 35 %.

L'offre d'Amazon ne cesse de se renouveler. Outre la vente de livres et d'objets par internet. Amazon propose un service de stockage de données dans le cloud, la lecture de livres en

illimité, l'accès à Twitch Prime (plateforme de jeux vidéos), l'accès à des vidéos en streaming (vidéos dont le contenu est acheté sous licence ou produites dans ses propres studios) sans oublier la livraison de produits frais (*fresh*) dans la journée (aux Etats-Unis et Londres pour l'instant).

La bourse raffole d'Amazon, on l'a vu, mais pas tous les investisseurs. Warren Buffet a confirmé à la dernière Assemblée générale de sa *holding* Berkshire Hathaway qu'il regrette de n'avoir jamais acheté le titre. Il a aussi affirmé qu'il ne comptait pas en acheter aujourd'hui. Il lui reproche d'être à un niveau de *price earning* exorbitant (x 200) et de gagner très peu d'argent (seulement 2 milliards en 2016).

D'autres analystes pensent au contraire que le faible niveau des résultats d'Amazon est la conséquence d'investissements colossaux et du lancement en continu de nouvelles activités pas rentables immédiatement, mais que la progression du commerce en ligne est irréprouvable et aura les meilleurs effets à terme pour Amazon et pour son cours de bourse.

Observons pour finir qu'Amazon est la société qui a la plus belle progression boursière du GAFA (Google, Apple, Facebook, Amazon). Ainsi 100 \$ investis à l'introduction (1997) dans Amazon valent aujourd'hui 49 100 \$, 100 \$ investis dans Apple à l'introduction (1989) valent 39 000 \$, 100 \$ investis à l'introduction dans Google (2004) valent 19 000 \$ et, 100 \$ investis à l'introduction dans Facebook (2012) valent 400 \$.

Quant à Warren Buffet, il s'est résolu à acheter ses premiers titres Apple il y a quelques semaines.

► FISCALITÉ

Les clés de la location meublée

La location meublée est le fait de louer à titre habituel un logement d'habitation équipé de mobilier suffisant pour être directement habitable par le locataire. Elle est soumise à un régime fiscal différent de celui de la location nue. La location meublée peut s'effectuer fiscalement sous deux formes : elle peut être professionnelle ou non professionnelle.

Location meublée et impôt sur le revenu

Pour être qualifié de loueur en meublé professionnel au niveau de l'impôt sur le revenu, plusieurs conditions doivent être remplies de façon cumulative :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel,
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € TTC,
- les recettes annuelles excèdent les revenus professionnels du

foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories traitements et salaires, y compris les pensions de retraite et rentes viagères, bénéfiques industriels et commerciaux (BIC) professionnels autres que ceux tirés de la location meublée, des bénéfiques agricoles (BA), des bénéfiques non commerciaux (BNC) et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du code général des impôts (CGI).

Sont considérées comme loueurs non professionnels les personnes qui ne respectent pas l'une de ces trois conditions. Dans les deux cas, le résultat imposable se détermine de la même façon. Si les recettes ne dépassent pas 33 100 € (pour 2017), un abattement de 50 % est applicable sur les recettes pour déterminer le résultat imposable. Les activités de chambres d'hôtes ou de gîtes ruraux labellisés « Gîtes de France » classés « meublés de tourisme » bénéficient dans

le cadre du micro-BIC d'un seuil de chiffre d'affaires porté à 82 800 € et d'un abattement forfaitaire de 71 %. Au-delà de ces plafonds, ou sur option, il est possible de déduire des recettes l'ensemble des charges (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de syndic et de gestion, etc.) et les amortissements.

Quel est l'intérêt de la location meublée professionnelle au niveau de l'impôt sur le revenu ? D'une part, le déficit que le loueur en meublé professionnel retire de son activité peut venir s'imputer sur le revenu global et ainsi diminuer les revenus soumis au barème progressif (salaires, revenus de capitaux mobiliers, etc.). Au contraire, le loueur en meublé non professionnel ne peut déduire le déficit généré que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours des 10 années suivantes.

D'autre part, les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession de l'immeuble si celui-ci est inscrit à l'actif de leur exploitation. Ce régime permet l'exonération de la plus-value dès lors que certaines conditions sont remplies et notamment que l'activité

ait été exercée pendant au moins 5 ans. Pour le décompte de la durée d'exercice, il y a lieu de cumuler les périodes d'exercice à titre professionnel de l'activité. L'exonération est totale pour les loueurs en meublé professionnels réalisant des recettes inférieures à 90 000 € et partielle au-delà jusqu'au plafond de 126 000 €. Le loueur non professionnel voit les plus-values réalisées lors de la cession d'un bien immobilier relever du régime classique des plus-values privées.

Location meublée professionnelle et ISF

Les biens loués meublés en direct peuvent être exonérés d'ISF dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- le loueur est inscrit au registre du commerce et des sociétés,
- les recettes sont supérieures à 23 000 €, et
- le foyer fiscal retire de son activité de loueur en meublé plus de 50 % de ses revenus professionnels s'entendant des traitements et salaires (et non des retraites), des BIC y compris ceux issus de la location meublée, des BNC, des BA et des revenus de gérants majoritaires visés à l'article 62 du CGI.

► PHILANTHROPIE

La Banque Transatlantique, mécène historique de French Heritage Society qui fête 35 ans au service du patrimoine

Forte de son histoire auprès des communautés françaises expatriées, la Banque Transatlantique a fait des problématiques franco-américaines un élément central de son savoir-faire. Elle figure aujourd'hui parmi les rares banques en mesure de répondre à la fois aux attentes de la communauté américaine en France, des Français expatriés aux Etats-Unis et des américains désireux d'investir en France ou en Europe. La Banque Transatlantique s'investit donc naturellement dans des actions de mécénat qui nourrissent l'amitié franco-américaine et est pour cette raison un mécène historique de French Heritage Society (FHS), qui occupe une place singulière dans le paysage du mécénat en France.

Sa mission est ambitieuse : faire vivre et perdurer les trésors du patrimoine qui font de la France la première destination touristique au monde. FHS poursuit plus précisément trois missions :

- préserver la richesse du patrimoine architectural et culturel français en France et aux Etats-Unis : plus de 520 prix de restauration ont été attribués à ce jour ;
- favoriser la transmission des compétences et des connaissances dans des programmes éducatifs transatlantiques : dans le cadre de son programme éducatif d'échanges entre la France et les Etats-Unis, FHS organise chaque année des stages pour 35 étudiants dans les domaines du patrimoine, des musées et de l'horticulture ;
- renforcer l'amitié et les échanges franco-américains : FHS fait découvrir le patrimoine français à ses membres à l'occasion de voyages culturels.

En automne, cette association américaine à but non lucratif célébrera 35 ans d'engagements forts des deux côtés de l'Atlantique. En cette année symbolique de l'amitié franco-américaine, FHS financera la restauration du temple mémorial de Château-Thierry, lieu de souvenir de la Grande Guerre, en lui attribuant un prix de 21 000 \$. FHS remettra également un prix de 168 000 \$ à l'abbaye du Mont Saint-Michel (grâce au soutien de la Florence Gould Foundation), afin de financer la restauration de son magnifique cloître du 13^{ème} siècle.

De plus, à l'occasion de son 35^{ème} anniversaire, du 2 au 7 octobre prochain, FHS invite ses membres à participer à un voyage prestigieux, entre Paris et la Normandie, sur les traces de Marcel Proust et de la Belle-Epoque de Cabourg à Deauville, sans oublier la tradition équine de célèbres haras comme celui du Quesnay. Ce voyage se conclura par un Bal Impérial au Palais de Compiègne le 7 octobre.

FHS finance ses projets grâce au soutien précieux de fondations, entreprises et mécènes privés français et américains. FHS s'est fixé l'objectif ambitieux de collecter un million de dollars pour financer des prix de restauration cette année, qui s'ajouterait aux 19 millions de dollars déjà attribués (incluant les financements associés qui constituent un levier important).



Tenez-vous informé de l'actualité de votre banque. Retrouvez la Banque Transatlantique sur LinkedIn et Twitter !



BANQUE TRANSATLANTIQUE

MEMBER OF CIC PRIVATE BANKING

26, avenue Franklin D. Roosevelt - 75008 Paris - T +33 1 56 88 77 77 - www.banquetransatlantique.com

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 29 371 680 euros - RCS Paris 302 695 937 - Swift: CMCIFRPP - Banque régie par les articles L511-1 et suivants du Code monétaire et financier - Pour les opérations effectuées en sa qualité d'intermédiaire en opérations d'assurance: N° ORIAS 07 025 540. Contrat(s) d'assurance souscrit(s) auprès des ACM Vie SA, ACM IARD, SERENIS Vie et distribué(s) sous la marque CIC Assurances. L'accès aux produits et services présentés sur le site peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays. Aucun des produits et/ou services ne sera fourni par la Banque Transatlantique à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre état qui la concernerait, l'interdit. Cependant, il appartient à toute personne intéressée de vérifier préalablement auprès de ses conseils habituels que son statut juridique et fiscal lui permet de souscrire les produits et/ou les services présentés sur le site de la Banque Transatlantique. La Banque Transatlantique n'est pas habilitée à intervenir en tant que courtier, distributeur ou conseiller en investissement aux Etats-Unis. Les parts ou actions de nos OPC ne sont pas enregistrées aux Etats-Unis. Elles ne doivent ni être vendues, offertes ou transférées aux Etats-Unis, ni bénéficier, directement ou indirectement à une US person. Les produits décrits dans ce document ne peuvent à aucun moment être détenus ou avoir comme bénéficiaire économique une US person.