

MAI-JUIN 2021

Rente viagère :
l'option pour les
annuités garanties

Connaissez-vous
les produits
structurés ?

Acquérir un
logement occupé

Comment bien déclarer vos revenus 2020

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

+0,3%

Hausse des prix du marché immobilier parisien au mois d'avril 2021.

395€

Montant moyen des dons consentis par les Français en 2020 (300 € en 2019).

0,9%

Taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers contractés sur 20 ans pour le mois d'avril 2021.

Ils ont dit...

« Le retour des rachats d'actions témoigne d'une grande confiance en l'avenir, nous sommes à l'aube d'un nouveau cycle économique et les entreprises veulent montrer qu'elles ont traversé la crise ».

Catherine Garrigues, directrice de la gestion actions chez AllianzGI

En piste pour la déclaration de revenus !

Cette année encore, vous allez devoir procéder à la déclaration de vos revenus de l'année dernière, même s'ils ont fait l'objet d'un prélèvement à la source. Pourquoi ? Tout simplement pour permettre à l'administration fiscale de connaître avec exactitude et certitude l'intégralité de vos revenus et charges fiscales et calculer à l'euro près votre imposition. Elle pourra ainsi vous réclamer le restant dû ou vous rembourser le trop-perçu quelques semaines plus tard, en tenant compte de l'acompte de crédits et réductions d'impôt qui vous a éventuellement été versé à la mi-janvier.

Dans cette optique, nous avons consacré notre dossier du mois à ce temps fort de l'année fiscale. Vous y découvrirez comment renseigner la fameuse déclaration 2042 et ses annexes des principaux revenus que vous êtes susceptible d'avoir encaissés en 2020, qu'il s'agisse des revenus de votre activité professionnelle ou de revenus de placement, en n'omettant pas vos versements ouvrant droit à déduction du revenu global et à crédit ou réduction d'impôt.

Cet exercice doit aussi être l'occasion de vérifier l'efficacité de vos choix fiscaux passés, puis d'imaginer comment vous pourriez, au cours du second semestre de cette année, optimiser cette stratégie et mettre en place de nouvelles solutions pour diminuer la charge fiscale. Bien entendu, le cabinet se tient à votre disposition pour vous accompagner dans votre déclaration et dans votre réflexion stratégique !



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA



Mis sous presse le 6 mai 2021
Dépôt légal mai 2021 • Imprimerie MAQ/PRINT
photo une : Robert Daly

Une réforme du label ISR pour bientôt ?



Selon un rapport non encore publié de l'Inspection générale des finances, la principale piste d'évolution du label ISR consisterait à exclure les actifs liés au charbon des fonds labellisables. Une exclusion qui est déjà pratiquée par de nombreux gestionnaires d'actifs.

Autre piste de réforme évoquée : l'évolution du processus d'audit des fonds ISR. En effet, les trois labellisateurs certifiés (Afnor, EY et Deloitte) suivent

Prenant une part de plus en plus importante au sein des fonds d'investissement, le label ISR devrait connaître prochainement une réforme en profondeur. Rappelons que le label ISR, créé par les pouvoirs publics en 2016, doit permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

un plan obligatoire de contrôle, mais il manque un guide de l'audit pour clarifier les interprétations de certains points de contrôle et harmoniser les pratiques.

En outre, afin de faire connaître le label ISR au public, une augmentation du budget de promotion pourrait être envisagée. En attendant, Bercy va initier la démarche en lançant d'ici peu une consultation auprès des professionnels du secteur. Affaire à suivre, donc...



Le label ISR en chiffres

127
sociétés
de gestion

645
fonds

503 Md€
d'encours

Source : Euronext Funds360,
chiffres au 3 mai 2021

Une réforme nécessaire

Selon le ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, Bruno Le Maire, une réforme du label ISR pourrait être lancée d'ici la fin de l'année 2021. Une réforme jugée nécessaire par une partie des acteurs de l'ISR. Car bien que ce label soit exigeant dans son processus, il se trouve aujourd'hui en décalage avec les attentes d'investissements à impact des épargnants.

L'ISR, c'est quoi ?

L'investissement socialement responsable est une approche qui consiste pour un épargnant à sélectionner des produits financiers en s'appuyant principalement sur des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement, le bien-être des salariés dans l'entreprise ou la bonne gouvernance au sein de cette dernière.

Un nouveau site internet pour connaître le prix du foncier agricole et rural

Lancé fin mars 2021 par les Safer (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural), le site internet www.le-prix-des-terres.fr est un nouveau service gratuit qui permet notamment aux porteurs de projets professionnels ruraux, aux cédants et aux investisseurs de rechercher une information sur le prix des terres, des vignes, des forêts ou des maisons à la campagne sur le territoire d'analyse des Safer.

Pour chaque type d'actif, il est possible de connaître les prix moyens ainsi que leur évolution annuelle ou encore le nombre de transactions réalisées. Des informations qui peuvent d'ailleurs être conservées via un PDF téléchargeable.



La domiciliation bancaire sur la sellette !

Lorsqu'elles consentent un crédit immobilier, les banques exigent généralement une domiciliation des revenus de l'emprunteur. Afin d'encadrer cette pratique, un décret du 14 juin 2017 est venu limiter à 10 ans la durée de cette domiciliation pour les prêts souscrits à compter du 1^{er} janvier 2018. Ce décret vient d'être annulé par les juges. En effet, pour eux, le fait d'imposer la domiciliation de l'ensemble des revenus, et non pas d'une partie seulement correspondant au montant nécessaire au remboursement du prêt, est incompatible avec le droit européen.

Conseil d'État, 4 février 2021, n° 413226

Remboursement d'un prêt par un seul des partenaires de Pacs

Des concubins avaient acquis en indivision un bien immobilier constituant leur résidence principale. Pour financer cette acquisition, ils avaient souscrit deux prêts immobiliers. Dans la foulée, ils avaient également conclu un Pacte civil de solidarité (Pacs). Pacte qui avait été dissous près d'une dizaine d'années plus tard, lors de leur séparation. Par la suite, l'un des deux ex-partenaires avait assigné l'autre en justice afin que le juge ordonne le partage judiciaire de l'indivision existant entre eux.

Durant cette procédure, l'un des ex-partenaires avait demandé à ce qu'une créance soit constatée à son profit à raison du remboursement par ses soins de l'intégralité des échéances de prêt, et ce pour la période couverte par le Pacs.

Appelés à se prononcer sur ce litige, les juges de la Cour de cassation ont rejeté sa demande en considérant que le paiement des échéances de prêts effectué par un seul des partenaires participait de l'exécution de l'aide matérielle entre partenaires. Sauf si les partenaires en disposent autrement, l'aide matérielle est proportionnelle à leurs facultés respectives. Et à ce titre, la Cour de cassation a relevé que les paiements effectués par le partenaire l'avaient été en proportion de ses facultés contributives.

Cassation civile 1^{re}, 27 janvier 2021, n° 19-26140

La famille CAC 40 s'agrandit !

Du côté de la cotation parisienne, un nouvel indice boursier, le CAC 40 ESG1, vient de faire son entrée. Cet indice a pour objet d'identifier les 40 sociétés de l'indice CAC Large 60 (best in class) qui font preuve des meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG). Répondant à la demande croissante des

investisseurs et du marché pour des outils d'investissement durable, le CAC 40 ESG est le premier indice ESG national d'Euronext. Il est dérivé de la famille des indices CAC 40.

Fruit d'une large consultation de la communauté financière et des autorités publiques, cet indice CAC 40 ESG intègre notamment, conformément

aux principes du Pacte mondial des Nations unies, des critères excluant les entreprises impliquées dans des activités liées notamment au charbon, aux armes controversées et au tabac.

À noter que la composition de l'indice est révisée trimestriellement par le comité scientifique indépendant du CAC.

Le DPE a un impact de plus en plus fort

Selon une étude réalisée par OpinionWay pour le compte de SeLoger, les Français sont de plus en plus attentifs à la valeur verte des biens immobiliers. En effet, 87 % des acheteurs déclarent attacher de l'importance aux performances énergétiques de leur futur logement. Cette même étude nous apprend également que 8 porteurs d'un projet d'achat immobilier sur 10 comptent bien s'informer sur les scores DPE (diagnostic de performance énergétique) d'un logement avant de le visiter.

Enfin, il est intéressant de noter que, face à un logement mal noté dans le cadre d'un DPE, 23 % des futurs acheteurs sondés affirment qu'ils reconsidéreraient l'opportunité de passer à l'acte d'achat. Pour autant, même

si l'on constate que les Français sont de plus en plus sensibles à cette question, il reste encore du chemin à parcourir. En effet, si une grande majorité des Français interrogés sont parfaitement conscients du niveau de performance énergétique de leur habitation, 35 % ignorent encore si leur logement tombe ou non dans la catégorie des passoires thermiques...



LE CHIFFRE

87 %

Les Français sont attachés à la pierre. Malgré un contexte sanitaire et économique qui n'est pas toujours propice à l'investissement, 87 % des Français souhaitent tout de même investir dans l'immobilier. 87 %, c'est aussi la part d'entre eux qui considèrent l'immobilier comme un placement rentable et sûr. Le désir de se constituer un patrimoine est, par ailleurs, toujours d'actualité pour près de la moitié des Français.

Sondage Masteos - Avril 2021

♦ Certains produits d'épargne permettent de désigner des bénéficiaires en cas de décès de l'assuré et de définir les modalités de versement de la rente viagère.

Rente viagère : utiliser l'option des annuités garanties

Certains contrats retraite proposent des options liées au versement d'une rente viagère. L'une d'elles, les annuités garanties, permet notamment d'améliorer le sort du conjoint survivant.

La préparation de la retraite est depuis plusieurs années un sujet de préoccupation majeur pour l'ensemble des Français. Et compte tenu des difficultés rencontrées par notre système de retraite par répartition pour assurer des pensions de retraite convenables, on trouve sur le marché des produits d'épargne destinés à compenser la baisse des revenus lors de la retraite. Ces produits retraite proposent de nombreuses options portant sur les modalités de versement de l'épargne au moment de la fin de l'activité de l'épargnant. Les annuités garanties en font partie en permettant de limiter le risque de perdre le bénéfice d'une

rente viagère en cas de décès prématuré. Explications.

Une rente viagère ?

Opter pour une sortie en rente viagère permet à un épargnant de « transformer » son capital en un revenu régulier qui lui sera servi jusqu'à sa mort. Le contrat de rente viagère est signé avec l'assureur. C'est lui qui, en contrepartie du capital versé par l'assuré et des intérêts capitalisés, garantit à ce dernier le versement des arrérages. Le montant de la rente est déterminé lors de la conversion du capital placé par l'épargnant. Cette conversion s'effectue en appliquant au capital aliéné un taux de conversion qui est défini en fonction de son âge et de son espérance de vie (déterminée selon les tables de mortalité établies par l'Insee) au moment de l'entrée en jouissance de la rente viagère. Ce calcul permet d'obtenir le montant de la rente « de base ».

La sortie en rente présente plusieurs avantages. D'abord, elle offre au crédirentier (bénéficiaire de la rente) une réelle visibilité, dans

la mesure où le montant de la rente est connu dès la signature du contrat de rente viagère. Ensuite, elle dégage le crédirentier de toute obligation de gestion de patrimoine, ce qui, lorsque l'heure de la retraite a sonné, est très confortable. Enfin, elle est un gage de sécurité, car les rentes seront versées par l'assureur (appelé également le débirentier) jusqu'au décès du crédirentier, même si le total des sommes servies dépasse le capital initial.

Faire appel aux annuités garanties

Mais associer le versement de la rente à la durée de vie du crédirentier ne présente pas que des avantages. En effet, en cas de décès prématuré de ce dernier, le capital restant (capital initial – total des rentes versées) est perdu et n'entre pas dans sa succession. C'est la raison pour laquelle la sortie en rente viagère est déconseillée aux personnes dont la santé est fragile ou qui ont pour objectif de transmettre leur épargne à leurs héritiers.

Toutefois, les contrats retraite offrent au souscripteur la possibilité d'opter pour la mise en place d'annuités garanties. En pratique, lors de la liquidation de la rente, le souscripteur désigne un bénéficiaire (sa désignation est irrévocable) et détermine le nombre d'annuités garanties en fonction de son âge : ce nombre est limité à son espérance de vie théorique au jour de la liquidation de sa rente, diminué de cinq ans. S'il est toujours en vie au terme des annuités garanties, il continuera à percevoir sa rente normalement, sa vie durant. S'il décède avant le terme des annuités garanties, le bénéficiaire désigné continuera à percevoir la totalité de la rente pendant le nombre d'années restant à courir. Une option qui permet donc de protéger davantage, par exemple, le conjoint survivant.

À noter que, comme pour la rente viagère « classique », la rente à annuités garanties est revalorisée périodiquement selon les résultats techniques et financiers de la compagnie d'assurance, ce qui garantit un taux minimal de progression des revenus.



Quelle fiscalité ?

Les rentes viagères sont toutes soumises à l'impôt. Mais leurs modalités d'imposition diffèrent selon le produit d'épargne dont elles sont issues.

Dans le cadre de l'assurance-vie, du Perco ou du PER (sans option pour la déduction des cotisations à l'entrée), les rentes sont soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux pour une fraction de leur montant seulement. Cette fraction, fixée forfaitairement d'après l'âge du crédirentier lors du premier versement de la rente, est de 70 % avant l'âge de 50 ans, 50 % entre 50 et 59 ans, 40 % entre 60 et 69 ans et 30 % au-delà de 69 ans.

Dans celui des contrats retraite Perp et Madelin, les arrérages sont soumis, chaque année, à l'impôt sur le revenu, comme les pensions de retraite. S'applique ainsi le barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement de 10 %. Les prélèvements sociaux sont également dus. Enfin, les rentes dégagées d'un plan d'épargne en actions (PEA) sont exonérées d'impôt sur le revenu à condition que le contrat ait été détenu par le crédirentier plus de 8 ans. Dans le cas contraire, une fraction des arrérages est soumise à l'impôt sur le revenu. Là encore, le crédirentier doit s'acquitter des prélèvements sociaux, peu importe que le PEA ait ou non plus de 8 ans.

Connaissez-vous les produits structurés ?

Assez méconnus du grand public, les produits structurés ont des atouts à faire valoir. Des produits qui peuvent constituer une alternative aux fonds en euros.

Nombre de titulaires d'un contrat d'assurance-vie ont pu être déçus par les récentes performances des fonds en euros. Et même s'ils sont peu enclins à prendre des risques, ces épargnants pourront trouver une alternative intéressante à ces supports en euros en se tournant vers les produits dits « structurés ». Des fonds d'investissement d'un genre particulier qui allient sécurité et performance. Présentation.

Vous avez dit produits structurés ?

Un produit structuré est une combinaison de plusieurs produits financiers. Schématiquement, un produit structuré peut être décrit comme un placement composé

de différentes briques. La première assure la garantie du capital grâce aux intérêts générés par les supports obligataires présents dans le fonds. Là où les autres briques prennent la forme de produits financiers plus complexes adossés sur les marchés actions, les marchés de taux ou les marchés de devises.

Ces investissements sont plus risqués mais ouvrent des perspectives de rendements majorés, fonction de l'évolution des cours des classes d'actif choisies. À l'échéance du placement, l'investisseur recouvre le capital investi majoré de la performance dégagée ou minoré des pertes. À noter que les produits structurés ont une durée de vie limitée. En effet, ces fonds comportent une échéance (allant de 5 à 10 ans) et ne peuvent être clôturés qu'à certaines conditions.

Vous l'aurez compris, les produits structurés sont des produits très complexes. La définition que nous venons d'en donner à grands traits n'a pour seule ambition que de vous donner une idée globale de leur composition et de leur fonctionnement. Le cabinet reste à votre



entière disposition pour vous accompagner si vous envisagez de souscrire de tels produits.

Des produits structurés pour tous les profils

Comme tout placement, les produits structurés offrent différents niveaux de risques. Chaque investisseur, en fonction de ses objectifs, peut être en mesure de trouver le produit qui lui convient. Globalement, deux types de produits structurés peuvent être rencontrés : les produits à capital garanti et les produits à capital protégé.

Les produits à capital garanti visent à protéger la totalité du capital investi par l'épargnant. Ce dernier est alors assuré de récupérer au minimum, à l'échéance, les fonds qu'il a versés (après déduction, notamment, des frais et des commissions). Et ce même si l'indice de référence du produit structuré se trouve dans des conditions de marché défavorables. À l'inverse, si l'indice évolue favorablement, l'épargnant pourra profiter d'un rendement attractif. Cependant, cette protection a un coût, se traduisant par une performance souvent revue à la baisse.

Dans le cadre des produits à capital protégé, une partie seulement du capital investi bénéficie d'une protection. L'intérêt d'une garantie partielle ? Pouvoir profiter d'un rendement majoré si les conditions de marché sont favorables. En revanche, si les conditions sont défavorables, l'épargnant limite ses pertes en capital.

L'intérêt des produits structurés

D'abord, investir dans des produits structurés permet de se délester progressivement d'une partie de ses fonds en euros garantis, mais peu rentables, sans prendre trop de risques. Ensuite, introduire des produits structurés dans son contrat d'assurance-vie concourt à diversifier son épargne, donc à ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier. Rappelons que la diversification permet de répartir une enveloppe d'investissement entre différentes

classes d'actifs choisies en fonction de leur exposition au risque et du rendement qu'elles peuvent laisser espérer. Disposer d'une réelle diversification, c'est, autant que possible, disposer d'un contrat contenant des actifs décorrélés, c'est-à-dire des actifs qui n'évoluent pas toujours dans le même sens au même moment. Les produits structurés peuvent répondre à ces critères car ils permettent de profiter des opportunités de marché en étant investis dans différentes classes d'actifs (actions, obligations...), secteurs d'activités ou zones géographiques. Autre avantage, le ticket d'entrée de ces produits est relativement faible, quelques centaines d'euros.

Les autocall

Certains produits structurés, appelés autocall, autorisent un remboursement anticipé des fonds investis avant le terme du produit si certaines conditions sont remplies. Le fonctionnement est simple : à la souscription, le niveau du sous-jacent sert de référence. Ensuite, à échéances régulières, on observe si ce niveau évolue à la hausse ou à la baisse. S'il progresse, l'épargnant est remboursé. S'il régresse, le produit continue jusqu'à la prochaine date de constatation.

Mais attention, comme tout placement financier, les produits structurés comportent certains risques. Il peut s'agir d'un risque à l'échéance lorsque le sous-jacent a évolué défavorablement, occasionnant une perte en capital. D'un risque de change lorsque le produit est basé sur un sous-jacent libellé dans une devise étrangère et qu'il n'a pas été prévu de couvertures de change. D'un risque lié à l'émetteur des titres, c'est-à-dire à la capacité de l'établissement à rembourser sa dette. Ou encore d'un risque de liquidité, qui se produit lorsque l'investisseur a une difficulté de revente de ses positions sur le marché secondaire.

Acquérir un logement occupé

Un type d'opération particulièrement intéressant pour les investisseurs en raison de la décote pratiquée sur le prix d'achat.



Généralement, les transactions immobilières portent sur des biens vendus libres. Toutefois, rien n'empêche d'acquérir un logement dit occupé, c'est-à-dire dans lequel un locataire continue d'habiter malgré la vente. Ce type d'opération présente un intérêt principal : profiter d'une décote à l'achat.

Bénéficier d'un rabais

En raison de l'occupation du bien immobilier par un locataire déjà en place, l'acquéreur ne peut pas disposer librement du logement pour, par exemple, l'occuper ou le louer à la personne de son choix. Cette contrainte conduit à faire baisser quasi systématiquement le prix des biens à l'achat. Une décote qui peut aller de 10 à 20 % en fonction de la durée du bail restant à courir, de l'âge du locataire ou encore des travaux qu'il conviendra de réaliser dans l'immeuble.

En outre, financer un logement occupé peut se révéler plus simple. En effet, dans ce cas, les établissements bancaires sont plus enclins à octroyer un crédit immobilier parce qu'en présence d'un locataire déjà en place, l'acquéreur

va percevoir immédiatement des revenus fonciers. Revenus qui vont lui permettre de faire face à une partie des échéances de prêt.

Les points de vigilance

Avant d'investir dans un logement occupé, il faut toutefois vérifier quelques points.

Premier point, il convient de s'intéresser au dossier du locataire en place pour vérifier s'il n'a pas eu d'incidents de paiement au cours des 6 derniers mois. Pour connaître sa situation, n'hésitez pas à examiner les comptes-rendus de gestion si le bien a été géré par une agence ou des extraits de relevé bancaire du propriétaire s'il a été géré en direct.

Deuxième point, il faut se pencher sur le bail d'habitation car ce dernier est transféré automatiquement à l'acheteur. Ce qui veut dire qu'il n'est pas possible de modifier les dispositions prévues dans le contrat de bail existant (montant du loyer, notamment). L'acquéreur doit vérifier en particulier la présence de certaines clauses indispensables comme la clause résolutoire. Elle permet la résiliation du bail de plein droit en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations.

Troisième point, soyez attentif lors de la visite du bien. Ce dernier étant occupé, il peut être difficile d'avoir une vision globale de son état. N'hésitez pas à faire bouger les meubles pour vous rendre compte de l'état des installations et des peintures. Échangez avec le locataire pour savoir s'il a relevé des problèmes. Vous pouvez également demander une copie de l'état des lieux d'entrée. Ce qui va vous permettre de faire une comparaison. Si les éventuelles dégradations relevées ne sont pas imputables au locataire, vous devrez prendre en charge des travaux de rénovation lors de sa sortie.

Secteur du luxe : de sommet en sommet en Bourse

Les industriels du luxe, qui sont au Cac 40 ce que les géants du numérique sont à Wall Street, sont appréciés pour leur statut de valeurs de croissance.

Quel investisseur ne connaît pas les KHOL ? Derrière cet acronyme se cachent les quatre industriels du luxe devenus les meneurs du Cac 40, qui leur doit une bonne partie de son rebond à des niveaux qu'il n'avait pas revus depuis 2000 : Kering, Hermès, L'Oréal et LVMH, qui ne cessent d'enchaîner les records.

Des capitalisations importantes

Les deux derniers sont aussi les premières capitalisations de la place de Paris, à plus de 300 milliards d'euros pour LVMH et à près de 200 milliards pour L'Oréal. Hermès, autour de 110 milliards, dispute au laboratoire Sanofi la troisième place. Comment ne pas évoquer aussi le petit Interparfums, dont la capitalisation tutoie désormais les 3 milliards, pour un chiffre d'affaires qui devrait se situer autour de 450 millions, seulement, cette année. Ces valorisations élevées sont le prix à payer pour des entreprises à nouveau en forte croissance. Les chiffres de 2020 et, surtout, ceux du premier trimestre 2021 ont réservé de très bonnes surprises, conduisant les analystes financiers à relever leurs objectifs de chiffre d'affaires et de bénéfices.

Un contexte difficile

L'environnement reste pourtant perturbé pour ce secteur, toujours privé des touristes en Europe et dans les duty free. Cependant, les KHOL ont bénéficié, dès la fin du deuxième trimestre 2020, de la reprise chinoise, spectaculaire pour les plus grandes marques. La deuxième économie mondiale ayant été confinée dès janvier 2020, elle s'est aussi normalisée plus tôt, avec un appétit de consommation plus fort



que jamais. Les États-Unis constituent un autre moteur puissant pour le luxe, qui y dispose d'une clientèle surtout locale.

Au premier trimestre 2021, ces grands groupes ont plus qu'effacé le trou d'air de la crise, avec des chiffres d'affaires en progression d'environ 5 %, à périmètre et taux de change constants, par rapport au premier trimestre 2019. Par rapport à janvier-mars 2020, celui d'Hermès a bondi de 38 %, celui de LVMH de 30 % et celui de Kering (Gucci, Yves Saint Laurent...) de 21,4 %. L'amplification de la reprise économique mondiale, le redémarrage du tourisme et l'épargne accumulée pendant les confinements sont autant de raisons pour que ces joyaux français continuent de briller.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Hermès International	+53,3 %	+235,7 %
Interparfums	+95,8 %	+341 %
Kering	+39,9 %	+345,4 %
L'Oréal	+35,4 %	+115,6 %
LVMH	+74 %	+331,5 %

Comment bien déclarer vos revenus 2020 ?

Au cours de ce printemps 2021, vous devrez déclarer vos revenus de 2020 afin de permettre à l'administration fiscale de calculer votre imposition définitive.



Avec le prélèvement à la source, vous payez l'impôt au fur et à mesure de l'encaissement de vos revenus, soit par une retenue à la source, soit par un acompte. Mais les prélèvements qui ont été opérés en 2020 ne constituent qu'une simple avance d'impôt qui doit être régularisée en 2021, déduction faite de vos éventuels crédits et réductions d'impôt. C'est pourquoi vous devrez prochainement remplir une déclaration de revenus pour votre foyer fiscal et la transmettre à l'administration. Une déclaration qui permettra aussi de mettre à jour votre taux de prélèvement à la source et/ou le montant de vos acomptes, applicables de septembre 2021 à août 2022, et de taxer les revenus exclus du prélèvement à la source (dividendes, intérêts...). Voici une présentation des principales règles et nouveautés à connaître pour remplir votre déclaration dans les règles de l'art !

Les dates de dépôt

La date limite de souscription de la déclaration de revenus varie selon votre lieu de résidence. Ainsi, vous avez jusqu'au :

- 26 mai 2021 pour les départements n° 01 à 19 et les non-résidents ;
- 1^{er} juin 2021 pour les départements n° 20 à 54 ;

- 8 juin 2021 pour les départements n° 55 à 976.

La déclaration doit être souscrite par internet, quel que soit votre revenu fiscal de référence, sauf exceptions. Les contribuables qui ont encore le droit de déclarer leurs revenus en version papier ayant seulement jusqu'au 20 mai 2021 pour le faire.

Les revenus professionnels

Les bénéfices professionnels

Si vous êtes exploitant individuel et que vous relevez d'un régime réel en matière de bénéfices industriels et commerciaux (BIC), de bénéfices agricoles (BA) ou de la déclaration contrôlée en matière de bénéfices non commerciaux (BNC), vous devez déposer une déclaration de résultats, au plus tard le 19 mai 2021, pour déterminer votre bénéfice (ou déficit) imposable. Un résultat que vous devez reporter sur la déclaration spéciale n° 2042 C-PRO.

À SAVOIR Les aides versées aux entreprises par le fonds de solidarité en raison de la crise ne sont pas imposables.

Les associés de sociétés de personnes

Le résultat imposable d'une société de personnes relevant de l'impôt sur le revenu est d'abord déterminé et déclaré au niveau de la société, puis réparti entre les associés. La quote-part de résultat qui vous revient en tant qu'associé doit être ajoutée sur la déclaration spéciale n° 2042 C-PRO.

Les rémunérations des dirigeants

Les rémunérations des dirigeants de sociétés de capitaux (président du conseil d'administration, gérant de SARL...) sont imposables comme des salaires. Vous pouvez déduire vos frais

professionnels de votre rémunération imposable, soit par le biais de la déduction forfaitaire automatique de 10 %, soit par celui des frais réels. En cas d'option pour les frais réels, vous devez indiquer le montant global déductible dans la déclaration de revenus.

Les revenus mobiliers

Les revenus de placements financiers (dividendes, intérêts...) ainsi que les plus-values mobilières que vous avez perçus en 2020 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 %. Vous pouvez toutefois, si vous y avez intérêt, renoncer au PFU dans votre déclaration et opter pour le barème progressif. Vous devez reporter ces sommes sur votre déclaration ou, si leur montant est prérempli, les vérifier en vous reportant aux justificatifs transmis par les banques.

Les revenus de biens immobiliers

Les revenus fonciers

Vous devez déclarer les loyers issus des locations non meublées que vous avez perçus en 2020. Si le total de ces loyers n'excède pas 15 000 €, vous

Ce qu'il faut retenir

34 millions

C'est le nombre de foyers fiscaux qui déclarent désormais leurs revenus sur internet.

n° 2042

Vous devez souscrire une déclaration d'ensemble n° 2042. Puis, selon votre situation, vous aurez des déclarations complémentaires ou annexes à joindre.

ET EN CAS DE VARIATION DES REVENUS ?



Si vos revenus ont varié en 2020, notamment du fait de la crise sanitaire, vos prélèvements à la source appliqués jusqu'en août 2021 n'en tiennent pas compte puisqu'ils se basent sur vos revenus de 2019. De même, en cas de variation en 2021, vos prélèvements ne s'y adapteront qu'en septembre 2022.

Pour intégrer ces évolutions sans attendre et gérer au mieux votre trésorerie, vous pouvez demander, sous conditions, une modulation à la baisse de votre taux de prélèvement et/ou de l'assiette de vos acomptes.

10 000 €

C'est, en principe, le montant maximal des avantages fiscaux dont vous pouvez bénéficier au titre de 2020.

relevez du régime micro-foncier et devez mentionner le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus. Le montant de vos charges déductibles étant calculé de façon forfaitaire avec l'application d'un abattement de 30 %. Dans les autres cas, vous êtes soumis au régime réel et il vous faut inscrire le détail du calcul de votre revenu net foncier sur la déclaration spécifique n° 2044 (ou n° 2044-S pour les investissements locatifs défiscalisants), puis le reporter sur votre déclaration de revenus. Lorsque vous relevez du micro-foncier, vous pouvez, si vous y avez intérêt, opter pour le régime réel en déposant la déclaration n° 2044. Mais attention, cette option est irrévocable pendant 3 ans.

Les plus-values immobilières

Si vous avez vendu un bien immobilier en 2020, l'impôt sur la plus-value a déjà été prélevé par le notaire lors de la vente. Toutefois, vous devez reporter son montant sur la déclaration n° 2042 C afin qu'elle soit prise en compte dans votre revenu fiscal de référence, sauf s'il s'agit d'une plus-value exonérée (vente de la résidence principale, par exemple).

Les charges déductibles du revenu global

Certaines dépenses payées en 2020

peuvent être déduites de votre revenu global si vous les reportez sur votre déclaration de revenus. Tel est le cas, sous certaines conditions, des pensions alimentaires versées à un enfant, à un parent ou à un ex-conjoint, des déficits professionnels ou encore des déficits fonciers.

Les avantages fiscaux à déclarer

Vous bénéficierez, à l'été 2021, des crédits et réductions d'impôt liés à vos dépenses personnelles de 2020, à condition, là aussi, de les mentionner dans votre déclaration de revenus. Pour certains dispositifs (salarié à domicile, dons aux associations...), un acompte de 60 % vous a peut-être déjà été versé en janvier dernier. Mais attention, si vos dépenses ont baissé entre 2019 et 2020, un remboursement pourra vous être demandé.

PRÉCISION Pour éviter cette éventuelle déconvenue l'an prochain, vous pouvez renoncer à l'avance ou en réduire le montant en vous rendant dans votre espace particulier du site impots.gouv.fr, rubrique « Gérer mon prélèvement à la source », avant le 1^{er} décembre.

Vous le constatez, la souscription de la déclaration des revenus demeure un exercice complexe, qu'il faut donc bien anticiper. N'hésitez pas à solliciter très tôt le cabinet !

LE TRAITEMENT FISCAL DES ABANDONS DE LOYERS

Afin d'aider les entreprises locataires en difficulté du fait de la crise sanitaire, le gouvernement a incité les bailleurs à renoncer à une partie des loyers qui leur étaient norma-

lement dus. Ainsi, les loyers qui ont fait l'objet d'un abandon entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021 ne sont pas imposables, et les bailleurs peuvent quand même déduire les

charges correspondantes. Par ailleurs, les bailleurs peuvent bénéficier, sous conditions, d'un crédit d'impôt de 50 % au titre des abandons de loyers du mois de novembre 2020.

Objets napoléoniens : le marché ne faiblit pas

La célébration du bicentenaire de la mort de Napoléon ne cesse d'opposer ses détracteurs et ses admirateurs. En revanche, si le personnage continue de diviser la Nation, tous les objets qui se rattachent à lui séduisent toujours les collectionneurs.

Des ventes records

Il y a à peine 2 ans, un trône ayant appartenu à Napoléon était adjugé pas moins de 500 000 € par la maison de vente Osenat. Un an plus tôt, avant qu'on le rattache à l'empereur, il avait été vendu aux enchères seulement 5 600 € par Christie's, à New York. Une inflation astronomique qui confirme l'implication des collectionneurs fans de celui qui a régné sur la France de 1804 à 1814. Et cette passion ne semble pas se tarir. Des ventes sont régulièrement organisées par toutes les grandes maisons et les records sont au rendez-vous. Cela a été le

Bicorne ayant appartenu à l'empereur adjugé 1,8 M€ en novembre 2014 par la maison Osenat.



cas, notamment, chez Drouot, en novembre 2019, où une paire de bottes que l'empereur aurait portées à Sainte-Hélène a trouvé preneur à plus de 100 000 €. Sans parler de l'un de ses 19 bicornes authentifiés acheté aux enchères, par un collectionneur sud-coréen, en 2014, pas moins de 1,8 M€.

La recherche d'objets intimes

Et l'intérêt des collectionneurs est tel qu'ils s'arrachent même les objets du quoti-

dien. La dernière vente organisée par la maison Osenat, au mois de mai, présente d'ailleurs des « reliques » qui ne manqueront pas de trouver preneur. On y trouve ainsi 3 objets ramenés de Sainte-Hélène par le général de Montholon : un mouchoir estimé 5 000 €, une torsade d'or de cheveux de l'empereur estimée 12 000 € et une bande de tissu tachée de sang, utilisée lors de son autopsie (estimation : 15 000 €).

Objets Premier Empire

Si les objets ayant appartenu à Napoléon atteignent des sommets, ceux produits sous son règne ou plus tardivement mais le célébrant sont également prisés des collectionneurs. On en trouve régulièrement dans les salles des ventes et chez les antiquaires.



Montre à gousset en argent vendue 195 € par Artcurial en mars 2021.

Assurance décès et droits de succession

Mon oncle vient de décéder à l'âge de 65 ans et je suis l'un des bénéficiaires de son assurance décès. Vais-je devoir payer des droits de succession ?

Non, l'assurance décès est un produit d'assurance, et non un produit d'épargne. Le capital qui est versé aux bénéficiaires est une prestation de l'assureur, il ne fait pas partie de la succession et n'est pas soumis aux droits de succession. Toutefois, comme le décès de votre oncle est intervenu avant ses 70 ans, un prélèvement forfaitaire de 20 % pourra s'appliquer sur la prime qu'il a versée à son assureur la dernière année. Sachant que chaque bénéficiaire de l'assurance décès a droit à un abattement de 152 500 €.

Acquisition de la résidence principale et Plan d'épargne retraite

Je viens de souscrire un PER et prévois de n'acquérir ma résidence principale que dans quelques années. À ce moment-là, est-ce que je pourrai débloquer les sommes épargnées sur mon Plan d'épargne retraite ?

Oui, absolument. La législation prévoit, pour le Plan d'épargne retraite (PER), des cas de déblocage anticipé de l'épargne accumulée. L'acquisition de la résidence principale fait justement partie de ces cas. Attention toutefois, seules les sommes correspondant à des versements volontaires et à l'épargne salariale (compartiments 1 et 2 du PER) peuvent être débloquées.

Demande de l'administration fiscale

Dans le cadre du contrôle de ma déclaration de revenus, j'ai reçu une demande de justifications de l'administration fiscale. Dois-je y donner suite ?

Oui, bien sûr ! Et vous devez y répondre correctement. En effet, certaines réponses sont assimilables à une absence de réponse, entraînant une taxation d'office, sans mise en demeure préalable, même si vous répondez dans le délai imparti.

Il en va ainsi des réponses imprécises ou invérifiables, qui ne sont pas assorties d'éléments de justification, c'est-à-dire de documents. Si vous répondez, mais de manière insuffisante, l'administration doit vous mettre en demeure de compléter votre réponse initiale. Une réponse hors délai entraîne, quant à elle, une taxation d'office.

*Ensemble,
construisons votre avenir...*

Groupe FIGA



16 rue Troyon - 92310 SÈVRES

Tél. : 01 41 14 83 14

Email : assistante@groupe-figa.fr

www.groupe-figa.fr

