

SEPTEMBRE-OCTOBRE 2022

Inflation : comment
amortir le choc ?

Crédit immobilier :
s'assurer après
50 ans

Déclaration
d'une assurance-vie
au notaire



**Comment réduire
le montant de votre IFI**

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

1260 €

Montant moyen de la taxe foncière dans les 20 plus grandes villes françaises en 2021.

1,95 %

Taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers sur 20 ans à début septembre 2022.

39,9 Md€

Épargne supplémentaire accumulée par les Français au cours du 1^{er} trimestre 2022.

Ils ont dit...

« La récession économique de la France en 2023 n'est pas notre scénario central, mais l'objectif de croissance de 1,3 % sera difficile à tenir. »

Mathieu Plane, économiste à l'OFCE

La lettre patrimoniale est éditée par la société **Les Echos Publishing** - 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15 - SAS au capital de 1 728 750 euros - 381 123 868 RCS Paris / Service abonnements : 15, rue de la Demi-Lune - BP 1119 - 86061 POITIERS Cedex 9 - Tél. : 05 49 60 20 60 - Fax : 05 49 01 87 08 / **Directeur de la publication** : Pierre LOUETTE / **Directeur de la rédaction** : Laurent DAVID / **Rédacteur en chef** : Frédéric DEMPURÉ / **Rédacteur en chef adjoint** : Christophe PITAUD / **Chef de rubrique fiscale** : Marion BEUREL / **Chef de rubrique patrimoine** : Fabrice GOMEZ / A collaboré à ce numéro : Delphine Tillaux / **Secrétaire de rédaction** : Murielle DAUDIN-GIRARD / **Maquette** : Gilles DURAND / Gaëlle GUÉNÉGO / Ronald TEXIER / **Fondateur** : Jacques SINGER / **Les Echos Publishing filiale du Groupe Les Echos** - Société anonyme au capital de 306 000 000 euros - 349 037 366 RCS Paris / ISSN : 2497-8744

Des contraintes et des opportunités !

Il est loin le temps où tout le monde revenait de vacances en se plaignant du mauvais temps ! Sécheresse, canicule, incendies... l'été 2022 aura été torride ! C'est ce que la dernière étude de l'Insee et de Météo France vient confirmer, ne s'arrêtant pas là et nous promettant, d'ici 30 ans, un doublement du nombre de jours de canicule pendant la période estivale ! À l'inverse, l'hiver, lui, pourrait se révéler particulièrement glacial si le gaz et l'électricité venaient à manquer, dommage collatéral de la guerre que mène la Russie à l'Ukraine. Conséquence : il faut économiser l'énergie, et la transition écologique, si souvent remise à plus tard, est devenue à la fois l'urgence et le passage obligé des politiques publiques européennes. Lors du dernier sommet des pays de la mer Baltique, qui s'est tenu fin août au Danemark, les États baltes, la Suède, la Pologne, le Danemark, l'Allemagne et la Finlande ont ainsi décidé de « taper vite et fort » en multipliant par 7, d'ici 2030, la production électrique d'éoliennes en mer Baltique. L'idée étant de s'affranchir du joug énergétique russe le plus rapidement possible. Dans la même veine, la France travaille sur une « loi d'exception » qui, si elle est adoptée, viendra accélérer le déploiement des parcs d'éoliennes et de panneaux photovoltaïques en simplifiant les procédures administratives qui les encadrent. Les énergies renouvelables vont donc s'imposer en Europe, créant des contraintes mais aussi des opportunités pour les épargnants.



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA



Mis sous presse le 5 septembre 2022
Dépôt légal septembre 2022 - Imprimerie MAQPRINT (87)
Photo une : Robert Nicholas

Impôt sur le revenu : le service de télécorsrection est ouvert !



Campagne déclarative 2022

34,5 millions

Nombre de foyers fiscaux ayant déclaré leurs revenus 2021 en ligne.

13,7 millions

Nombre de foyers fiscaux ayant bénéficié d'un remboursement.

10,7 millions

Nombre de foyers fiscaux ayant un reste à payer.

Si, après avoir reçu votre avis d'imposition, vous avez constaté qu'une erreur s'était nichée dans votre déclaration, sachez que vous pouvez encore la corriger.

Sur impots.gouv.fr

Pour les télédéclarants, cette rectification peut être effectuée directement en ligne (impots.gouv.fr) depuis le 3 août dernier et jusqu'au 14 décembre 2022 inclus. Mais attention, ce service ne bénéficie pas aux déclarations papier. En revanche, il est ouvert aux contribuables qui ont eu recours à la déclaration « tacite » et qui auraient oublié de modifier ou de compléter leur déclaration. Rappelons, en effet, que certains contribuables sont dispensés du dépôt d'une déclaration et procèdent seulement à une vérification des informations préremplies par l'administration fiscale. Concrètement, vous pouvez modifier la quasi-totalité des informations (revenus, charges, réductions et crédits d'impôt...), sauf celles relatives à votre adresse de rési-

dence, à votre état civil, à votre situation familiale (mariage, pacs...) et à la désignation d'un tiers de confiance. Les éléments relatifs à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) peuvent aussi être corrigés.

À savoir : le taux de prélèvement à la source et, le cas échéant, les acomptes calculés en fin de déclaration rectificative n'apparaissent pas automatiquement dans la rubrique « Gérer mon prélèvement à la source », mais seulement après traitement de cette déclaration par l'administration fiscale.

Après modification, vous recevrez un nouvel avis d'imposition indiquant l'impôt définitif.

Une cession de rattrapage

Après la fermeture du service de télécorsrection en ligne, vous pouvez encore corriger une erreur en présentant une réclamation pour pouvoir modifier votre déclaration. Une réclamation possible jusqu'au 31 décembre 2024. Vous pourrez la faire en ligne depuis la messagerie sécurisée de votre espace Particulier, dans la rubrique « Je signale une erreur sur le calcul de mon impôt » ou par courrier auprès de votre centre des finances publiques.

En pratique

Le service de télécorsrection est accessible depuis le site www.impots.gouv.fr, dans votre espace Particulier, mais il n'est pas accessible sur smartphone ou tablette.

La pierre papier se porte bien

L'ASPIM et l'IEIF viennent de publier leurs statistiques sur le marché des SCPI de rendement au 1^{er} semestre 2022. Selon ces statistiques, les SCPI ont collecté 5,2 Md€, un montant en hausse de 39 % par rapport au dernier semestre 2021 et de 44 % par rapport au 1^{er} semestre 2021. À noter que ce sont les SCPI de bureaux qui ont porté la collecte (45 % de la collecte nette), devançant les SCPI à



stratégie diversifiée (27 %) et les SCPI « santé et éducation » (15 %). Soulignons que la capita-

lisation des SCPI (hors fiscales) s'élève à 84,1 Md€ au 30 juin 2022, en hausse de 3 % sur un trimestre.

Autre enseignement, les sociétés civiles supports d'unités de compte immobilières ont enregistré pour 2,5 Md€ de souscriptions nettes au 1^{er} semestre 2022, un volume en hausse de 67 % par rapport au 2^e semestre 2021 et de 37 % par rapport au 1^{er} trimestre 2021.

Le remboursement des fraudes bancaires

Selon le dernier rapport de la Banque de France, la fraude bancaire en France a représenté plus de 1,2 Md€ en 2021. Un fléau qui pénalise d'autant plus les victimes qu'une fraude bancaire sur six n'est pas remboursée par les banques. Afin de les contraindre à respecter leur obligation de remboursement, la loi dite « pouvoir d'achat » prévoit des sanctions. Ainsi, si la banque ne rembourse pas immédiatement, elle s'expose à des pénalités calculées sur les sommes dues auxquelles s'applique le taux d'intérêt légal majoré de 10 à 20 points.

L'AMF fait le point sur la détention d'actions

À en croire la dernière lettre publiée par l'Observatoire de l'épargne de l'AMF (Autorité des marchés financiers), 6,7 % des Français de 15 ans et plus déclarent détenir, à fin mars 2022, des actions en direct. Après une dizaine d'années de baisse, ce taux est resté stable depuis 7 ans.

Par ailleurs, l'AMF note que le taux de détention d'actions varie selon les « caractéristiques » de la personne interrogée. Globalement, ce taux atteint 15 % lorsque l'investisseur est actif, 23 % lorsqu'il est doté d'une épargne supérieure à 30 000 € et 26 % lorsqu'il se dit tolérant au risque. Lorsque l'investisseur cumule ces trois caractéristiques, le taux de détention d'actions cotées monte à 31 %.

Autre information à tirer de cette étude, entre 2019 et 2021, le profil des investisseurs en actions s'est nettement rajeuni. En effet, parmi les détenteurs d'actions en direct, la proportion des moins de 35 ans est passée de 11 à 18 % en 2 ans. Elle est toutefois redescendue à 17 % en mars 2022. Leur taux de détention d'actions en direct, qui avait progressé de 2,3 à 4,4 %, est ainsi retombé à 4,1 % en 2022. Chez les 25-34 ans, le taux de détention est même passé de 4 % en 2021 à 3,4 % en 2022. Parallèlement, la détention d'actions en direct recule chez les personnes âgées de 55 à 74 ans. En 2022, elles sont 8,4 % à déclarer détenir des actions en direct, contre 9 % en 2021.

1 Français sur 2 compte faire appel à un spécialiste du patrimoine

En cette période d'incertitude, la convention Patrimonia a récemment interrogé les Français pour savoir comment ils vivent cette situation et dans quelle mesure elle bouscule la gestion de leur patrimoine.

Globalement, ce sondage montre que les Français sont inquiets pour leur patrimoine. 13 % ont d'ailleurs investi ou

placé leurs économies dans des valeurs plus sûres afin d'éviter de les voir fondre en cas de crise économique et 6 % ont déjà pris rendez-vous avec un spécialiste pour sécuriser leur patrimoine. Les autres sont plutôt attentistes, nous apprend ce sondage, mais sont de plus en plus nombreux à chercher du conseil. Ainsi,

47 % comptent faire appel notamment à un conseiller en gestion de patrimoine afin de se faire aider. Parmi eux, 25 % n'avaient pas songé à cette possibilité jusqu'alors mais l'envisagent désormais à cause de l'inflation galopante. Et 22 % sont convaincus que ce serait une aide précieuse pour protéger leur patrimoine.

L'encadrement des loyers entre en vigueur à Bordeaux



Après Paris, Lille, Lyon et Montpellier, c'est au tour de la ville de Bordeaux de mettre en place un encadrement des loyers. Ce dispositif s'applique à tout nouveau contrat de

bail signé dans la ville girondine à compter du 15 juillet 2022 : nouveaux emménagements (relocations et premières locations), renouvellement de baux et baux mobilité. Il s'applique également aux colocations. À noter que l'encadrement des loyers concerne les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale.

Rappelons que l'encadrement des loyers est un dispositif qui impose aux bailleurs de fixer leur loyer dans une fourchette (comprise entre -30 % et +20 % d'un loyer de référence) définie chaque année par arrêté préfectoral. Fourchette qui tient compte notamment du type de logement, du nombre de pièces et du quartier.

Et attention, le bailleur qui ne respecterait pas le dispositif s'exposerait à des sanctions. Ainsi, si le préfet constate qu'un bail ne respecte pas le loyer de référence majoré, il peut engager notamment une procédure d'amende à l'encontre du propriétaire.

LE CHIFFRE

16,1%

Selon la Fédération des professionnels de la piscine, en 2022, près de 3 millions de foyers sont pourvus de cet équipement. Ce qui représente globalement 1 bassin pour 21 habitants. Bien qu'elle représente un coût non négligeable à la construction, une piscine peut générer de la valeur ajoutée. En effet, d'après une étude de MeilleursAgents, à caractéristiques équivalentes, un bien avec piscine se vendra en moyenne 16,1 % plus cher qu'un bien similaire sans piscine.



◀ Certains placements sont plus sensibles que d'autres aux phénomènes inflationnistes.

PAUL TAYLOR

Inflation : comment amortir le choc ?

Les forts niveaux d'inflation peuvent menacer la valeur et le rendement de votre épargne. Toutefois, certains dispositifs peuvent vous aider à tirer votre épingle du jeu.

L'inflation galopante pèse sur le pouvoir d'achat et le moral des ménages. La flambée du coût de la vie renforce aussi les inquiétudes concernant leur épargne alors que la tempête continue de souffler sur les marchés financiers. Dans ce contexte anxiogène, certaines solutions peuvent être mises en œuvre afin d'amortir le choc. Explications.

Éviter l'épargne réglementée

Les produits d'épargne réglementée représentent une part importante dans le patrimoine financier des Français. Le plus connu, le fameux Livret A, est détenu par plus de 55 millions de personnes. Il dispose d'encours de l'ordre de 489 milliards d'euros à fin juin

2022 (encours comprenant ceux du LDDS). Plusieurs arguments plaident en sa faveur : liquidité, garantie et absence de fiscalité. Mais il ne protège plus de l'inflation depuis quelque temps déjà. Le Livret A, dont le taux est passé à 2 % au 1^{er} août 2022, reste peu rémunérateur si l'on tient compte de l'inflation. Cette dernière s'est élevée à 5,8 % sur un an en août 2022. Résultat, le rendement réel du Livret A est négatif de plus de quatre points. Le Plan d'épargne logement et le Compte épargne logement sont également à la peine avec des taux respectifs de 1 % et de 1,25 %.

En clair, en période inflationniste, l'épargne réglementée ne permet pas de protéger l'épargnant contre l'érosion monétaire. À éviter donc, sauf pour se constituer une petite épargne de précaution !

Diversifier son contrat d'assurance-vie

Les fonds en euros de l'assurance-vie risquent aussi de souffrir du contexte économique ambiant. En effet, avec une remontée des taux d'intérêt, les obligations composant majoritai-

rement les fonds en euros ne vont pas pouvoir délivrer un rendement suffisant pour contrer l'inflation. Le rendement moyen 2022 est ainsi attendu en baisse de 0,1 à 0,2 % par rapport à l'année dernière, soit 1,1 %. Insuffisant avec une inflation record. Toutefois, certains professionnels s'accordent à dire que des assureurs pourraient utiliser leurs réserves (les provisions pour participation aux bénéficiaires) afin de soutenir la performance et annoncer des taux de l'ordre de 2,10 %. Un taux qui dépasserait symboliquement celui du Livret A.

Afin de contrer cette perte de rendement, il peut être intéressant de diversifier son contrat en investissant dans des produits qui résistent mieux à l'inflation comme les unités de compte en actions et en immobilier.

Le rempart de la pierre

Les dispositifs d'investissement locatif

Pour faire face à l'inflation, l'investissement dans l'immobilier est une solution de choix. En effet, avec la hausse des prix, sa valeur a plutôt tendance à s'apprécier. Et son rendement suit cette tendance grâce à une indexation des loyers sur l'inflation, même si cette dernière est temporairement plafonnée à 3,5 %.

Pour vous permettre de vous constituer un patrimoine immobilier dans un cadre fiscal avantageux, les pouvoirs publics proposent différents dispositifs. On pense notamment au dispositif Pinel. Si vous faites construire ou si vous achetez un logement neuf ou ancien à réhabiliter afin de le louer, vous pouvez, sous certaines conditions (plafond de loyer, ressources du locataire...), bénéficier de ce dispositif. Ce dernier ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu. Le taux de cette réduction, calculée sur le prix de revient du logement, varie selon la durée de l'engagement de location que vous aurez choisie (12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans).

La pierre-papier

Autre solution pour les investisseurs qui ne veulent pas subir les contraintes liées à la loca-

tion immobilière (gestion locative, entretien...), faire appel aux SCPI. Ces dernières permettent à des particuliers d'investir dans l'immobilier sans détenir directement un appartement ou une maison. L'investissement porte, en effet, sur l'acquisition de parts de capital de sociétés (les SCPI) qui détiennent elles-mêmes un patrimoine immobilier et redistribuent aux différents investisseurs les loyers qu'elles perçoivent. Autre intérêt, le ticket d'entrée est généralement fixé à quelques centaines d'euros.

À noter que la pierre-papier est un produit d'épargne performant. En 2021, les SCPI ont délivré un taux de distribution moyen de 4,45 % (chiffres IEIF et ASPIM). Un rendement en progression par rapport à 2019 (4,40 %) et 2020 (4,18 %). Des chiffres qui montrent que les SCPI, en plus d'être rémunératrices, ont été résilientes depuis le début de la crise du Covid-19. Un placement « anti-crise » pour plusieurs raisons. D'une part, avec une collecte importante ces dernières années, elles disposent de réserves de liquidités qu'elles pourront utiliser pour combler un éventuel manque à gagner dans les mois à venir. D'autre part, bon nombre de SCPI ont accumulé des plus-values qui constituent un autre matelas de sécurité en cas de baisse de la valeur de leur patrimoine. Pour vous aider à trouver les solutions adaptées à votre profil, n'hésitez pas à contacter le Cabinet. Toute notre équipe se tient à votre disposition.

Des produits opportunistes

Autre moyen d'action, sélectionner au sein de son portefeuille de titres (PEA, compte-titres...) des valeurs qui vont profiter du contexte inflationniste. Il peut s'agir de valeurs liées au secteur de l'eau, de l'énergie, de la grande consommation ou de la santé. À l'inverse, on évitera les secteurs durablement touchés par l'inflation, comme l'automobile, l'informatique ou encore les loisirs.

Crédit immobilier : s'assurer après 50 ans

Les banques sont souvent réticentes à octroyer un prêt immobilier aux emprunteurs d'un certain âge. Il existe toutefois des solutions pour tenter de les rassurer.

Quel que soit son âge, chacun peut avoir des projets à financer. Mais passé 50 ans, l'obtention d'un prêt immobilier peut être plus compliquée, notamment en raison de l'assurance-emprunteur. Explications.

La barrière de l'âge

Lorsqu'un particulier approche de l'âge de la retraite, il est plus difficile d'obtenir un prêt immobilier. En effet, la retraite signifie le plus souvent une baisse de revenus. Or, le niveau de revenus est évidemment un élément regardé de près par les banques. À noter également que l'âge de l'emprunteur va avoir une incidence

► *L'assurance-emprunteur peut peser lourd dans un projet de financement.*

sur la durée de remboursement. Un établissement bancaire considère qu'il est plus risqué d'accorder un crédit de longue durée à un senior aux revenus fixes qu'à un jeune actif dont la rémunération est amenée à évoluer.

Autre difficulté, en prenant de l'âge, les risques de santé vont croissant. Effet immédiat, lorsqu'un « senior » demande un financement auprès d'une banque, cette dernière peut lui opposer un refus ou, dans le cas où elle accepte, proposer un coût d'assurance très élevé (avec d'éventuelles exclusions de garanties). Une situation qui conduit, dans le contexte actuel (remontée des taux d'intérêts et niveau bas des taux d'usure), à exclure les seniors.

Pour tenter de contourner ces problématiques, une solution peut consister à améliorer son dossier en se tournant vers une assurance-emprunteur sur mesure. En effet, un emprunteur n'est en rien obligé de souscrire l'assurance de la banque. Il peut s'adresser à un assureur qui lui proposera un contrat avec des garanties au moins équivalentes et à un tarif qui pourra être plus faible. Une assurance-emprunteur que le banquier ne pourra pas refuser.



S'assurer avec des risques de santé

La convention Aeras

Pour les personnes dont l'état de santé ne permet pas d'obtenir une assurance-emprunteur aux conditions standard du contrat (sans majoration de tarif ou exclusion de garanties), les pouvoirs publics et les professionnels du secteur ont mis en place la convention Aeras. Cette dernière vise à faciliter l'accès à l'assurance et à l'emprunt aux personnes présentant un risque aggravé de santé du fait d'une maladie ou d'un handicap.

Dans le cadre de cette convention (qui s'applique automatiquement), l'assureur doit notamment appliquer le droit à l'oubli et une grille de référence. Cette dernière liste certaines maladies que l'emprunteur doit déclarer lors de la demande d'assurance, mais pour lesquelles l'assureur n'a pas le droit d'appliquer une surprime ou une exclusion de garantie. Elle liste également les maladies que l'emprunteur doit déclarer lors de la demande d'assurance, et pour lesquelles l'assureur peut réclamer une surprime, imposer des limitations de garantie ou encore soumettre la proposition du contrat d'assurance à certaines conditions.

Droit à l'oubli renforcé

Grâce à la loi « Lemoine » du 28 février 2022, le questionnaire médical est supprimé depuis le 1^{er} juin 2022. Ce document, adressé par l'assureur à l'emprunteur, a pour but d'évaluer le risque de survenue d'un des sinistres garantis par le contrat. Ainsi, depuis cette date, ce questionnaire n'est plus à fournir dès lors

Une offre pléthorique

Il existe de nombreuses offres d'assurance qui peuvent permettre à un assuré de réaliser des économies et/ou d'augmenter sa couverture. La comparaison des offres n'étant pas toujours aisée, n'hésitez pas à vous rapprocher du Cabinet pour identifier la formule qui correspondra le mieux à vos attentes.

que le montant du crédit immobilier est inférieur à 200 000 € par emprunteur et qu'il sera remboursé avant le 60^e anniversaire de l'emprunteur.

Autre apport de cette loi, le droit à l'oubli est renforcé. Rappelons que le droit à l'oubli est un dispositif qui permet aux anciens malades atteints notamment de certains cancers de ne plus avoir à indiquer à une compagnie d'assurance leurs antécédents médicaux lorsqu'ils souscrivent une assurance-emprunteur dans le cadre d'un prêt immobilier.

30 %

En moyenne, l'assurance-emprunteur pèse près de 30 % dans le coût global d'un crédit.

12,3 %

En 2020, les personnes avec un risque aggravé de santé ont représenté 12,3 % des demandes de financements immobiliers et professionnels.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi « Lemoine », pour bénéficier du droit à l'oubli, le protocole thérapeutique des anciens malades du cancer devait avoir pris fin (et sans rechute constatée) depuis plus de :

- 5 ans pour les cancers diagnostiqués avant l'âge de 21 ans ;
- 10 ans pour les cancers diagnostiqués après l'âge de 21 ans.

Désormais, le droit à l'oubli est fixé à 5 ans pour tous les cancers. Et il n'y a plus de distinction selon l'âge auquel le cancer a été diagnostiqué. Une mesure qui s'applique depuis le 1^{er} mars 2022.

Faut-il déclarer une assurance-vie au notaire lors d'une succession ?

Dans le cadre d'une succession, les bénéficiaires d'une assurance-vie, héritiers par ailleurs, peuvent se poser la question de l'opportunité de dévoiler l'existence d'un tel contrat au notaire.



Au décès de l'assuré, le bénéficiaire d'une assurance-vie peut s'adresser à l'assureur pour percevoir les capitaux. Une opération qu'il n'a, en principe, pas besoin de signifier au notaire chargé du règlement de la succession de l'assuré. En principe seulement, car dans certains cas, ne pas le tenir informé pourra avoir des conséquences fâcheuses. Illustrations.

L'assuré a réalisé des versements après l'âge de 70 ans

Après la 70^e année de l'assuré, le régime fiscal attaché aux versements en assurance-vie change. Ainsi, au dénouement du contrat, les bénéficiaires acceptants profitent d'un abattement de 30 500 € sur les primes investies. Un abattement que se partagent l'ensemble des bénéficiaires. En revanche, au-delà de 30 500 €, ces derniers supportent des droits de succession. Au moment du dépôt de la déclaration partielle de succession auprès de l'administration fiscale, cette dernière ne dispose pas de tous les éléments permettant de vérifier la bonne répartition de l'abattement de 30 500 € entre les différents bénéficiaires.

En outre, cet abattement vient s'imputer sur ceux prévus en matière de transmission successorale. Des erreurs de calcul peuvent alors apparaître et conduire, le cas échéant, à des redressements fiscaux si le notaire n'a pas pu faire figurer dans la déclaration de succession le montant des primes taxables aux droits de succession. Pour éviter cet écueil, il convient donc de déclarer l'ensemble des contrats au notaire. Ce dernier étant le seul qui puisse avoir une vision d'ensemble du patrimoine du défunt.

Les montants transmis via l'assurance-vie sont importants

Rien a priori n'interdit à un épargnant de détenir une partie importante de son patrimoine via une assurance-vie pour en faire « profiter », au moment de son décès, un ou plusieurs bénéficiaires désignés parmi les héritiers ou non. Mais attention, priver les héritiers réservataires de leurs droits successoraux en utilisant cet outil peut conduire à un conflit. Pour éviter cette situation, la loi les protège en leur ouvrant une action judiciaire basée sur la notion de primes manifestement exagérées. Ce recours ayant comme finalité de remettre en cause la transmission du capital et de réintégrer, au sein de la succession du défunt, soit la partie excessive, soit la totalité des primes versées. Parallèlement, l'administration fiscale peut qualifier les primes versées de donation indirecte. Afin d'éviter une situation conflictuelle et une perte des avantages liés au régime de l'assurance-vie, il peut être utile d'interpeller le notaire sur l'importance de la valeur du contrat par rapport à celle de la succession.

L'aéronautique-défense : entre accélération et pénuries

Avionneurs, équipementiers et électroniciens profitent de perspectives favorables grâce au regain d'intérêt pour la défense et au rebond du trafic aérien. Mais l'environnement reste complexe.

Le palmarès boursier depuis le début de l'année ne trompe pas : les valeurs de la défense et, dans une moindre mesure, de l'aéronautique se portent bien. Au sein du Cac 40, l'indice qui regroupe les quarante plus grandes valeurs de la Bourse de Paris, Thales décroche haut la main la première place des hausses (+62 %). Safran et Airbus, bien qu'en baisse, sont respectivement huitième et quatorzième de l'indice parisien. De son côté, Dassault Aviation, le constructeur des avions de chasse Rafale et des avions d'affaires Falcon, a gagné près de 45 %.



L'effet Ukraine

Le conflit ukrainien a amené les investisseurs à redécouvrir les valeurs de la défense : les annonces d'augmentation à venir des budgets militaires dans de nombreux pays européens et dans le monde occidental ont redonné de la profondeur aux perspectives du secteur. Même si ces hausses budgétaires ne devraient jouer à plein qu'à moyen terme, Dassault Aviation, Thales et Safran affichent déjà des prises de commandes et des trésoreries records grâce aux ventes historiques de Rafale.

Des hommes et du dollar

Pour Safran comme pour Airbus, même si 20 à 25 % de leur activité concerne la défense, la reprise du trafic aérien reste néanmoins le facteur essentiel. Or, en juin, celui-ci était déjà revenu à 70 % de son niveau d'avant crise au niveau mondial, selon l'Association du transport aérien international. Les activités de

Safran dans les services pour ses moteurs CFM56, qui équipent les monocouloirs de Boeing et une partie de ceux d'Airbus, en bénéficient significativement (+47 % de hausse en dollars au premier semestre).

Airbus, de son côté, augmente ses cadences de production, notamment celles de son appareil star, l'A320 : il a confirmé viser les 75 avions par mois en 2025, contre 40 pendant la crise sanitaire. Même si la remontée sera, dans un premier temps, plus lente que prévu en raison de pénuries de composants et d'hommes. Des tensions qui touchent toute l'industrie. À l'inverse, tout le secteur bénéficiera de la forte hausse du dollar face à l'euro : les ventes restent majoritairement libellées en billets verts quand une grande part des usines sont encore européennes.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Airbus	-13 %	+42 %
Dassault Aviation	+43 %	+9 %
Lisi	-26 %	-46 %
Safran	-5 %	+24 %
Thales	+41 %	+31 %

Comment réduire le montant de votre IFI

Les personnes détenant un patrimoine immobilier d'une valeur au moins égale à 1,3 million d'euros (au 1^{er} janvier 2023) sont redevables de l'IFI. Mais plusieurs solutions peuvent leur permettre d'en réduire le montant.

Après avoir reçu votre avis d'impôt durant l'été, vous avez peut-être pris la décision de réduire votre facture fiscale. Et si vous êtes redevable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), il vous reste encore quelques semaines pour agir. Tour d'horizon des principaux dispositifs que vous pouvez mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

Réaliser des dons

Il s'agit d'une des solutions les plus simples et rapides pour réduire le montant de son IFI, surtout lorsque l'on s'approche de la date fatidique de dépôt de la déclaration, les versements ouvrant droit à une réduction d'IFI pouvant être effectués jusqu'à cette date. En effet, les dons consentis à certains organismes d'intérêt général permettent une réduction d'impôt égale à 75 % des versements, retenus dans la limite de 50 000 € par an.

Réduire sa base taxable

Vendre des biens immobiliers

Afin de réduire sa base taxable à l'IFI, une solution radicale existe : vendre une partie de ses actifs immobiliers. On privilégiera d'ailleurs les biens immobiliers peu rentables ou non utilisés. Attention toutefois,



ROBERT NICHOLAS

la vente de biens immobiliers peut déclencher l'imposition des plus-values. À moins que vous ne déteniez votre bien immobilier depuis suffisamment longtemps pour être exonéré de cet impôt par le jeu des abattements pour durée de détention. Pour rappel, vous êtes exonéré d'impôt sur la plus-value au bout de 22 ans de détention, et de prélèvements sociaux au bout de 30 ans de détention.

Recourir à la donation temporaire d'usufruit

Cette stratégie est souvent mise en place dès lors que le redevable de l'IFI a des enfants majeurs qui suivent des études supérieures (souvent longues et de plus en plus coûteuses). Elle consiste à effectuer une donation temporaire d'usufruit (pour une durée comprise généralement entre 5 et 10 ans) par un acte authentique reçu par un notaire, le contribuable conservant la nue-propriété du bien immobilier et ses enfants recevant l'usufruit.

Ainsi, ces derniers pourront librement recueillir tous les loyers durant la période de démembrement afin de financer leurs études et dépenses de la vie courante. En contrepartie, le donateur n'aura pas à déclarer la valeur du bien immobilier à l'IFI jusqu'à la reconstitution de la pleine propriété, qui interviendra au terme de la donation.

Toutefois, cette opération ne trouve à s'appliquer que dans la mesure où les enfants majeurs ne sont pas rattachés au foyer fiscal du ou des parents donateurs, car la valeur de la pleine propriété du bien doit être déclarée par les usufruitiers.

Il faut savoir aussi qu'elle n'est pas

neutre fiscalement car l'administration fiscale perçoit à ce titre des droits de mutation à titre gratuit qui peuvent toutefois être réduits par le jeu de l'abattement en ligne directe. Mais attention, la réalisation d'une donation temporaire d'usufruit doit être justifiée, c'est-à-dire répondre à un réel besoin du bénéficiaire (comme l'obligation alimentaire en faveur du descendant ou de l'ascendant). Étant suspicieuse sur ce type d'acte, l'administration fiscale n'hésite généralement pas à remettre en cause l'opération via la notion de l'abus de droit.

L'acquisition d'un bien en nue-propriété

Autre solution, l'achat en nue-propriété d'un bien immobilier dont l'usufruit est cédé de manière temporaire (au minimum 15 ans), le plus souvent à un organisme locatif social. Concrètement, l'investisseur conserve la nue-propriété du bien et dispose, à ce titre, de la propriété des murs mais pas du droit d'occuper le bien, de le louer et d'en percevoir les revenus.

L'avantage au regard de l'IFI est important dans la mesure où, jusqu'à

1,67 Md€

Ce que représente l'IFI en termes de recettes fiscales pour l'État français.

1/4

des foyers « IFI » disposent d'un patrimoine immobilier imposable supérieur à 2,5 millions d'euros.

PLAFONNEMENT DE L'IFI

Comme pour l'impôt de solidarité sur la fortune en son temps, un système de plafonnement s'applique. Ainsi, le total formé par l'impôt sur la fortune immobilière et l'impôt sur le revenu ne peut excéder 75 % des

75%

FLOWGRAPH

revenus de l'année précédente. En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer.

69 ans

Âge moyen du premier déclarant du foyer fiscal à l'IFI.

l'extinction de l'usufruit, la valeur du bien n'entre pas dans le patrimoine taxable du nu-proprétaire.

Investir dans des actifs exonérés Investir dans les bois et forêts

Les biens professionnels ne sont pas imposables à l'IFI. Et lorsque les bois et forêts ne constituent pas de tels biens, ils bénéficient d'une exonération partielle d'IFI à concurrence des ¼ de leur valeur, sous réserve de respecter deux conditions :

- le propriétaire doit s'engager à les exploiter pendant 30 ans ;
- le propriétaire doit produire un certificat du directeur départemental de l'agriculture attestant que les biens présentent une garantie de gestion durable et un bilan de mise en œuvre du document de gestion durable (à renouveler tous les 10 ans). Les parts de groupements forestiers, fonciers agricoles ou viticoles bénéficient, sous conditions, de la même exonération de 75 %.

Souscrire des actions de foncières cotées

La cotisation d'IFI n'est pas impactée en cas de placements dans les sociétés d'investissement immobili-

lier cotées (SIIC). Ces dernières sont des sociétés foncières, le plus souvent des sociétés anonymes, cotées sur un marché réglementé français ou étranger. Leur objet consiste à donner en location des immeubles qu'elles acquièrent ou qu'elles font construire. Ces opérations leur permettent ainsi de percevoir des loyers et, le cas échéant, des plus-values lors de la cession d'éléments d'actifs. À noter que les SIIC ne sont pas une spécificité française. Il en existe partout en Europe et également outre-Atlantique, où elles sont connues sous le nom de REIT.

Concrètement, ces titres de sociétés foncières permettent d'investir, via un compte-titres, à la fois en bourse et dans l'immobilier. Et ce sans avoir à gérer les inconvénients de la détention d'un bien en direct (gestion administrative, sélection des locataires...).

Et surtout, ces actifs immobiliers sont exclus formellement de l'assiette de l'IFI (contrairement aux SCPI et OPCI). À condition toutefois que l'investisseur détienne, directement ou indirectement, moins de 5 % du capital et des droits de vote de la société.

BIEN ÉVALUER VOS ACTIFS



Pour optimiser votre déclaration d'IFI, pensez à vérifier si les valeurs retenues pour vos actifs immobiliers sont justes. Pour vous aider, l'administration fiscale met à votre disposition sa base de données « Patrim ». À partir de critères que vous sélectionnez, Patrim vous restitue une liste des ventes immobilières intervenues durant la période recherchée et sur le périmètre géographique choisi. Sachez toutefois que le Cabinet se tient à vos côtés pour vous accompagner dans la réalisation de votre déclaration d'IFI. N'hésitez pas à nous contacter.

Immobilier de prestige : Paris ne connaît pas la crise



Plus que jamais en période de crise, la pierre joue un rôle de valeur refuge. Une tendance que l'on constate à Paris, et particulièrement dans l'immobilier de luxe.

+188 % par rapport à 2019

Si, en raison du confinement, les ventes des biens immobiliers de luxe, c'est-à-dire ceux dont les prix dépassent 2 M€, ont fortement ralenti en 2020, elles ont par la suite retrouvé des couleurs, comme le confirment les statistiques de Daniel Féau – Belles demeures de France,

un groupe d'agences immobilières spécialisées. Par rapport au premier quadrimestre de 2019, le nombre de ventes comprises entre 2 et 3 M€ a ainsi augmenté de 53 % sur les 4 premiers mois de 2022. Et au-delà de 3 M€, la progression du nombre de transactions se révèle encore plus forte : +188 % comparée à la même période de 2022 !

Valeur refuge, mais pas que

Le contexte économique renforce le statut de « valeur refuge » de la pierre. Mais les acheteurs sont égale-

▲ *Les appartements parisiens dotés d'un espace extérieur ne restent pas longtemps sur le marché.*

ment mus, selon les analystes de Daniel Féau, par le désir de disposer de surfaces extérieures afin de profiter davantage de leur patrimoine « au quotidien ». Un effet post-confinement qui a fait exploser le marché parisien des maisons et hôtels particuliers avec jardin et des appartements dotés d'une terrasse. Les durées de commercialisation de ces biens rares « n'ont jamais été aussi courtes », notent les analystes, et leurs prix restent orientés à la hausse. Ce qui n'est pas le cas des appartements qui ne disposent pas de surfaces extérieures. En moyenne, les biens de prestige parisiens s'échangent à 14 462 € le m² (étude de juin 2021 à juin 2022), mais le prix des plus recherchés peut dépasser 30 000 € le m².

Le retour des acheteurs étrangers

L'an dernier, 90 % des transactions d'appartements parisiens de plus de 1 M€ ont été menées avec des acheteurs français.

Mais les analystes constatent le retour des acheteurs étrangers, notamment des Américains qui profitent d'un dollar fort pour reprendre position sur le marché parisien.





Pacte civil de solidarité et succession

Je viens de contracter un Pacte civil de solidarité (Pacs) avec mon amie. Si je venais à disparaître, bénéficierait-elle des mêmes droits sur ma succession que si nous étions mariés ?

Les partenaires de Pacs ne bénéficient pas des mêmes droits que les personnes mariées. En effet, contrairement au conjoint survivant, le partenaire survivant n'est pas considéré comme un héritier de son défunt partenaire. Pour qu'il recueille tout ou partie de la succession, il faut que le partenaire prédécédé ait établi un testament en sa faveur. Et dans ce cas, le partenaire survivant est exonéré de droits de succession.



Rejet d'une réclamation fiscale

J'ai déposé une réclamation fiscale concernant le paiement d'un supplément d'impôt sur le revenu qui a été rejetée. J'ai donc décidé de saisir le tribunal administratif. Mais l'administration me reproche d'avoir trop tardé alors qu'aucun délai n'était mentionné dans sa décision. A-t-elle raison ?

Vous disposez, en principe, d'un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision de l'administration rejetant votre réclamation pour saisir le juge de l'impôt. Mais lorsque, comme dans votre cas, la décision de rejet ne mentionne pas les voies et les délais de recours à la disposition du contribuable, le délai de saisine du juge est alors généralement fixé à un an.



Blocage des loyers

J'ai pu lire dans la presse que la loi « pouvoir d'achat » bloquait l'augmentation des loyers pour préserver le pouvoir d'achat des locataires face à l'inflation galopante. Pouvez-vous m'en dire plus ?

Adoptée début août 2022, la loi dite « pouvoir d'achat » prévoit notamment des mesures en faveur des locataires. Concrètement, est prévu un plafonnement de la hausse des loyers d'habitation, et non pas un gel des loyers comme cela avait été envisagé. En pratique, un bailleur peut, comme habituellement, indexer annuellement le montant des loyers de son locataire à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'IRL. Une variation plafonnée à la hausse, jusqu'au 30 juin 2023, à 3,5 % en France métropolitaine, entre 2 et 3,5 % en Corse et à 2,5 % en outre-mer.

*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

