

JANVIER-FÉVRIER 2023

La gestion
d'une indivision
successorale

Cryptomonnaies :
où en est-on ?

Mettre de
l'immobilier
dans votre
assurance-vie



Les nouveautés de la loi de finances pour 2023

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

2%

Taux de rendement moyen attendu pour les fonds en euros en 2022.

6 761

Niveau de l'indice CAC 40 au 5 janvier 2023.

2,5%

Taux moyen des crédits immobiliers souscrits sur 20 ans au mois de décembre 2022.

Ils ont dit...

« La réforme des retraites a un double objectif : assurer l'équilibre d'un système structurellement déficitaire et améliorer le système via le niveau des petites pensions, la prévention de l'usure professionnelle et la prise en compte des carrières longues. »

Olivier Dussopt, ministre du Travail

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** : Jacques SECONDI / **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

Une loi de finances sans grands bouleversements

La publication de la loi de finances demeure un rendez-vous incontournable de chaque début d'année. Parfois, elle vient bouleverser l'environnement fiscal de l'épargne ; d'autres fois, elle se contente de toiletter légèrement quelques dispositifs existants afin de les adapter à l'évolution de la situation économique.

La loi de finances pour 2023 rentre dans cette seconde catégorie. On note ainsi, au menu de ce texte, la classique revalorisation des différentes tranches du barème de l'impôt sur le revenu. Une revalorisation portée à 5,4 % en raison de la forte inflation enregistrée en 2022. Cette loi de finances revient également sur plusieurs dispositifs immobiliers : extension du nombre de villes pouvant majorer le montant de la taxe d'habitation sur les logements qui ne sont pas affectés à l'habitation principale ; reconduction pour un an du dispositif Malraux ; doublement du plafond d'imputation des déficits fonciers ; diminution des taux de réduction d'impôt du dispositif Pinel ; et, enfin, report à 2028 de la fameuse révision des valeurs locatives. Toutes ces mesures vous sont présentées dans notre dossier.

Nous vous souhaitons une excellente lecture ainsi qu'une belle année 2023 !



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA



Mis sous presse le 6 janvier 2023
Dépôt légal janvier 2023 • Imprimerie MAQPRINT (87)
Photo une : The burtons

Transition énergétique : attention aux arnaques !

À la suite de nombreux signalements d'épargnants, l'Autorité des marchés financiers (AMF) appelle à la plus grande vigilance à l'égard de propositions d'investissement dans la transition énergétique, thème très « à la mode » actuellement.

Une mécanique bien huilée

Le plus souvent, tout commence par un démarchage incitant à investir dans un « livret thématique », décliné en version « hydrogène » ou « solaire », ou dans des places de stationnement avec bornes de recharge électrique, ou encore dans des centrales photovoltaïques installées en Espagne, au Portugal ou en Belgique. L'AMF souligne que ces offres frauduleuses s'appuient généralement sur l'usurpation d'identité de groupes connus du secteur de l'énergie ou de professionnels de la finance, sociétés de gestion ou conseillers en investissements financiers.

Pour inciter les épargnants à sauter le pas et à souscrire, de fausses brochures commerciales promettent, sans surprise, de servir des taux de rendement élevé (de 6 à 12 % par an). En pratique, les intéressés sont démarchés par mail ou par téléphone après avoir communiqué leurs coordonnées dans un formulaire de contact sur internet. Les réseaux sociaux sont également un vecteur, indique le gendarme de la bourse, pour propager ces offres et atteindre leurs cibles. Bien évidemment, peu après avoir effectué les virements, les victimes ne parviennent plus à

joindre les faux conseillers ni à récupérer leurs fonds.

Des règles de prudence

Pour déjouer certaines de ces arnaques, l'AMF invite les épargnants à appliquer les règles de vigilance suivantes avant tout investissement :

- **attention aux publicités** diffusées sur internet et particulièrement sur les différents réseaux sociaux. Ce sont les terrains de prédilection des escrocs pour hameçonner leurs futures victimes ;
 - **ne pas communiquer ses coordonnées personnelles** (téléphone, mail, pièces d'identité, RIB, IBAN, justificatifs de domicile...) à des sites dont on ne peut attester la fiabilité ;
 - **se méfier des promesses de gains rapides sans contreparties**. Il n'y a pas de rendement élevé sans risque élevé ;
 - **ne pas prendre pour argent comptant les informations données** par les démarcheurs, que ce soit à l'oral ou à l'écrit. Les usurpations sont fréquentes et faciles à réaliser ;
 - **ne pas céder à l'urgence** ni aux pressions des interlocuteurs et toujours prendre le temps de la réflexion.
- Avant tout investissement, pensez à contacter le cabinet !



70 000 €

Perte moyenne déclarée par les épargnants auprès de l'AMF après avoir souscrit ce type d'offres frauduleuses.

Les tendances qui se dégagent du marché immobilier en 2022

Investir dans la pierre fait partie des priorités pour une grande partie des Français. Selon un récent sondage de Software Advice, c'est la crise du Covid-19 qui nous aurait donné des envies de quitter les villes pour le grand air, plus d'espace et de nature. Les personnes interrogées le confirment : 33 % des nouveaux acheteurs invoquent une volonté de disposer de plus d'espace quand 37 % expriment un désir de changer de cadre de vie. Autre enseignement, la notion d'immobilier durable intéresse de plus en plus de Français. En effet, 74 % des répondants affirment prendre en compte la durabilité au moment de choisir une nouvelle propriété. L'efficacité énergétique arrive en tête du sondage pour 99 % des répondants valorisant la durabilité et 98 % d'entre eux accordent une attention particulière à l'isolation des murs et des fenêtres.



Impot.gouv.fr s'enrichit

Depuis août 2021, les propriétaires de biens immobiliers peuvent consulter le descriptif de leurs biens via leur espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, service « Gérer mes biens immobiliers ».

Nouveauté : ce service leur permet désormais de transmettre notamment leur déclaration foncière et de répondre aux demandes de l'administration concernant des locaux existants afin qu'elle puisse vérifier la justesse des éléments d'évaluation dont elle dispose. En outre, il est désormais possible d'effectuer en ligne le paiement des taxes d'aménagement et d'archéologie préventive.

Le comportement des Français en matière de succession

Transmettre son patrimoine, c'est notamment anticiper les conséquences de sa disparition afin de mettre ses proches à l'abri. Et sur ce sujet, les Français sont peu nombreux à prendre des mesures pour préparer leur succession. C'est ce qui ressort du baromètre 2022 de l'épargne en France et en régions réalisé par l'IFOP pour Altaprofits.

Selon ce sondage, seuls 4 Français sur 10 (41 %) déclarent avoir mis en place un ou plusieurs dispositifs pour organiser leur succession. Parmi ces dispositifs, l'assurance-vie est le plus prisé (26 %). Viennent ensuite le testament (10 %), la donation (8 %) et les avantages matrimoniaux (6 %).

L'étude constate logiquement que la mise en place de solutions d'anticipation augmente avec l'âge. Une prise de conscience qui s'effectue généralement à compter de 35 ans.

Par ailleurs, interrogés sur la réforme envisagée par le gouvernement sur les droits de succession, 59 % des Français considèrent qu'elle est nécessaire, 32 % qu'elle est utile et 9 % seulement qu'elle est inutile.

Un avis qui dépend aussi de la localisation des personnes interrogées. En régions, les habitants du Centre-Val de Loire l'estiment nécessaire à 67 % (29 % utile et 4 % inutile) contre 49 % des Bretons (37 % utile et 14 % inutile).

Assurance-emprunteur : un produit pas toujours lisible et compréhensible

Dans sa dernière étude, le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) s'est intéressé à l'assurance-emprunteur et a constaté que ce produit peut apparaître comme opaque pour le grand public. En effet, les différentes garanties et exclusions ne sont pas toujours faciles à appréhender. Et les termes utilisés sont peu

compréhensibles par un lecteur non averti ou peuvent être mal interprétés. Par ailleurs, le CCSF rappelle que la concurrence entre les acteurs du marché a permis de faire baisser les tarifs de l'assurance-emprunteur pour les particuliers. Mais aussi qu'il est important de veiller, d'une part, à ce que cette baisse

ne se fasse pas au détriment des couvertures proposées et, d'autre part, à ce que l'assuré ait conscience des conséquences de ses choix. Le mieux étant évidemment de se faire accompagner par son conseil habituel pour trouver le contrat le mieux adapté à sa situation.

CCSF - Étude sur les garanties de l'assurance-emprunteur, décembre 2022

Les Français sont davantage fourmis que cigales !



Récemment, l'Autorité des marchés financiers a interrogé les Français sur leurs comportements en matière d'épargne. Ainsi, près de 8 Français sur 10 déclarent épargner régulièrement ou occasionnellement. Une proportion en baisse par rapport à 2021 (de 86 % en 2021 à 78 % en 2022). Étant précisé que 58 % des épargnants réguliers ont mis en place des virements automatiques vers leurs supports d'épargne. Fait marquant, malgré la rémunération jugée faible des produits d'épargne garantis, 58 % des Français ne sont pas prêts à prendre un peu plus de risque sur une partie de leurs placements (contre 49 % en 2021). Seulement 27 % des personnes interrogées seraient prêtes à le faire dans le but de compenser les effets de l'inflation.

À NOTER Le montant moyen épargné par les Français s'élève à 244 € par mois.

Baromètre AMF de l'épargne et de l'investissement - 2022

LE CHIFFRE

591 €

C'est le montant moyen annuel des dons consentis par les particuliers en 2021. Un montant en progression de 21 € par rapport à 2020. Autre point positif, après une forte augmentation du montant des dons déclarés à l'impôt sur le revenu en 2020 (+7,1 %), 2021 a suivi cette tendance à la hausse (+1,9 %), et ce malgré un contexte incertain. Globalement, les associations et fondations ont collecté 1,54 milliard d'euros de dons en 2021.

27^e édition du rapport du réseau associatif Recherches & Solidarités



♦ Une situation d'indivision peut rendre plus difficile la gestion d'un bien immobilier.

BORIS SAINTSOV

Comment gérer une indivision successorale ?

L'indivision est une situation incontournable dans le cadre d'une succession. Une situation délicate où chaque héritier a son mot à dire.

Après un décès, le patrimoine du défunt A « entre en indivision ». Cela signifie que les biens successoraux appartiennent indistinctement à tous ses héritiers. À noter que cette indivision prend fin au moment où la succession est réglée et les biens partagés entre les héritiers acceptants.

Mais jusqu'à ce que cette étape soit atteinte, les indivisaires (personnes faisant partie d'une indivision) doivent ensemble gérer ces biens. Une gestion qui répond à des règles très particulières. Explications.

Les prises de décisions

Même à l'état d'indivision, les biens du défunt doivent continuer à faire l'objet d'une gestion pour éviter, par exemple, une perte de valeur

(réparer une toiture, réviser un véhicule, réaliser des opérations sur un portefeuille de titres...). Comme chaque indivisaire dispose d'une part sur ces biens, leur gestion doit être conjointe. En fonction des actes à accomplir, les règles de majorité diffèrent (régime légal de l'indivision).

Les actes conservatoires

Tout indivisaire peut, à son initiative, prendre des mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence. En pratique, ces actes conservatoires peuvent être matériels (élagage, travaux de réparation, par exemple) ou juridiques (souscription d'une assurance, expulsion d'un occupant...). Attention toutefois, ces actes ne doivent pas remettre en cause les droits des autres indivisaires et doivent avoir une portée raisonnable (coût raisonnable, notamment). À noter que l'acte conservatoire initié par un indivisaire peut être financé de trois façons :

- l'indivisaire utilise une partie des fonds de l'indivision ;
- si les fonds sont insuffisants, il peut

contraindre ses coïndivisaires à financer avec lui les dépenses nécessaires ;
- l'indivisaire finance seul et fait valoir sa créance auprès de l'indivision.

Les actes d'administration et de disposition

Les actes d'administration (actes ordinaires d'exploitation d'un bien) et de disposition (actes visant à l'aliénation d'un bien) requièrent soit une majorité des deux tiers des droits indivis, soit l'unanimité des indivisaires. Sont soumis à la majorité des deux tiers une liste d'actes particuliers. Par exemple : la vente des meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ou la conclusion et le renouvellement de baux. Sachant que le ou les indivisaires qui accomplissent un des actes autorisés à la majorité des deux tiers ont l'obligation d'informer celui ou ceux qui n'ont pas pris part à la décision. À défaut, l'acte leur serait inopposable. Un certain nombre d'autres actes doivent même être autorisés à l'unanimité des indivisaires pour pouvoir être passés car ils impactent le plus fortement le patrimoine du défunt, comme la vente de biens immobiliers ou la donation à un tiers.

L'utilisation des biens indivis

Dans le cadre d'une succession, il peut arriver qu'un indivisaire souhaite occuper ou occupe déjà un bien immobilier du défunt. S'il veut (continuer à) jouir du bien, l'indivisaire concerné doit obtenir l'accord des autres indivisaires et respecter leurs droits sur ce bien. À défaut d'accord, l'exercice du droit d'usage et de jouissance du bien indivis devra être réglé par le tribunal judiciaire. Ensuite, l'intéressé doit respecter la destination du bien (ce pour quoi il est fait). Par exemple, un bien d'habitation ne peut être utilisé pour servir de local commercial. Enfin, l'occupant doit, en principe, verser une indemnité (dite d'occupation) aux autres indivisaires. Une indemnité qui vient compenser l'impossibilité pour ces derniers d'utiliser le bien.



Sortir de l'indivision

Généralement, une indivision successorale dure en moyenne 6 mois. Temps nécessaire au notaire pour régler la succession. Dans certaines situations, la durée de l'indivision peut être étendue par le juge (pour deux ans au maximum) à l'initiative d'un ou plusieurs indivisaires. Une extension qui peut être justifiée notamment lorsqu'un partage risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai étendu.

Autre situation justifiant cette demande : le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs.

Plus globalement, il faut savoir qu'il est possible de sortir d'une indivision à tout moment. Pour ce faire, l'indivisaire qui désire se désengager doit effectuer l'une des démarches suivantes :

- **donner ou vendre sa part** dans l'indivision ou dans un bien déterminé. Toutefois, avant de vendre, l'indivisaire « sortant » doit en informer les autres indivisaires. En cas de vente à une personne étrangère, l'un d'entre eux peut faire valoir son droit de préemption au prix et aux conditions du projet de cession.

- **demander le partage** de tout ou partie des biens composant la succession. Dans ce dernier cas, si les autres indivisaires veulent rester en indivision, ils peuvent le demander au tribunal, mais à condition d'attribuer sa part à l'indivisaire sortant.

Cryptomonnaies : des actifs volatils à manier avec précaution

Créées pour concurrencer les monnaies nationales, les cryptomonnaies sont rapidement devenues des actifs de placement. Des actifs très spéculatifs.

La faillite de FTX, une des plus grandes plates-formes d'échange de cryptomonnaies, a mis un coup de projecteur sur le marché de ces actifs numériques. Pour leurs détracteurs, ce scandale montre le danger des cryptomonnaies ; pour les autres, il ne fait que rappeler qu'il existe des escrocs partout. Dans tous les cas, cette affaire représente une occasion de revenir sur les cryptomonnaies et sur les idées reçues qu'elles véhiculent.

Le bitcoin est l'ancêtre des cryptomonnaies

Même si d'autres projets avaient été initiés avant le lancement du bitcoin, en 2008, c'est cette monnaie électronique qui a concrètement donné naissance aux cryptomonnaies.

Créé par Satoshi Nakamoto (on ignore toujours qui se cache derrière ce pseudonyme), le bitcoin est une monnaie électronique émise et contrôlée non pas par une banque centrale comme l'euro, le dollar ou le yen, mais par un algorithme sécurisé, baptisé « blockchain », présent sur un réseau informatique décentralisé (composé d'une multitude d'ordinateurs reliés les uns aux autres sans serveur). Pour ses créateurs, cette décentralisation fait du bitcoin une monnaie qui ne peut être instrumentalisée par les États. Sa valeur n'est donc définie que par l'offre et la demande. Le principe de fonctionnement du bitcoin a été repris par les cryptomonnaies créées par la suite.

Il existe très peu de cryptomonnaies

Depuis la création du bitcoin, beaucoup d'autres monnaies électroniques ont vu le jour. CoinMarketCap, le site de suivi des prix des cryptoactifs, en recensait, le 4 janvier 2023, pas moins de 8 848 pour une capitalisation globale de 818 Md\$. Près de 40 % de ce total était détenu en bitcoin et 19 % en ethereum.



La blockchain est inviolable

Il est vrai que la blockchain offre une protection très robuste aux cryptomonnaies en enregistrant, de manière indélébile, toutes les opérations (transactions, création de monnaie). En revanche, ce seul dispositif technique ne peut garantir ni l'inviolabilité ni l'intégrité des intermédiaires, les fameuses plates-formes telles que Coinbase et Binance, les plus connues. Des plates-formes que chaque acheteur/vendeur de cryptomonnaie va devoir utiliser. Par le passé, certaines d'entre elles ont été victimes de piratage : Poly Network s'est fait « aspirer » 600 M\$ en 2021 et Bitfinex, 120 000 bitcoins en 2016 (1,8 Md€ au cours actuel). Sans parler de l'escroquerie dont ont été victimes les clients de FTX fin 2022 (voir encadré ci-dessous).

Les cryptomonnaies polluent

Le processus de validation des transactions nécessite, pour garantir leur inviolabilité, des calculs très lourds qui mobilisent de nombreux ordinateurs reliés à la blockchain. Selon l'université de Cambridge, en 2022, la consommation électrique pour le seul bitcoin est estimée à 85 TWh, soit l'équivalent de la consommation annuelle de la Finlande ! Heureusement, de plus en plus de cryptomonnaies abandonnent ce modèle de validation pour un système moins énergivore. L'ethereum a sauté le pas en octobre 2022. Selon ses porte-parole, sa consommation électrique (qui était de plus de 90 TWh en 2021) devrait baisser de plus de 99 %.

C'est un placement sûr et rentable

En janvier 2010, pour 10 €, vous auriez pu acheter plus de 3 000 bitcoins. Si vous les aviez oubliés au fond de votre disque dur, puis vendus en octobre 2021 (au plus haut de leur cote : 56 000 €), vous seriez à la tête de 168 M€ (avant impôts)... et si vous les aviez gardés, votre portefeuille de bitcoins ne pèserait plus que 47,5 M€ (cours du 04/01/2023). L'ethereum a suivi le même parcours chahuté : 2 € en janvier 2016, 4 000 € en novembre 2021, 1 180 €

aujourd'hui. Il faut donc avoir le cœur bien accroché et ne pas avoir besoin de son argent si l'on veut prendre position sur les cryptomonnaies. Sans parler du fait que leur cours n'étant fondé que sur l'offre et la demande,

Zoom sur le bitcoin

1 bitcoin = 15 826 €
(-61 % sur an)*

19,2
millions
de bitcoins
en circulation

305 Md€ de capitalisation
(40 % du total des cryptomonnaies)

* Cours au 4 janvier 2023



il est impossible de prévoir la moindre tendance. Et même lorsqu'elles sont adossées à des devises comme l'euro ou le dollar (on parle de stablecoin), leur stabilité n'est pas toujours assurée, à l'image de la cryptomonnaie Terra qui, le jeudi 12 mai 2022, a chuté de 99,8 % en quelques minutes, emportant dans sa chute 30 Md€. Vous l'aurez compris, s'il ne faut pas exclure par principe les cryptomonnaies de sa stratégie d'épargne, il faut rester très prudent comme avec tous les actifs volatils. N'hésitez pas à nous contacter pour en parler.

Une escroquerie à l'ancienne

Sam Bankman-Fried, le créateur de FTX, est poursuivi pour avoir utilisé des fonds déposés par ses clients sur sa plate-forme d'échange de cryptomonnaies pour réaliser des opérations financières avec son autre société, le fonds de placements Alameda Research. Une escroquerie classique pour laquelle il encourt plus de 110 ans de prison.

Comment mettre de l'immobilier dans son contrat d'assurance-vie ?

Pour diversifier leur contrat d'assurance-vie, les épargnants peuvent faire appel à la pierre-papier.

En faisant le choix de l'assurance-vie multisupport, les épargnants peuvent répartir leur investissement sur une grande variété de supports en unités de compte (UC). Présentation de l'un d'eux : les unités de compte en immobilier.

Différentes façons d'investir

Il est possible de mettre de l'immobilier dans son assurance-vie en investissant dans des unités de compte particulières : les SCPI, les OPCI et les SCI. Ces supports ayant vocation à acquérir et à gérer des biens immobiliers (immeubles de bureaux, commerces, établissements de santé, logements...). Particularité, les OPCI et les SCI peuvent, contrairement aux SCPI, investir une quotité plus ou moins importante de leur patrimoine dans d'autres actifs financiers cotés ou non (actions immobilières, SCPI, OPCCI, OPCI grand public...). Pour les SCPI et les OPCI, les loyers issus de la location de biens sont, le plus souvent, redistribués à l'épargnant sous forme de dividendes. Pour les SCI, les revenus générés sont capitalisés et viennent augmenter la valeur de la part.

L'intérêt de ces UC

Investir dans ce type d'unités de compte présente plusieurs avantages. D'abord, cela vous donne accès à des actifs immobiliers sans avoir à gérer des contraintes liées au financement d'un bien ou à sa détention en direct (recherche de locataires, gestion du bien...). Sans parler du fait que le ticket d'entrée n'est que de quelques centaines d'euros.

Ensuite, vous diversifiez votre contrat et ainsi maximisez vos chances d'améliorer son ren-



MIGUEL NAVARRO

dement. Une démarche opportune puisque la performance des fonds en euros s'est érodée ces dernières années. Par exemple, en 2021, le rendement délivré par les UC SCPI, OPCI et SCI était respectivement de 4,45 %, 4,4 % et 3,8 %. Enfin, la fiscalité qui est appliquée est celle de l'assurance-vie. Un cadre fiscal bien plus avantageux que celui qui pèse sur la détention en direct d'un bien immobilier.

Quelques points de vigilance

Contrairement aux fonds en euros, les unités de compte n'offrent pas de garantie en capital. Ainsi, en cas de dégradation du marché immobilier, leur valeur peut fortement diminuer. Autre inconvénient, des frais d'entrée et de gestion sont, le plus souvent, prélevés par l'assureur. Ce qui vient grever la performance de ces supports. Enfin, l'épargnant n'a accès qu'aux unités de compte sélectionnées par son assureur. Selon les contrats, le choix peut donc être plus ou moins limité.

L'électrification fait des étincelles

La progression des usages de l'électricité promet un cycle de croissance historique à toute la chaîne de valeur du secteur, de la production à la consommation.

On parle d'un marché estimé globalement à 4 400 milliards d'euros à l'échelle de la planète d'ici à la fin de la décennie. Les usages de l'électricité devraient augmenter de moitié d'ici là et nourrir un cycle de croissance historique des activités liées.

La demande vigoureuse pour de nouveaux équipements provient de plusieurs secteurs à la fois, du transport au bâtiment en passant par les infrastructures énergétiques. La couche de numérisation, source d'efficacité, qui ne cesse de croître dans l'offre des industriels - chez Schneider Electric, par exemple, qui investit à marche forcée dans les logiciels industriels - produit, en outre, une expansion à fortes marges.

Le mouvement est structurel parce qu'il est soutenu par l'impératif de transition vers une énergie moins émettrice de CO₂, ce qui est le cas de l'électricité d'origine renouvelable. On le constate dans le secteur de l'automobile où l'essor du véhicule électrique en Europe (11,6 % des immatriculations, et 43,6 % en incluant les moteurs hybrides, au premier semestre 2022) repose sur la décision européenne d'interdire la vente de véhicules équipés de moteurs thermiques dès 2035.

Des capacités appelées à tripler

Un autre débouché majeur réside dans le secteur du bâtiment, responsable de plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre et où les réglementations se durcissent. Dans la construction comme dans la rénovation, la recherche d'efficacité énergétique n'est plus uniquement passive, via les matériaux d'isolation, mais s'étend aussi à l'optimisation de la gestion de l'énergie.



Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Legrand	-26 %	+19 %
Nexans	-1 %	+68 %
Rexel	+3 %	+24 %
Schneider Electric	-22 %	+88 %
Spie	+8 %	+14 %

Une aubaine pour les fabricants d'équipements, comme Legrand ou Schneider, et aussi pour un distributeur comme Rexel.

En remontant dans la chaîne de valeur, au niveau de la production et du transport de l'électricité, les perspectives à moyen terme sont également prometteuses. Sur son activité de haute tension sous-marine, le fabricant de câbles Nexans s'estime à l'abri de la récession, tant les grands projets abondent. Il s'agit, en particulier, de raccorder au réseau de terre ferme les nombreuses fermes éoliennes en train d'être déployées à travers le monde. Sachant que les capacités de production d'énergies renouvelables sont appelées à tripler dans les dix ans à venir.

Les nouveautés de la loi de finances 2023

Barème de l'impôt sur le revenu, aménagement de certains dispositifs de défiscalisation immobilière, augmentation des plafonds du déficit foncier...

Le budget 2023 a été adopté et il apporte peu de nouveautés. Globalement, pour les mesures intéressant les particuliers, le texte se contente de toiletter légèrement certains dispositifs.

Une attention particulière a été portée notamment à la performance énergétique des logements ainsi qu'à la tension du marché locatif. Explications.

Revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu

Les limites des différentes tranches du barème de l'impôt sur le revenu, qui sera liquidé en 2023, sont revalorisées de 5,4 %. Ce taux correspondant à la hausse prévisible des prix hors tabac pour 2022. Le barème applicable aux revenus de 2022 est donc le suivant :

Imposition des revenus 2022	
Fraction du revenu imposable (une part)	Taux d'imposition
Jusqu'à 10 777 €	0 %
De 10 778 € à 27 478 €	11 %
De 27 479 € à 78 750 €	30 %
De 78 751 € à 168 994 €	41 %
Plus de 168 994 €	45 %

Tour de vis pour le dispositif immobilier Pinel

Le dispositif Pinel permet aux par-



THE BURTONS

ticuliers qui acquièrent ou qui font construire, jusqu'au 31 décembre 2024, des logements neufs ou assimilés afin de les louer de bénéficiaire, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu. Son taux variant selon la durée de l'engagement de location choisie par l'investisseur. Le dispositif Pinel évolue en ce début d'année. En effet, les taux de la réduction d'impôt sont revus à la baisse de manière progressive en 2023 et 2024.

Ainsi, lorsqu'un engagement de location de 6 ans est pris par l'investisseur, le taux de réduction d'impôt est fixé à 10,5 % en 2023 et à 9 % en 2024 (contre 12 % auparavant). Pour un engagement de 9 ans, le taux est de 15 % en 2023 puis 12 % en 2024 (18 % auparavant). Et en cas d'engagement de 12 ans, le taux est fixé à 17,5 % en 2023 et à 14 % en 2024 (21 % auparavant).

Mais il est possible de bénéficier du maintien des taux de réduction d'impôt antérieurs plus favorables dans deux cas (on parle alors de Pinel+). Dans le premier cas, le bien immobilier financé doit se trouver dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Dans le second cas, le logement doit respecter des conditions supplémentaires en termes de performance énergétique, d'usage et de confort. Par exemple, le logement que le contribuable acquiert en 2023 ou en 2024 dans le cadre d'une opération de construction doit afficher les niveaux de performance énergétique et environnementale minimale fondés sur les exigences de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025. En outre, le logement doit présenter une surface habitable minimale

et des espaces extérieurs privatifs d'une surface minimale en fonction du type de bien (T1, T2, T3...).

Alourdissement des taxes immobilières

Les communes dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants sont autorisées à majorer de 5 à 60 % le montant de la taxe d'habitation due sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale. Il en va ainsi que les logements soient loués, à l'année ou à titre saisonnier, ou occupés par leur propriétaire.

Ainsi, les communes concernées par la taxe sur les logements vacants et la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires étaient jusqu'alors celles qui appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Nouveauté : les pouvoirs publics ont étendu le périmètre de ces taxes aux communes n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Les communes concernées (liste fixée par décret) doivent toutefois connaître de réelles tensions locatives cau-

2014

Année de création du dispositif Pinel.

5 000

Nombre de communes qui sont désormais autorisées à appliquer une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

PROROGATION DU DISPOSITIF MALRAUX

Le dispositif « Malraux » permet aux particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsque les immeubles sont destinés à la location. Ce régime de faveur, qui devait prendre fin au 31 décembre 2022 dans l'une des trois zones du dispositif (quartiers anciens dégradés), est prorogé d'une année.

1970

Année durant laquelle les dernières valeurs locatives ont été arrêtées.

sées notamment par un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des biens immobiliers anciens ou une proportion élevée de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements recensés.

Autre nouveauté, les taux de la taxe sur les logements vacants sont substantiellement relevés dès 2023 : de 12,5 à 17 % la première année de vacance et de 25 à 34 % à compter de la deuxième année.

Doublement du plafond d'imputation des déficits fonciers

Fiscalement, le bailleur qui loue des locaux nus déclare ses revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers.

Lorsqu'ils sont imposés selon le régime dit « du micro-foncier », les revenus fonciers bruts se voient appliquer un abattement forfaitaire de 30 % représentatif des charges.

Et lorsque les revenus fonciers sont soumis à un régime réel, le bailleur peut, pour la détermination du revenu imposable, déduire certaines charges qu'il a supportées pour la location de ses biens immobiliers.

En pratique, après imputation de ses charges sur les revenus fonciers, si

un résultat négatif apparaît, c'est-à-dire lorsque les charges sont supérieures aux recettes, le déficit foncier ainsi constaté peut, en principe, être imputé sur le revenu global. Ainsi, les déficits fonciers, provenant de dépenses déductibles (autres que les intérêts d'emprunt), par exemple des travaux d'amélioration, d'entretien ou de réparation, subis au cours d'une année d'imposition s'imputent sur le revenu global du bailleur, dans la limite annuelle de 10 700 €.

À ce titre, afin de lutter contre les passoires thermiques, les pouvoirs publics viennent de doubler le plafond d'imputation des déficits fonciers (soit 21 400 € au lieu de 10 700 €). Un doublement du plafond sous conditions :

- le déficit foncier doit être le résultat de dépenses de travaux de rénovation énergétique ;
- le bien immobilier faisant l'objet de travaux doit passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025, dans des conditions définies par décret ;
- les dépenses de rénovation énergétique doivent être payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.



A. POPOV

REPORT DE LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES

Dans la loi de finances pour 2020, les pouvoirs publics avaient acté la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation. De nouvelles valeurs qui devaient s'appliquer à compter des impositions dues au titre de 2026. Changement de calendrier ! Le gouvernement a retardé la mise en œuvre de cette révision de 2 ans. Les premiers effets de cette réforme seront donc attendus en 2028. Rappelons que ces valeurs locatives servent de base pour le calcul notamment de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la taxe foncière.

Quand un algorithme identifie les meilleurs restaurants du monde

Si le guide Michelin, créé en 1900, reste une référence incontournable dans le monde de la gastronomie, il n'est plus la seule source d'informations à laquelle se réfèrent les personnes qui cherchent une bonne table. Un constat qui a conduit à la création de La Liste. Un projet qui vise à classer les restaurants du monde en compilant les critiques de plus de 600 guides et publications spécialisées et en analysant les avis mis en ligne par les clients des restaurants.

Une méthode transparente

Partant du principe que tous les avis et les critiques ne se valent pas, les équipes de La Liste (www.laliste.com) ont adopté un système de pondération. Ainsi, les avis clients ne pèsent qu'à hauteur de 10 % dans la note finale attribuée à chaque restaurant, contre 90 % pour les critiques publiées dans les guides et



▲ Installé à Stockholm, Frantzén est l'un des trois restaurants dans le monde ayant décroché la note de 99,5/100.

les publications. Des guides et des revues spécialisées qui, eux aussi, se voient attribuer, par un jury de chefs, un indice de fiabilité qui définit le degré de prise en compte de leurs critiques. À l'issue de ce processus, chaque année, une note de 0 à 100 est attribuée à chaque restaurant. Le classement ne recense que les restaurants ayant décroché la note minimale de 75/100.



Trois restaurants sur la plus haute marche

Dans le classement 2023, trois restaurants ont décroché la note de 99,5/100 et partagent ainsi la plus haute marche du podium. Il s'agit du Frantzén de Stockholm dont les cuisines sont dirigées par son créateur, Björn Frantzén, du restaurant Guy Savoy à la Monnaie de Paris, aux commandes duquel sévit Guy Savoy lui-même, et du Bernardin (situé à New York) dans lequel exerce le chef français Éric Ripert. Sans surprise, ces trois établissements sont triplement étoilés par le guide Michelin.

Une application gratuite

Librement téléchargeable sur AppStore (iPhone) et sur Google Play (Android), l'application La Liste permet de localiser et de réserver un repas dans un des 1 000 meilleurs restaurants du monde. Via chaque fiche descriptive, il est possible d'accéder aux critiques publiées dans certains guides.



Souscription de parts sociales par un époux commun en biens

J'envisage de souscrire des parts sociales dans une SARL. Quelles seront les conséquences juridiques de cette opération pour mon épouse si je finance cette acquisition avec des fonds communs ?

Si vous réalisez seul cet apport et que vous le financez avec des deniers communs, les parts sociales obtenues constitueront des biens communs. En revanche, vous seul aurez la qualité d'associé dans la SARL. Sachant que votre épouse sera en droit, soit lors de l'apport, soit ensuite à tout moment, de revendiquer la qualité d'associée pour la moitié des parts sociales ainsi souscrites.

Accord d'un époux au cautionnement souscrit par son conjoint

Mon épouse a donné son accord exprès au cautionnement que j'ai souscrit au profit de la banque en contrepartie de l'octroi d'un crédit pour mon entreprise. Quelles sont les conséquences de cet accord ?

Lorsqu'une personne mariée sous le régime de la communauté souscrit un cautionnement, seuls ses biens propres et ses revenus sont engagés dans l'opération. Mais si son conjoint donne son consentement exprès au cautionnement, les biens communs des époux (mais pas ses biens propres) seront alors également engagés et pourront donc servir de gage au banquier en cas de défaut de paiement des échéances du prêt.

Modification d'un testament

Il y a quelques années, j'ai procédé à la rédaction de mon testament. Par prudence, je l'ai ensuite confié à mon notaire afin qu'il l'inscrive au Fichier central des dernières volontés. Je souhaiterais aujourd'hui y apporter certaines modifications. Est-ce possible ?

Oui, vous pouvez apporter à votre testament toutes les modifications que vous souhaitez. Attention toutefois, si trop de changements sont apportés, il est alors plus prudent de rédiger entièrement un nouveau testament. À noter que ces modifications peuvent être faites chez votre notaire. Mais sachez également que vous pouvez révoquer votre testament par un simple testament que vous aurez rédigé seul et que vous aurez conservé chez vous. Vous pouvez également le faire enregistrer.

*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

