

MARS-AVRIL 2023

**Le projet de réforme  
des retraites**

**Placements  
financiers : gare  
aux arnaques !**

**Améliorer le DPE  
de votre logement  
grâce au déficit  
foncier**

**Comment transmettre  
votre patrimoine**

L'actualité juridique et fiscale  
**des épargnants et des investisseurs**

## Chiffres-clés

# 13 %

des Français ont l'intention d'ouvrir un Plan d'épargne retraite dans les prochains mois.

# 2,3 Md€

Les plates-formes de crowdfunding ont collecté 2,3 milliards d'euros auprès des épargnants en 2022 (+25 % par rapport à 2021).

# 802 €

Loyer moyen charges comprises pour se loger à Bordeaux en 2022.

## Ils ont dit...

« C'est un peu une surprise. Les fortes émissions de dette de ce début d'année (plus de 270 milliards d'euros en 2023), et pas que celles de la France, ont été facilement absorbées par les marchés financiers. »

*Stéphane Déo, directeur de la stratégie de marchés chez Ostrum*

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 GÓMEZ / **A collaboré à ce numéro** : Jean-Luc CHAMPETIER / **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

## Répartition, vous avez dit répartition ?

Cela ne faisait guère de doute : notre pays est viscéralement attaché aux principes de la répartition en matière de retraite et à ses promesses d'équité et de stabilité. Un attachement qui rend toute discussion sur le sujet explosive et passionnelle, comme le démontre l'actualité. Pourtant, et ce n'est pas une découverte, la stabilité, pierre angulaire du dispositif français, est mise à mal par l'évolution de la démographie et du rapport entre retraités et cotisants. Les chiffres publics et diffusés par le très sérieux Conseil d'Orientation des Retraites nous rappellent cette tendance forte : la population française s'accroît de moins en moins et vieillit de plus en plus. Ainsi, si l'on pouvait encore compter 2,1 actifs pour payer la pension d'un retraité en 2002, ils n'étaient plus que 1,7 en 2022 et l'on en prévoit à peine 1,3 en 2052. Dans ces conditions, maintenir un équilibre du régime, à niveau de pensions égal, va se révéler de plus en plus difficile, même avec un report de deux ans de l'âge légal de départ à la retraite. On peut donc regretter que le sujet de l'épargne retraite reste aussi tabou, dans la mesure où celle-ci pourrait constituer la deuxième jambe d'un dispositif basé d'abord sur la répartition, comme c'est le cas dans de nombreux pays européens. Et comme c'est le cas, en réalité, pour de nombreux épargnants dont l'objectif est de se garantir un niveau de pension confortable grâce aux fruits d'une gestion de patrimoine saine et ambitieuse !



**Gaëtan JULIE**  
Président Groupe FIGA



Mis sous presse le 6 mars 2023  
Dépôt légal mars 2023 • Imprimerie MAQPRINT (87)  
Photo une : Halfpoint Images

# Propriétaires de logements : une nouvelle obligation déclarative !



## Et la location saisonnière ?

Les locations saisonnières sont concernées par cette nouvelle déclaration. Dans ce cas, seule la date de début de la première location est demandée. Fournir l'identité des occupants n'est, en revanche, pas exigé.

À compter de 2023, la suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale bénéficie à tous les contribuables. En revanche, cette taxe reste d'actualité pour d'autres biens immobiliers comme les résidences secondaires. Dans le but d'identifier les locaux qui demeurent soumis à cette taxe ainsi que ceux relevant de la taxe sur les logements vacants, une nouvelle obligation déclarative vient de voir le jour.

## Les propriétaires concernés

Les contribuables doivent désormais déclarer, chaque année, à l'administration fiscale les biens immobiliers dont ils sont propriétaires. Sont concernés tous les propriétaires, personnes physiques et sociétés, de biens bâtis à usage d'habitation situés en France, y compris les propriétaires indivis et les usufruitiers (pas les nus-propriétaires).

À cette occasion, ils doivent préciser s'ils s'en réservent la jouissance ou, quand ils ne les occupent pas eux-mêmes, l'identité des occupants, qu'ils soient titulaires d'un bail ou occupants à titre gratuit, ainsi que

la période d'occupation. Sachant que les données d'occupation connues de l'administration sont préremplies. Si elles ne sont pas correctes, elles doivent, bien entendu, être corrigées.

S'agissant d'une location, vous pourrez retrouver toutes les informations dont vous avez besoin pour la déclaration sur le bail conclu avec votre locataire.

## La marche à suivre

Pour effectuer leur déclaration, les propriétaires doivent se rendre dans leur espace sécurisé du site internet [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) et accéder au service « Gérer mes biens immobiliers ». Une bulle informative « déclaration attendue » est affichée au-dessus de chaque bien immobilier. Le parcours déclaratif s'adapte ensuite en fonction des réponses fournies.

Cette déclaration doit être souscrite, pour la première fois cette année, au plus tard le 30 juin 2023 au titre de la situation d'occupation au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Sachant que le service en ligne est d'ores et déjà ouvert. Point important : normalement annuelle, la déclaration ne devra être renouvelée qu'en cas de changement de situation.

## Une amende fiscale

Le défaut de déclaration ainsi que l'omission ou l'inexactitude des informations fournies pourront donner lieu à l'application d'une amende fiscale de 150 € par logement.

## Bientôt trois nouveaux cas de déblo­cage anticipé pour le PEE ?

Les organisations syndicales et patronales ont récemment signé l'accord sur le partage de la valeur. Un accord dont l'objectif est d'améliorer les conditions de répartition des richesses dans les entreprises. Concrètement, certaines mesures viennent simplifier les dispositifs d'intéressement et de participation. Par exemple, trois nouveaux cas de déblo­cage anticipé de l'épargne accumulée au sein d'un Plan d'épargne entreprise (PEE) sont prévus afin d'adapter l'épargne salariale « aux nouveaux défis ». Ainsi, un déblo­cage pourrait être demandé par un salarié pour les dépenses enga­gées :

- pour la rénovation énergétique de sa résidence principale ;
- pour l'acquisition d'un véhicule « propre », neuf ou d'occasion ;
- en tant que proche aidant.



### Du retard pour la surtaxe d'habitation

Certaines communes sont autorisées à majorer de 5 à 60 % le montant de la taxe d'habitation due sur les résidences secondaires. Afin d'étendre le champ d'application du dispositif, la loi de finances pour 2023 a revu le zonage. Or un décret est attendu pour définir les communes éligibles. Sa publication n'étant toujours pas intervenu, les pouvoirs publics ont récemment précisé que le décret en question sera pris d'ici la fin du printemps et permettra aux communes concernées de délibérer avant le 1<sup>er</sup> octobre 2023 pour majorer la taxe d'habitation à compter des impositions de 2024.

### Comment simuler son impôt sur le revenu 2022

Comme d'habitude à cette période, l'administration fiscale a mis à jour son simulateur de calcul de l'impôt sur le revenu. Cet applicatif permet aux contribuables d'estimer le montant de leur impôt dû en 2023 sur les revenus perçus en 2022. Accessible depuis le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), il se décline en deux versions :

- une version simplifiée qui s'adresse aux personnes déclarant des salaires, des pensions ou des retraites, des revenus fonciers, des revenus de valeurs et capitaux mobiliers, et déduisant les charges les plus courantes (pensions alimentaires, frais de garde d'enfants...);
- et une version complète qui s'adresse aux personnes déclarant, en plus des revenus et charges énoncés ci-dessus, des revenus d'activités autres que salariée (commerciales, libérales, agricoles...) ou encore des dépenses issues d'investissements locatifs.

En pratique, après avoir renseigné les différentes rubriques, le simulateur dévoile le montant de l'impôt estimé.

Mais attention, le résultat obtenu à l'aide de cet applicatif ne saurait engager l'administration fiscale quant au montant définitif de l'impôt à acquitter. Et cette simulation ne constitue en aucune façon une déclaration de revenus.

[https://simulateur-ir-ifi.impots.gouv.fr/calcul\\_impot/2023/](https://simulateur-ir-ifi.impots.gouv.fr/calcul_impot/2023/)

## SCPI : un rendement 2022 en hausse

Selon la dernière étude de l'AS-PIM (Association française des sociétés de placement immobilier), les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont collecté 10,1 milliards d'euros en 2022 (7,4 Md€ en 2021). Globalement, ce sont les SCPI de bureaux (41 %) et diversifiées (29 %) qui ont été plébiscitées par les épargnants en 2022.

Le reste de la collecte se partageant entre les SCPI santé et éducation (17 %), logistique et locaux d'activités (6 %), de commerce (5 %) et résidentiels (3 %).

Enfin, les SCPI à prépondérance « hôtel, tourisme, loisirs » ont capté moins de 1 % de la collecte nette de l'année 2022.

Preuve que le marché se porte

bien, les SCPI de rendement ont réalisé plus de 10,7 milliards d'euros d'acquisitions en 2022 (7,8 Md€ en 2021), dont 2,4 milliards d'euros en immobilier direct.

Du point de vue des performances, les SCPI (en immobilier d'entreprise) ont servi un rendement moyen de 4,53 % en 2022 (contre 4,49 % en 2021).

## Le taux de l'usure est révisé mensuellement

Depuis plusieurs mois, l'accès au crédit est devenu difficile pour certains particuliers. Cette restriction conduit les personnes concernées à renoncer à leur projet d'acquisition immobilière ou à le différer. Ces difficultés résultent de l'effet ciseau provoqué par l'augmentation rapide des taux d'intérêts des crédits immobiliers et le plafond lié au taux de l'usure. Rappelons que le taux de l'usure, qui vise à protéger l'emprunteur contre d'éventuels abus, correspond au taux légal maximum que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. Conscients des difficultés rencontrées par les Français pour pouvoir emprunter, les pouvoirs publics ont pris la décision de faire évoluer mensuellement, et non plus trimestriellement, les taux d'usure. Cette révision mensuelle s'applique depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 et jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2023, ce qui permet de procéder à une révision mensuelle pendant six mois d'affilée. Elle

concerne l'ensemble des catégories de taux d'usure, notamment les crédits immobiliers et les crédits à la consommation.



### LE CHIFFRE

# 1,7 %

Les héritiers peuvent solliciter auprès de l'administration fiscale un paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière dont ils sont redevables. Mais attention, en contrepartie de cette « facilité de paiement », ils sont redevables d'intérêts dont le taux est défini chaque année. Ainsi, pour les demandes de « crédit » formulées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux est fixé à 1,7 %. Un taux abaissé à 0,5 % pour certaines transmissions d'entreprises.

♦ La réforme doit permettre d'assurer notamment les besoins de financement à l'horizon 2030.

GARY BURCHELL

## Réforme des retraites : à quoi faut-il s'attendre ?

Le projet de loi de réforme des retraites prévoit de repousser l'âge légal de départ à la retraite à 64 ans et d'allonger la durée de cotisation permettant d'obtenir une pension à taux plein.

C'est à travers le projet de loi de financement rectificative de la Sécurité sociale que le gouvernement entend réformer le système de retraite. Actuellement en discussion au Parlement, ce projet de loi prévoit notamment de repousser l'âge légal de départ à la retraite et d'allonger la durée de cotisation <sup>(1)</sup>. Explications.

### Pour partir à la retraite...

Aujourd'hui fixé à 62 ans, l'âge légal de départ à la retraite pourrait bientôt être progressivement repoussé à 64 ans. Concrètement, cet âge légal augmenterait de 3 mois par génération. Cette mesure s'appliquerait aux personnes nées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 1961.

### ... à taux plein

Parallèlement, le projet de loi prévoit d'allonger la durée minimale de cotisation permettant d'obtenir une pension de retraite à taux plein. Actuellement, cette durée minimale augmente progressivement et atteint 172 trimestres (soit 43 ans) pour les personnes nées à compter de 1973. Le gouvernement souhaite accélérer la cadence, c'est-à-dire instaurer une durée minimale de cotisation de 172 trimestres pour tous les assurés nés à compter de 1965.

À noter que, comme aujourd'hui, une pension de retraite à taux plein serait automatiquement accordée aux personnes qui atteignent l'âge de 67 ans, quelle que soit leur durée de cotisation.

### Et les carrières longues ?

Comme c'est déjà le cas, les personnes ayant commencé à travailler tôt pourront bénéficier d'une retraite anticipée pour carrière longue. Elles pourraient ainsi, sous certaines conditions, prétendre à leur pension de retraite dès l'âge de 58, 60, 62 ou 63 ans, selon les cas.

## Se préparer aux changements

Même si le texte peut encore évoluer, sans doute à la marge, d'ici son adoption, le projet de réforme des retraites viendra donc changer les règles du jeu : relèvement de l'âge légal de départ, allongement à 43 ans de la durée de cotisation requise pour pouvoir partir avec une pension à taux plein. Des mesures qui auront un impact sur votre agenda de départ à la retraite et peut-être aussi sur le montant de votre future pension. De ce fait, vous avez sans doute intérêt à anticiper et à vous ménager un complément de revenus. Dans cette optique, l'épargne retraite, dite retraite supplémentaire, peut être une solution intéressante, en particulier le Plan d'épargne retraite (PER). Ce produit de capitalisation possède des atouts non négligeables.

Tout d'abord, le Plan d'épargne retraite permet d'investir sur différents supports avec des niveaux de risques adaptés au profil de chacun (fonds en euros, OPCI, SCPI, FCPE, unités de compte en actions, en obligations...). Un panel de supports suffisamment important pour permettre une bonne diversification de son contrat et espérer un rendement dynamique. Autre avantage, le PER offre un régime fiscal favorable. En effet, il est possible de déduire fiscalement les cotisations versées au contrat (dans la limite d'un plafond). En outre, à l'instar d'un contrat d'assurance-vie, le PER dispose d'une clause bénéficiaire. Une clause qui joue un rôle important car c'est elle qui va indiquer à la compagnie d'assurance les personnes (qu'elles soient héritières ou non) qui auront vocation à percevoir les capitaux en cas de décès. Étant précisé que, dans ce contexte, la fiscalité en cas de décès est, là encore, favorable puisqu'elle reprend pour partie le régime fiscal attaché à l'assurance-vie.

Enfin, au moment de la liquidation du contrat à l'arrivée de la retraite, l'assuré peut choisir la formule de sortie qui lui convient : rente viagère, capital ou panachage de ces deux modes de versement. Ce qui permet à la fois de se garantir un revenu à vie et de disposer libre-

ment d'une partie de son argent pour financer ses projets ou donner un coup de pouce à ses proches.

(1) Par durée de cotisation, il faut entendre l'ensemble des trimestres validés par un assuré au cours de sa carrière.

Projet de loi de financement rectificative de la Sécurité sociale pour 2023, n° 368, 18 février 2023



THE BURTONS

### Départ à la retraite à l'âge légal (après la réforme)

Année de naissance	Âge légal de départ à la retraite	Durée de cotisation requise (en trimestres)
1961 (jusqu'au 31 août)	62 ans	168
1961 (à partir du 1 <sup>er</sup> septembre)	62 ans et 3 mois	169
1962	62 ans et 6 mois	169
1963	62 ans et 9 mois	170
1964	63 ans	171
1965	63 ans et 3 mois	172
1966	63 ans et 6 mois	172
1967	63 ans et 9 mois	172
1968 et après	64 ans	172

### Départ en retraite anticipé pour carrière longue (après la réforme) <sup>(2)</sup>

Âge de départ à la retraite	Durée de cotisation requise (en trimestres)	Dont 5 trimestres <sup>(3)</sup> cotisés avant la fin de l'année civile des :
58 ans	172	16 ans
60 ans	172	18 ans
62 ans	172	20 ans
63 ans	172	21 ans

(2) Selon l'amendement n° 20615 (Rect) déposé par le gouvernement le 14 février 2023.

(3) Ce nombre est ramené à 4 trimestres pour les personnes nées au cours du dernier trimestre de l'année civile.

# Placements financiers : attention aux arnaques !

Les escroqueries aux « placements » sont de plus en plus élaborées, ce qui doit inciter à la prudence.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) dresse chaque année le même constat : les escroqueries aux placements financiers pullulent. Et les chiffres sont édifiants : le préjudice subi par les victimes d'escroqueries financières en France est estimé à environ 500 millions d'euros par an. Afin de vous éviter certaines déconvenues, voici un rapide aperçu des arnaques du moment.

## Investissement durable

Véritable tendance ces dernières années, l'investissement durable attire de plus en plus d'épargnants. Pour mieux piéger ses victimes, l'aigrefin va évidemment proposer des offres en adéquation avec les envies du moment. Ainsi, l'AMF a pu identifier de nombreuses arnaques proposant d'investir dans des écoparkings avec bornes de recharge électrique, dans des centrales photovoltaïques installées en Espagne,

au Portugal ou en France, ou encore dans des livrets thématiques.

L'AMF souligne que ces offres s'appuient généralement sur l'usurpation d'identité de groupes connus du secteur de l'énergie ou de la grande distribution mais aussi de professionnels de la finance. Pour inciter les victimes à souscrire ces offres, les fausses brochures commerciales promettent notamment des taux de rendement élevés (de 6 à 12 % par an).

En pratique, les victimes sont démarchées par mail ou par téléphone après avoir communiqué leurs coordonnées dans un formulaire de contact sur internet. Bien évidemment, peu de temps après avoir effectué des virements, les victimes ne parviennent plus à joindre les faux conseillers ni à récupérer leurs fonds. L'AMF estime que les épargnants qui ont été victimes de ce type d'offres frauduleuses ont perdu en moyenne 70 000 euros.

## Forex et cryptomonnaie

Après une période d'accalmie, les arnaques liées au marché du Forex (« Foreign exchange ») font malheureusement leur retour (et s'intensifient !) depuis 2020. Rappelons que le Forex est



un marché sur lequel s'échangent des devises. Contrairement aux marchés boursiers traditionnels, le Forex n'est pas une place financière organisant la cotation des devises via un carnet d'ordres. Dans ce cadre particulier, les échanges se font de gré à gré, c'est-à-dire directement entre les intervenants, à un prix et à des conditions qu'ils déterminent. En pratique, « trader » sur ce marché revient à spéculer sur la valeur des devises en tentant de prédire l'évolution de l'une d'elles par rapport à une autre (comme l'euro/dollar). Si la « prédiction » se révèle exacte, le trader empoche une plus-value. Au fil des ans, les autorités ont pu repérer les modes opératoires des escrocs. Ainsi, par exemple, une technique consiste à démarcher, par téléphone ou par internet, un particulier et à lui proposer de tester le marché du Forex. À grand renfort de courbes et de diagrammes, l'épargnant va pouvoir visualiser, sur son compte personnel du site internet de l'escroc, que sa mise « test » d'un faible montant a bien évidemment fructifié. L'escroc profite ainsi de l'occasion pour l'inciter fortement à investir beaucoup plus, en lui faisant miroiter une rentabilité exceptionnelle. Mais au bout du compte, lorsque la victime estime avoir suffisamment investi et souhaite récupérer tout ou partie des capitaux et des plus-values, l'escroc est aux abonnés absents. Et la victime ne reverra plus jamais son argent. La perte moyenne par victime est estimée à 38 000 euros. Autre actif visé par les escrocs : les cryptomonnaies. Médiatisées pour leurs valorisations spectaculaires, les cryptomonnaies font de nombreuses victimes. Le procédé pour les piéger est très similaire à celui utilisé pour le Forex. Sur ce type d'offres frauduleuses, le montant est un peu moins élevé : 20 000 € de préjudice, en moyenne.

### Investir aux États-Unis

Faire fortune au pays de l'Oncle Sam grâce à l'immobilier : l'offre est alléchante... Cette dernière escroquerie, élaborée outre-Atlantique, cible spécifiquement les Français. Le principe ?

### S'informer avec AMF Protect Épargne

L'Autorité des marchés financiers propose un site internet (<https://protectepargne.amf-france.org>) qui permet aux épargnants notamment de détecter s'ils font face à une arnaque financière et de recevoir les mises en garde publiées par l'AMF.

Des escrocs proposent, via leur plate-forme, de se constituer un patrimoine immobilier et/ou de percevoir un rendement locatif (de 21 à 25% !) en participant à des levées de fonds pour financer l'acquisition de biens immobiliers. Cette arnaque, qui inquiète les autorités américaines et françaises, est bien rodée. Comme le souligne l'AMF, la communication commerciale évoque une simple opération immobilière. Toutefois, les investisseurs ne deviennent en aucun cas propriétaires du bien mais sont de simples créanciers d'une société constituée spécialement à cet effet. Ils ont apporté leur argent à cette dernière pour acheter l'immeuble dont elle devient propriétaire. Ces logements sciemment survalorisés sont, pour la plupart d'entre eux, en trop mauvais état pour pouvoir être loués. Concrètement, l'arnaque s'apparente à une pyramide de Ponzi. Les victimes, pensant, à tort, être à la tête d'un patrimoine immobilier, perçoivent quelques dizaines de milliers de dollars. Ces sommes étant censées provenir de leurs locataires. Mais en réalité, cet argent provient des nouvelles victimes de l'arnaque. La base de la pyramide s'élargit jusqu'au jour où l'édifice s'écroule, une fois l'escroquerie dévoilée. Des centaines de plaignants se sont déjà manifestés auprès des autorités. Le préjudice est estimé, pour le moment, à 40 millions de dollars.

Et attention, les escrocs sont aussi sur le terrain. Des « conseillers » tiennent des conférences en France pour attirer les investisseurs. La prudence est de mise.

Si vous êtes sollicité, contactez le Cabinet. Nous pourrions nous assurer du sérieux de la proposition et en évaluer la pertinence.

# Améliorer le DPE de votre logement grâce au déficit foncier

La chasse aux passoires thermiques est lancée. Pour se mettre en conformité, la réalisation de travaux de rénovation énergétique devra être envisagée.



**V**ous êtes propriétaire d'un logement ancien que vous louez ou vous envisagez d'investir dans la pierre. En raison de son âge, votre logement, ou celui que vous ciblez, peut afficher une consommation d'énergie excessive. Pour rester dans « les normes », il peut être opportun de réaliser des travaux de rénovation énergétique et de créer ainsi du déficit foncier.

## Le déficit foncier, c'est quoi ?

Fiscalement, le bailleur qui loue des locaux nus déclare ses revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers. Lorsque les revenus fonciers sont soumis à un régime réel, le bailleur peut déduire certaines charges qu'il a supportées pour la location de ses biens. En pratique, après imputation de ses charges sur les revenus fonciers, si un résultat négatif apparaît, le déficit foncier ainsi constaté peut, en principe, être imputé sur le revenu global. Plus précisément, le déficit foncier, provenant de dépenses déductibles (autres que les intérêts d'emprunt), subi au cours d'une année d'imposition s'impute 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 en le portant à 21 400 €, à condition toutefois de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

## Quel intérêt ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il n'est plus possible de louer certains logements énergivores (affichant un DPE de classe G) et consommant plus de 450 kilowattheures (kWh) d'énergie par m<sup>2</sup> et par an). Une mesure qui ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date. Mais en 2025, tous les logements notés G seront concernés par cette interdiction de location. Les logements classés F le seront en 2028 et, enfin, les logements notés E en 2034.

En fonction de la « notation » de votre logement au DPE, vous avez tout intérêt à profiter du dispositif pour remettre votre bien à niveau afin de pouvoir continuer à le louer. Le dispositif est également intéressant pour les investisseurs qui souhaitent acquérir une passoire thermique à moindre coût.

## Quelles conditions ?

Seules sont éligibles au dispositif les dépenses déductibles des revenus fonciers. En sont donc exclues, notamment, les dépenses de reconstruction ou d'agrandissement. Par ailleurs, pour bénéficier du doublement du plafond, le logement 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.

# Des établissements bancaires solides et bien gérés

Les politiques rigoureuses d'octroi de crédit mettent les bilans des banques à l'abri d'un ralentissement économique. La hausse des taux d'intérêt va produire ses effets.

Le secteur bancaire va bénéficier progressivement de la remontée des taux. En France, mais c'est l'exception, le stock de crédits immobiliers en cours est à taux fixe et ne sera renouvelé que progressivement. En outre, la rémunération accrue des livrets augmente sans attendre le coût des ressources. Il faut aussi compter cette année avec la fin des prêts à taux nul ou négatif accordés par la Banque centrale européenne (BCE) pendant la crise sanitaire. L'heure est donc aux économies, notamment en réduisant les surfaces de bureaux grâce au télétravail.

Les banques doivent par ailleurs participer à la lutte contre le réchauffement climatique en restreignant les financements accordés aux secteurs fortement émetteurs de CO<sub>2</sub>, sous la pression des investisseurs et des ONG. Heureusement pour la croissance de l'activité, les financements verts seront beaucoup plus importants que ceux des énergies fossiles. Les prêts dans le domaine des énergies renouvelables se développent rapidement. Les banques proposent aussi des crédits pour la rénovation énergétique des bâtiments. La demande est forte, car les loyers des logements classés F ou G ne peuvent déjà plus être augmentés, et leur location finira par être interdite.



## L'anticipation est de mise

Point essentiel : la charge du risque reste, dans l'ensemble, faible, malgré les difficultés des PME et des professionnels (comme les restaurateurs), clientèle des réseaux d'agences, et de quelques grandes entreprises comme Orpea. Ainsi, les taux de créances douteuses se limitaient, fin 2022, à 1,7 % chez BNP Paribas, 2,7 % pour Crédit Agricole SA et 2,8 % pour Société Générale, les trois grandes banques françaises cotées en Bourse. Ces prêts compromis étaient encore plus faibles au Crédit Agricole d'Île-de-France (1,2 %). Ils sont largement couverts, compte tenu des garanties prises mais aussi des provisions sur encours sains, ces réserves passées en anticipation d'une possible dégradation de la qualité des crédits.

De plus, le Fonds de résolution unique (FRU), constitué à l'échelle européenne pour faire face à toute défaillance d'un établissement, ne nécessitera plus de nouveaux versements significatifs à partir de 2024, lorsqu'il aura atteint 80 milliards d'euros. En 2022, les dotations du FRU ont encore absorbé, en moyenne, 2,8 % des revenus de BNP Paribas, Société Générale et Crédit Agricole, soit 2,8 milliards d'euros.

### Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
BNP Paribas	+14,2 %	-0,1 %
Crédit Agricole SA	-5 %	-12,7 %
Société Générale	-6 %	-36,7 %
Crédit Agricole d'Île-de-France	-10,5 %	-15,6 %

# Comment transmettre votre patrimoine

Transmettre son patrimoine à ses enfants est une préoccupation courante pour de nombreux parents. Pour y répondre, différents outils peuvent être mis en œuvre : donation, legs, assurance-vie.



**S**i vous avez des enfants ou des petits-enfants, vous vous êtes certainement déjà posé la question de la transmission de votre patrimoine. Une question sérieuse, car les incidences civiles et fiscales qui découlent de cette transmission peuvent être d'importance. Pour vous aider dans votre démarche de préparation à la transmission, voici un aperçu des solutions que vous pouvez mettre en place.

## L'enjeu de l'anticipation

Si vous n'avez pas pris de dispositions pour organiser la transmission de vos biens, c'est la loi qui s'en chargera. En effet, le Code civil prévoit des règles de répartition du patrimoine lors de l'ouverture d'une succession. Des règles qui peuvent ne pas vous convenir.

Entamer une démarche de préparation présente plusieurs avantages. Tout d'abord, c'est vous qui organisez et arbitrez l'affectation de vos différents biens entre vos héritiers, dans le respect du principe de la réserve héréditaire, tout en prenant en considération la situation personnelle de chacun d'entre eux.

En outre, vous évitez la naissance d'une indivision post-successorale qui peut, et c'est souvent le cas, aboutir à des conflits.

Autre avantage : anticiper vous permet de commencer à transmettre vos biens tout en gardant le contrôle, voire la jouissance de ces derniers jusqu'à votre décès (réserve d'usufruit, par exemple). En choisissant la formule qui vous convient, vous pouvez vous dessaisir de certains biens sans vous mettre en difficulté pour vos vieux jours.

Enfin, anticiper la transmission vous offre également la possibilité d'optimiser le coût fiscal de l'opération (par le jeu des abattements fiscaux).

## Les solutions à votre disposition

### Consentir des donations

Le premier outil à utiliser lorsqu'on souhaite préparer la transmission de son patrimoine est la donation. Réalisée du vivant du donateur, elle permet de transférer la propriété d'un bien à la personne de son choix, appelée le donataire. Étant précisé qu'une fois transmis, le bien ne peut plus être repris par le donateur.

Vous pouvez donner tout type de bien, comme un bien mobilier ou immobilier (une voiture, un appartement...) ou encore des sommes d'argent.

Avantage de la formule : il est possible de bénéficier d'abattements (dont le montant dépend du lien de parenté entre le donateur et le donataire) qui vont venir réduire la facture fiscale des droits de donation.

À noter qu'il est possible également de transmettre (notamment par donation) seulement la nue-propriété d'un bien et de s'en réserver l'usufruit. Ce dernier permettant à son titulaire de jouir d'un droit d'usage et d'un droit aux revenus. Cela se matérialise soit par une utilisation personnelle du bien, par

exemple habiter un appartement, soit par la perception des loyers du bien mis en location.

Ce démembrement de propriété permet également d'optimiser la fiscalité puisque les droits de donation seront calculés non pas sur la valeur totale du bien transmis, mais sur la seule valeur de la nue-propriété, cette valeur étant calculée en fonction de l'âge du donateur.

### Rédiger un testament

Si vous souhaitez vous organiser tout en gardant la possibilité de changer d'avis à tout moment, vous pouvez rédiger un testament. Vous pouvez le faire seul, mais il est conseillé de vous faire aider par un notaire.

N'oubliez pas que certains éléments sont indispensables pour que le testament que vous rédigez soit valable. Il doit avoir été écrit en entier, daté et signé de votre main. Par ailleurs, pour être sûr qu'il soit conservé dans de bonnes conditions et révélé au moment opportun, il convient de le déposer auprès d'un notaire afin qu'il l'inscrive au « fichier central des dispositions de dernières volontés ». Un fichier qui centralise les informations relatives

100 000 €

Montant de l'abattement consenti pour les transmissions entre parent et enfant.

135 euros

Coût moyen pour l'établissement et la conservation d'un testament authentique.

## AVEZ-VOUS PENSÉ À L'ASSURANCE-VIE ?

L'assurance-vie est un outil fréquemment utilisé pour gratifier ses proches. En effet, grâce à sa clause bénéficiaire, le souscripteur peut désigner nommément les personnes qui auront vocation à recevoir les capitaux en cas de décès. Un outil d'autant plus intéressant qu'il bénéficie d'un cadre fiscal avantageux en cas de transmission par décès.



# 87%

des héritages  
sont inférieurs  
à 100 000  
euros.

à l'existence et au lieu de dépôt des testaments reçus par les notaires. À noter que, si vous n'êtes pas marié, le testament est nécessaire pour pouvoir transmettre vos biens à votre partenaire ou à votre concubin. Car la loi ne leur attribue aucun droit puisqu'ils ne sont pas vos héritiers.

### Adapter son régime matrimonial

Changer de régime matrimonial est un moyen d'améliorer les droits successoraux du conjoint survivant. Par exemple, l'adoption d'un régime communautaire assurera en principe la propriété commune de tous les biens appartenant aux époux. Ainsi, au décès de son époux, le conjoint survivant recueillera d'emblée la moitié des biens communs au titre de la liquidation du régime matrimonial. Et si les époux ont adopté une communauté universelle, c'est la totalité des biens communs qu'il recueillera. Il est également possible d'aménager son contrat de mariage en y insérant certaines clauses, comme la clause de préciput. Cette dernière offre la possibilité au conjoint survivant de prélever sur la communauté, sans indemnité, un ou plusieurs biens déterminés avant le partage de la

succession, même si la valeur de ces biens excède la part à laquelle il aurait normalement eu droit.

Autre outil incontournable : la donation entre époux. Ce contrat, adossé à un régime communautaire, permet d'augmenter, dans certaines limites, la part d'héritage du conjoint survivant. Pour rappel, avec la mise en place de cet outil, le conjoint survivant recueille, à son choix :

- la moitié (en présence d'un seul enfant), le tiers (en présence de deux enfants), ou le quart en pleine propriété (en présence de trois enfants ou plus) des biens de la succession ;
- la totalité des biens en usufruit ;
- ou un quart des biens en pleine propriété et les trois autres quarts en usufruit.

Principal intérêt de la donation entre époux : elle permet un panachage des droits en pleine propriété et en usufruit, ce que la loi ne prévoit pas. Vous l'aurez compris, la transmission de patrimoine est un vaste sujet qu'il ne faut pas prendre à la légère. Un sujet qui mérite de s'y attarder afin de trouver les solutions juridiques et fiscales appropriées à votre situation et à vos objectifs. N'hésitez pas à contacter le Cabinet.

## RÉSERVE HÉRÉDITAIRE ET QUOTITÉ DISPONIBLE



OLIVIER ROSSI

Une fraction du patrimoine du défunt, appelée réserve héréditaire, doit en principe revenir à ses plus proches héritiers (par exemple, les enfants pour un père ou une mère).

La part restante de l'héritage, appelée quotité disponible, peut être librement attribuée à d'autres personnes, membres de la famille ou non, par donation ou testament. Sachant qu'à défaut d'attribution, cette quotité disponible est répartie entre les héritiers.

# Voiture de collection : de la 205 à la Porsche 911

Les voitures de collection ont toujours la cote en France. Une récente étude, basée sur les chiffres de NGC-Data et publiée par L'Argus, nous apprend ainsi qu'en 2022, plus de 98 000 voitures de plus de 30 ans ont changé de main. Un marché en hausse de 3,1% sur un an (+22,4% depuis 2020), qui contraste avec les replis enregistrés dans le neuf depuis 3 ans.

## La 205 au sommet

Star des années 1980, la Peugeot 205 s'octroie la première place des ventes toutes catégories confondues. 8 036 exemplaires de cette voiture française ont trouvé preneur en 2022. Un chiffre en hausse de 15,5% (+42,6% depuis 2020) qui lui permet de creuser l'écart avec la 2CV Citroën dont les ventes ont diminué de 3,6% (6 159 exemplaires échangés). Une « deuche » dont les prix ont



atteint des sommets, ce qui, pour L'Argus, aurait détourné « les amateurs à petit budget vers des modèles plus accessibles », comme la 205. Au palmarès suivent la Renault 4 (4 199 ex), la Volkswagen Golf (3 854 ex) et la Renault 5 (3 778 ex). À noter l'arrivée à la 8<sup>e</sup> place d'une youngtimer, la Renault Clio (1 453 ex), qui avait connu une hausse de 122,5% de ses ventes en 2022 !

▲ C'est, bien sûr, la 205 GTI, la sportive de la gamme, qui est la plus recherchée.

## L'indétrônable 911

À part l'Alpine A310, qui décroche la 3<sup>e</sup> place du palmarès des échanges de voitures de prestige, aucune voiture française ne figure sur le podium. Sans surprise, la plus haute marche accueille, une fois de plus, la Porsche 911 (2 690 ex) qui célèbre, cette année, son soixantième anniversaire. La deuxième place est occupée par le cabriolet Spitfire de Triumph (1 477 ex). La seule Ferrari du classement (350 ex), la Mondial (le modèle le plus accessible des occasions du constructeur italien), s'adjuge la 4<sup>e</sup> place devant la Rolls-Royce Silver (148 ex).

## 30,2 % en carte grise « collection »

Sur les 98 103 véhicules de plus de 30 ans échangés en 2022, seuls 30,4% étaient en possession d'une carte grise « collection ». Soit parce qu'ils n'étaient pas éligibles (leur équipement doit être d'origine) soit parce que leurs propriétaires ont jugé les démarches administratives fastidieuses.



## **Détention d'un compte-titres et domiciliation fiscale**

**Je compte m'installer à l'étranger. Étant donné que je possède un compte-titres ordinaire ouvert dans une banque en France, dois-je le clôturer avant mon départ ?**

*Le compte-titres offre une grande liberté d'investissement sur les marchés financiers avec assez peu de contraintes. Il peut être souscrit par toute personne, majeure ou mineure, peu importe qu'elle soit ou non domiciliée fiscalement en France. Ce qui signifie que si vous vous installez à l'étranger, vous pourrez conserver ce compte et le faire fonctionner.*

## **Demande de relevés de comptes lors d'un contrôle fiscal**

**Je fais l'objet d'un contrôle fiscal à titre personnel. L'administration a mentionné, dans l'avis de vérification, qu'elle avait demandé à ma banque mes relevés de comptes. Mais en a-t-elle le droit ?**

*Oui, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le fisc peut demander aux banques les relevés des comptes du contribuable vérifié dont elle a connaissance. En revanche, les comptes ouverts en dehors de ces établissements, comme les comptes courants d'associés, ne sont pas concernés. Auparavant, le fisc devait les demander au contribuable. Et ce dernier était tenu de les fournir dans un délai de 60 jours à compter de cette demande.*

## **Crédit immobilier et prise de garantie**

**J'envisage de souscrire un crédit immobilier pour financer l'achat de ma résidence principale. À ce titre, la banque sollicite une prise de garantie sur le bien financé via un privilège de prêteur de deniers. De quoi s'agit-il ?**

*Pour pouvoir faire face à d'éventuels impayés, les banques prennent des garanties sur les biens financés. Le privilège de prêteur de deniers en fait partie. Il s'agit d'une sûreté accordée par la loi à celui qui prête des sommes d'argent pour l'acquisition d'un bien immobilier. Et elle lui assure, en cas de besoin, une priorité quant au remboursement en cas de saisie et de vente du logement. Et, bonne nouvelle, contrairement à une hypothèque, l'inscription de cette sûreté au service de publicité foncière ne donne pas lieu au paiement d'une taxe.*

*Ensemble,  
construisons votre avenir...*

**Groupe FIGA**



16 rue Troyon - 92310 SÈVRES

Tél. : 01 41 14 83 14

Email : [assistante@groupe-figa.fr](mailto:assistante@groupe-figa.fr)

[www.groupe-figa.fr](http://www.groupe-figa.fr)

