

MAI-JUIN 2023

Investir dans  
les PME

Les frais liés  
à une acquisition  
immobilière

Mariage : donation  
et fonds propres



**Comment bien déclarer  
vos revenus 2022**

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

## Chiffres-clés

# +7,3%

Hausse du nombre de foyers fiscaux soumis à l'impôt sur la fortune immobilière en 2022 (+164 000 foyers par rapport à 2021).

# 5,9%

Niveau de l'inflation annuel en France au mois d'avril 2023.

# 4,52%

Taux d'usure pour les crédits immobiliers à taux fixe de 20 ans et plus en mai 2023 (4,24 % en avril 2023).

## Ils ont dit...

« Le retour à une inflation à 2 % d'ici fin 2024-début 2025 est non seulement une prévision, mais un engagement. »

*François Villeroy de Galhau, gouverneur de la Banque de France*

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 : Cécile LE COZ / 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

## Deux déclarations au lieu d'une !

Cela fait maintenant plusieurs années que les règles du jeu fiscal ont évolué. L'impôt sur le revenu est prélevé à la source. Les réductions et crédits d'impôt « récurrents » font l'objet d'un acompte versé en début d'année. Mieux, certains sont accordés dès le mois suivant la dépense. Pour autant, le rituel de la déclaration annuelle des revenus n'a pas disparu. Il constitue toujours la base de calcul de l'impôt sur le revenu dû en définitive. Il s'agit donc toujours d'un moment important de l'année, qui vous permet d'ailleurs de vérifier l'efficacité de votre stratégie fiscale personnelle. Car en fin de déclaration, le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) vous transmet la note à payer, une sorte de brouillon de l'avis d'impôt à venir. Cela vous permet d'anticiper la déclaration de l'année suivante et d'identifier les décisions que vous allez pouvoir prendre avant le 31 décembre de cette année pour réduire la facture. Mais ce n'est pas fini. Cette année, ce n'est pas une, mais deux déclarations qu'il vous faudra remplir avant l'été ! Car, comme nous vous l'expliquions en page d'entrée de notre précédent numéro, vous devez aussi déclarer l'usage que vous réservez aux biens immobiliers d'habitation dont vous êtes propriétaire. Une déclaration qui peut se révéler simple à remplir si ne possédez qu'un ou deux biens, mais plus chronophage si votre liste de biens locatifs est plus fournie. N'attendez donc pas le dernier moment pour remplir cette nouvelle obligation ! Et n'hésitez pas à nous contacter : le Cabinet est à vos côtés pour vous conseiller au mieux de vos intérêts !



**Gaëtan JULIE**  
Président Groupe FIGA



Mis sous presse le 4 mai 2023  
Dépôt légal mai 2023 • Imprimerie MAQPRINT (87)  
Photo une : Titova Ilona

# La loi portant réforme des retraites validée



## Des gains budgétaires

Selon les pouvoirs publics, la réforme permettrait de « sauver le système des retraites » en résorbant le déficit de 13,5 milliards d'euros attendu en 2030.

Sa décision était très attendue, elle est tombée le 14 avril dernier ! À cette date, le Conseil constitutionnel a validé l'essentiel de la loi de financement rectificative de la Sécurité sociale pour 2023 qui vient réformer notre système de retraite. Une loi qui, dans la foulée, a été promulguée et publiée au Journal officiel. Rappel des mesures phares introduites.

### Un départ à 64 ans...

À compter de septembre prochain, l'âge légal de départ à la retraite, aujourd'hui fixé à 62 ans, sera repoussé de 3 mois par génération (par année de naissance) pour atteindre 64 ans. Une mesure qui impactera l'ensemble des personnes nées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 1961. Exemples : les personnes nées en 1962 pourront partir à la retraite à l'âge de 62 ans et 3 mois. Celles nées

en 1966 devront attendre d'avoir 63 ans et 6 mois. Pour les personnes nées à partir de 1968, l'âge légal de départ à la retraite passera à 64 ans.

### ... avec 172 trimestres

Autre mesure introduite par la loi, l'allongement de la durée de cotisation qui permet d'obtenir une pension de retraite à taux plein. Cette durée sera fixée à 172 trimestres (soit à 43 ans) pour toutes les personnes nées à compter de 1965.

**PRÉCISION** Une pension de retraite à taux plein continuera d'être automatiquement versée aux personnes qui atteignent l'âge de 67 ans, leur nombre de trimestres validés.

### Ce qui ne passe pas

Plusieurs mesures ne verront pas le jour dans le cadre de la loi de financement rectificative de la Sécurité sociale, car considérées comme des « cavaliers sociaux » par le Conseil constitutionnel. C'est notamment le cas de « l'index seniors » qui aurait imposé aux entreprises, sous peine de sanction financière, de rendre publics leurs chiffres en matière d'emploi des seniors. Le même sort a été réservé au « CDI seniors » qui visait à favoriser le recrutement des demandeurs d'emploi de longue durée âgés d'au moins 60 ans.

Ces mesures pourront toutefois être remises à l'ordre du jour dans le cadre d'un autre projet de loi. À suivre, donc.

Loi n° 2023-270 du 14 avril 2023, JO du 15

## Bpifrance lance un nouveau fonds de capital-investissement

Bpifrance vient d'annoncer le lancement d'un nouveau fonds de capital-investissement à destination des particuliers. Baptisé « Bpifrance Entreprises Avenir 1 » (BEA1), ce fonds, dont le ticket d'entrée est de 1 000 €, investira dans une douzaine de fonds sélectionnés selon des critères prédéfinis (portefeuille multisectoriel et diversifié, constitué d'environ 200 sociétés). L'horizon de maturité du fonds est arrêté à 10 ans et l'objectif de rendement annuel net est fixé à environ 8 %. Attention toutefois, le fonds BEA1 présente notamment un risque de perte en capital et l'objectif de rendement n'est pas garanti. Afin de faciliter son accès, la souscription au fonds BEA1 est accessible par le biais notamment de certains établissements financiers et conseillers en gestion de patrimoine. Le fonds est ouvert à la souscription jusqu'au 19 avril 2024.



### Impôts : une nouvelle obligation déclarative

Les particuliers qui engagent des dépenses au titre de la rémunération de certains services à la personne (garde d'enfants, assistance aux personnes âgées...) rendus dans leur résidence peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu.

Nouveauté : à compter de cette année, ces contribuables doivent indiquer, dans l'annexe n° 2042-RICI, la nature des services payés avec le montant correspondant ainsi que l'identité du salarié ou de l'entreprise bénéficiaire. À cette fin, 27 typologies de dépenses sont proposées.

Art. 18, loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022, JO du 31

### Taxe foncière 2023 : les propriétaires vont devoir mettre la main à la poche

+52 %... c'est la hausse que va subir la taxe foncière 2023 sur l'immobilier parisien. Une hausse spectaculaire qui fait grincer des dents alors même que la maire de Paris avait, pendant la campagne électorale, annoncé vouloir contenir cet impôt. Mais la capitale n'est malheureusement pas un cas isolé. En effet, en faisant un rapide tour d'horizon des métropoles françaises, on constate que bon nombre de mairies ont dû prendre des décisions allant dans le même sens. Quelques exemples : Grenoble (+25 %), Metz (+14,3 %), Brest (+12,1 %), Lyon (+9 %) et Mulhouse (+4,9 %). Principale raison invoquée : un choc inflationniste qui conduit à augmenter les charges des communes. Par exemple, le maire de Bordeaux a indiqué récemment que la facture énergétique de la ville avait quasiment triplé pour atteindre 18 millions d'euros. Résultat, Bordeaux envisage d'augmenter la taxe foncière de 4,53 % en 2023.

Plus globalement, ce sont tous les propriétaires de biens immobiliers qui vont devoir mettre la main à la poche cette année. En effet, en raison d'une revalorisation forfaitaire des valeurs locatives de 7,1 % en 2023, la taxe foncière va, mécaniquement, fortement augmenter.

# Immobilier : l'audit énergétique est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, lorsqu'un particulier met en vente un bien immobilier qualifié de passoire thermique (classes F ou G du diagnostic de performance énergétique), il doit fournir aux futurs acquéreurs, dès la première visite, un audit énergétique. Concrètement, il s'agit d'une évaluation complète de la

consommation d'énergie d'un bâtiment ou d'une installation réalisée par un professionnel. Une évaluation qui permet également d'identifier les sources de gaspillage d'énergie et les moyens de les réduire en proposant les travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation (en une seule fois ou par étapes).

Étant précisé que ces travaux ne sont pas obligatoires pour conclure la vente. À noter que cet audit énergétique deviendra également obligatoire pour les ventes réalisées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les habitations classées E et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les habitations classées D.

Décret n° 2022-1143 du 9 août 2022, JO du 11

## Vers la création d'un livret vert ?

Bruno Le Maire envisage de créer un nouveau livret bancaire vert. Une création qui pourrait prendre corps dans le projet de loi sur l'industrie verte. Concrètement, cette idée a germé suite au constat suivant : le Livret de développement durable et solidaire (LDDS) actuel ne permet pas de flécher l'épargne des Français vers une affectation précise. Or, pour conduire une politique visant notamment à décarboner l'industrie, il est nécessaire de s'appuyer sur « des gisements d'épargne » disponibles.

En pratique, ce nouveau livret vert serait composé de deux compartiments. Le premier correspondrait au LDDS actuel. Le second servirait à financer, selon Bercy, « un univers d'investissement large et labellisé par l'État, en bénéficiant d'un régime fiscal-social incitatif ». Il faut comprendre par cette formule que ce compartiment serait moins liquide que les placements d'épargne clas-

siques, avec sans doute une part de risque un peu plus élevée, mais la garantie que chaque euro investi irait dans un projet vert. Affaire à suivre, donc...



POBONCI

### LE CHIFFRE

# 1400 €

Paris est la ville de France la plus chère pour se loger. Louer un 2 pièces dans la capitale coûte près de 1 400 € par mois. Dans le classement des villes où le logement est le plus cher, Cannes, qui occupe la deuxième place, impose aux locataires de déboursier 1 002 € par mois pour un 2 pièces. Viennent ensuite Annecy (955 €), Lyon (920 €), Nice (912 €), Aix-en-Provence (910 €), Antibes (910 €), Annemasse (897 €), Cagnes-sur-Mer (890 €) et Bordeaux (866 €).

Pandaloc - Baromètre des loyers 2023

# Investir dans l'économie réelle avec le private equity

De nombreuses formules existent pour les particuliers qui souhaitent contribuer au financement des PME.

**E**n France, le financement des PME et des ETI passe presque exclusivement par le système bancaire. Pourtant, les épargnants peuvent aussi apporter leur concours au financement de ces entreprises (on parle de « private equity » ou de capital-investissement). Voici quelques dispositifs qui peuvent être choisis dans ce but.

## Les fonds de capital-investissement

Premier dispositif : les parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP). Ces fonds ont vocation à prendre des participations en capital de PME européennes. Étant

► *Le capital-investissement met en relation les entreprises à la recherche de financement et les épargnants en quête de sens dans leurs placements.*

précisé qu'une partie de l'actif des FCPI est investie en titres de sociétés innovantes non cotées en Bourse, tandis qu'une partie de l'actif des FIP est investie dans des PME régionales. L'objectif pour l'investisseur est de réaliser à terme une plus-value lors de la vente de ses parts. Sachant que, le plus souvent, il n'y a pas de distribution de revenus pendant la phase d'investissement. Avantage de ces fonds, lorsque les parts sont détenues depuis au moins 5 ans, les produits et les plus-values réalisés lors de la cession ou du rachat sont exonérés d'impôt sur le revenu. De plus, les souscriptions aux FCPI et FIP ouvrent droit chacune à une réduction d'impôt sur le revenu.

**À NOTER** *Il est possible d'acquérir des parts de fonds de capital-investissement via un compte-titres ou un PEA mais également sous forme d'unités de compte logées au sein d'une assurance-vie ou d'un Plan d'épargne retraite.*

## Le crowdfunding

En butte à des modèles de financement traditionnels trop rigides, de plus en plus d'entre-



prises se tournent vers le crowdfunding. Cette technique consiste à mettre en relation, via une plate-forme internet, un entrepreneur à la recherche des fonds nécessaires au démarrage de son activité ou au lancement d'un projet et un épargnant souhaitant investir en direct. En choisissant le « crowdequity » (crowdfunding en fonds propres), l'épargnant devient copropriétaire de l'entreprise dans laquelle il investit. En échange de sa contribution pécuniaire, il reçoit des actions ou des parts de la société. Il perçoit ainsi des dividendes et, le cas échéant, le produit des plus-values réalisées lors de la vente de ses titres. Pour encourager ce type d'initiative, ces opérations sont également éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu.

### Devenir « business angel »

Le business angel est un particulier qui investit une partie de son patrimoine (dans l'espoir de réaliser une plus-value) dans le capital d'entreprises dites innovantes présentant un fort potentiel de croissance. Mais pas seulement ! Il met également ses compétences, son expérience, son carnet d'adresses ainsi qu'une partie de son temps à la disposition des entrepreneurs qu'il soutient. Il agit donc comme un véritable accompagnateur de l'entreprise à chaque étape du projet.

Le business angel peut apporter son aide dans tous les secteurs d'activités, pour peu qu'il développe certaines affinités avec l'entrepreneur et ait une bonne impression générale du projet. À noter d'ailleurs qu'il se gardera bien de

### La performance du non coté

Selon les derniers chiffres publiés par France Invest, les performances annualisées sur 15 ans du « non coté », pour la période 2007-2021, se sont établies à 12,2 %. Comparativement, sur la même période, l'indice CAC 40 a performé à hauteur de 5,1 % (comparaison réalisée à l'aide de la méthode PME).

### Quelques chiffres

# 500

Nombre d'opérations de private equity conclues en France en 2022.

# 102

 Md\$

Montant des échanges en private equity sur le marché secondaire mondial en 2022.

devenir majoritaire au capital de la société pour laisser une plus grande autonomie au dirigeant. Un business angel investit généralement de 5 000 € à 200 000 € (en moyenne 40 000 € par an) par entreprise, sachant qu'il lui est possible d'être « à la tête » de plusieurs projets simultanément. Sous certaines conditions, il peut, là encore, profiter d'avantages fiscaux venant réduire son impôt sur le revenu.

En France, de nombreux réseaux de business angels se sont développés. Ils permettent notamment de guider et de conseiller les nouveaux arrivants et de leur proposer des projets à soutenir.

### Les incitations fiscales

Pour attirer les investisseurs, les pouvoirs publics ont mis en place des avantages fiscaux. Ainsi, le dispositif « Madelin » permet aux personnes qui investissent au capital de PME ou qui souscrivent des parts de FCPI ou de FIP de bénéficier, dans la limite d'un certain plafond (50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et 100 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune), d'une réduction d'impôt sur le revenu. Le taux de cette réduction étant fixé à 25 % pour les versements effectués du 12 mars 2023 au 31 décembre 2023, et de 18 % pour les versements de début d'année.



♦ *Frais de dossier, impôts, frais de notaire, assurance... ces dépenses qui viennent alourdir le budget lors d'une acquisition immobilière.*

# Les frais à budgéter avant une acquisition immobilière

L'achat d'un bien immobilier engendre différents frais. Des frais souvent sous-estimés par les acquéreurs.

**L**orsque vous prévoyez d'acquérir un bien immobilier, vous risquez de vous focaliser sur le seul prix affiché sur la vitrine de l'agence immobilière. Or, d'autres frais doivent être pris en compte pour se faire une idée plus ou moins précise du budget que vous devrez allouer à cette opération...

## Les frais d'agence

Lorsque le vendeur fait appel aux services d'un agent immobilier pour promouvoir la vente de son logement, il s'engage à verser à ce dernier des frais d'agence.

En pratique, c'est l'acquéreur qui devra mettre la main à la poche. Le plus souvent, les frais d'agence sont intégrés dans le prix de vente (on parle de prix de vente FAI). Si ce n'est pas le cas, le montant des frais d'agence est indiqué dans

l'annonce immobilière, en pourcentage du prix de vente. Prévoyez de rallonger votre budget de 3 à 7 % du prix de vente.

## Les frais liés au dossier de financement

Le plus souvent, l'acquéreur doit obtenir un crédit immobilier auprès d'une banque pour financer son opération. Dans ce cadre, des frais sont, là encore, à prévoir.

Outre le remboursement du capital, des intérêts et de l'assurance-emprunteur, il faut aussi prendre en compte les frais de dossier. Ces derniers, représentant jusqu'à 1 % du montant total du prêt, sont facturés par l'établissement bancaire pour le temps passé à constituer et à étudier le dossier de prêt.

Autres frais liés au crédit immobilier : la constitution d'une garantie. Pour pouvoir faire face à d'éventuels impayés, les banques prennent des garanties sur les biens financés. Différents types de sûretés peuvent être mises en œuvre : l'hypothèque, le privilège de prêteur de deniers et le contrat de cautionnement.

Selon la garantie choisie, des frais peuvent être



pus. En effet, pour qu'elles soient pleinement efficaces, ces garanties de prêt immobilier doivent être instrumentées dans un acte notarié puis enregistrées auprès de l'administration fiscale (au service de la publicité foncière). Le coût de ces formalités peut être estimé en moyenne à 2 % de la somme empruntée.

Sans oublier que si vous faites appel à un courtier pour obtenir un prêt (ce qui peut être très utile pour obtenir un bon taux d'intérêt), ses services ont un prix.

Comptez environ un forfait de 1 000 € ou 1 % du montant emprunté.

### Les frais de notaire

Au moment de la signature de l'acte de vente définitif, vous serez redevable des fameux « frais de notaire ». Sachez que la plus grande part de ces frais correspond aux « droits de mutation ». Des taxes qui sont collectées par le notaire chargé de la vente et reversées aux pouvoirs publics. Le reliquat correspondant à la rémunération du notaire.

Comptez entre 2 et 3 % du prix du logement pour une construction neuve et 7 à 8 % pour un bien ancien.

### Les impôts locaux

Avant d'acquérir un bien immobilier, il peut être opportun de se renseigner sur la fiscalité locale. Bien que la taxe d'habitation sur les résidences principales ait disparu, la taxe foncière subsiste.

En fonction de la situation géographique, la note peut être plus ou moins salée. Et tout laisse présager que le montant de cette taxe va continuer à progresser dans les années à venir (v. page 4). Par exemple, selon les derniers chiffres de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), le montant de la taxe foncière a bondi de 4,7 % en 2022 dans les 200 villes les plus peuplées de France.

À noter qu'au moment de la signature définitive de l'acte de vente, le notaire va opérer une répartition de la taxe foncière de l'année entre le vendeur et l'acquéreur. C'est donc le vendeur



### Les charges de copropriété

**En tant que nouveau propriétaire d'un appartement, vous devrez vous acquitter des charges dites de copropriété.** Ces charges servent à financer, par exemple, l'entretien et la gestion des parties communes de l'immeuble (espaces verts, gardiennage, ménage, ascenseur...). Leur montant est calculé selon les tantièmes que le propriétaire détient dans la copropriété (eux-mêmes calculés notamment en fonction de la superficie du lot de copropriété).

**Avant de s'engager à acheter un appartement,** il est également conseillé de s'informer sur les éventuels gros travaux (typiquement un ravalement de façade, un remplacement de toiture...) votés ou programmés. Ce genre de travaux peut représenter des sommes importantes. Et chaque copropriétaire doit contribuer. Pour connaître l'état de la copropriété et des dépenses à venir, il convient de consulter les trois derniers PV de l'assemblée générale des copropriétaires.

qui supportera le montant de la taxe foncière dû entre le 1<sup>er</sup> janvier et le jour de la vente et l'acquéreur le montant dû entre le jour de la vente et le 31 décembre.

# Mariage : comment préserver ses fonds propres ?

Pour éviter que la présomption de communauté s'applique à une donation de somme d'argent, pensez à la déclaration d'emploi ou de remploi de fonds propres !



NICOLAS HANSEN

**V**ous avez reçu des donations de sommes d'argent de la part de vos parents ? Si vous ne souhaitez pas que cet argent « tombe » dans le patrimoine commun que vous avez constitué avec votre époux, vous devez prendre certaines précautions. Explications.

## Une présomption de communauté

Lorsqu'un couple se marie sans avoir fait rédiger un contrat de mariage par un notaire, il se place, par défaut, sous le régime matrimonial de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Dans ce cadre, on distingue trois masses de biens : les biens communs et les biens propres de chacun des époux. Étant précisé que les biens communs correspondent à ceux acquis par les époux, ensemble ou séparément, durant le mariage, et les biens propres à ceux que chaque époux a acquis avant le mariage ou reçus par donation ou en héritage avant ou pendant le mariage (maison, voiture, somme d'argent...). Mais attention, si un époux n'est pas en mesure de prouver le caractère propre

d'un bien, notamment dans le cadre d'une opération patrimoniale, une présomption de communauté s'applique. En clair, la loi considère alors que ce bien fait partie de la masse commune des époux.

## Conserver le caractère propre

Pour conserver le caractère propre des sommes d'argent reçues par donation, il convient de réaliser une déclaration d'emploi. Ce mécanisme joue dans l'hypothèse où un époux utilise des fonds propres pour les investir dans l'acquisition d'un bien. Dans ce cadre, le bien acquis devient la propriété du seul époux qui a financé l'opération.

Pour que cette déclaration soit effective, le notaire doit intégrer, dans l'acte d'acquisition du bien, une mention indiquant l'origine des fonds utilisés (deniers propres ou provenant de la vente d'un bien propre) et la volonté de l'époux de faire du bien acquis un bien propre. À noter que le conjoint ne peut pas s'opposer à cette déclaration. Toutefois, il peut en contester la validité en démontrant, par exemple, que les fonds employés appartenaient à la communauté.

## Un droit à récompense

Sans l'utilisation d'une clause d'emploi, le bien acquis est considéré comme un bien commun. Mais à la dissolution du régime matrimonial (par divorce ou par décès), l'époux qui a accru la masse commune grâce à des fonds propres peut demander une récompense. Cette dernière, due par la communauté, vient « indemniser » l'époux concerné.

# Le secteur du luxe brille à nouveau en Bourse

Après une éclipse en 2022, les industriels français du luxe et de la beauté ont de nouveau atteint leur zénith en Bourse en ce début d'année.

Le Cac 40 leur doit ses récents records historiques : LVMH, L'Oréal et Hermès, les trois premières capitalisations parisiennes, ont fini le mois d'avril en tête des plus fortes hausses de l'indice, menées par le sellier du faubourg Saint-Honoré et son gain proche de 40 % par rapport au 1<sup>er</sup> janvier.

## De sommet en sommet

LVMH pèse désormais autour de 440 milliards d'euros en Bourse (et a atteint ponctuellement, le 24 avril, les 500 milliards de dollars), L'Oréal environ 230 milliards d'euros et Hermès près de 210 milliards d'euros. Hors Cac 40, le « petit » Interparfums n'est pas en reste, capitalisant plus de 4,5 milliards d'euros, soit près de 6 fois son chiffre d'affaires estimé en 2023. Plusieurs moteurs se sont allumés cette année pour permettre à la fusée luxe de redécoller. Tout d'abord, l'abandon de la politique zéro Covid en Chine et la réouverture de ce grand marché ont constitué un élément capital. Ensuite, la forte croissance et les bénéfices record annoncés en février pour 2022 ont, eux aussi, séduit. Enfin, les ventes ont été dopées par une parité euro/dollar favorable aux consommateurs américains, quand l'Europe profitait du retour des touristes, ce qui a plus que compensé une demande chinoise affaiblie par les confinements.



## Le luxe a la cote

Le secteur a redémarré progressivement début 2023, comme l'ont montré les chiffres d'affaires au 31 mars de LVMH (+16,8 %), d'Hermès (+22,3 %) et de L'Oréal (+14,6 %), dont les progressions ont largement excédé les prévisions des analystes financiers. Kering (+2,4 %), freiné par la panne de croissance de sa marque Gucci, a fait exception, comme en 2022, ce qui explique aussi la contre-performance de son parcours boursier. Les marques de luxe, enfin, recèlent un atout précieux et apprécié des investisseurs en cette période d'inflation : une grande capacité à augmenter leurs prix de vente sans faire fuir les clients, ce qui alimente aussi la croissance des chiffres d'affaires et préserve (et, souvent, améliore) leur rentabilité. Conséquence de ces succès, les actions sont elles-mêmes devenues un luxe, participant à la stratégie de « premiumisation » des marques. À leur plus haut, les cours ont franchi, fin avril, 2 000 € pour Hermès, 900 € pour LVMH et 440 € pour L'Oréal.

### Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Hermès Int.	+65,4 %	+188 %
Interparfums	+35,8 %	+150,2 %
Kering	+13 %	+24,7 %
L'Oréal	+23,6 %	+120,3 %
LVMH	+40,6 %	+150 %

# Comment bien déclarer vos revenus 2022 ?

Vous devrez bientôt déclarer vos revenus de 2022 afin de permettre à l'administration fiscale de calculer votre imposition définitive.



Avec le prélèvement à la source, vous payez l'impôt au fur et à mesure de l'encaissement de vos revenus, soit par une retenue à la source, soit par un acompte. Mais les prélèvements qui ont été opérés en 2022 ne constituent qu'une simple avance d'impôt qui doit être régularisée en 2023, déduction faite de vos éventuels crédits et réductions d'impôt. C'est pourquoi vous devrez prochainement remplir une déclaration de revenus et la transmettre à l'administration fiscale. Une déclaration qui permettra aussi de mettre à jour votre taux de prélèvement, applicable de septembre 2023 à août 2024, et de taxer les revenus exclus du prélèvement à la source (dividendes, intérêts...). Voici une présentation des principales règles et nouveautés à connaître pour remplir votre déclaration dans les règles de l'art !

## Les revenus professionnels

### Le résultat de l'entreprise

Si vous êtes exploitant individuel et que vous êtes soumis à un régime réel en matière de bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou de bénéfices agricoles (BA) ou au régime de la déclaration contrôlée en matière de bénéfices non commerciaux (BNC), vous devez déposer une déclaration de résultats, au plus tard le 18 mai

2023, pour déterminer vos bénéfices (ou déficits) imposables. Un résultat qui doit être reporté sur la déclaration complémentaire n° 2042 C-PRO.

### Les associés de sociétés de personnes

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

### Les rémunérations des dirigeants

Les rémunérations des dirigeants de sociétés de capitaux (président du conseil d'administration, gérant de SARL...) sont imposables comme des salaires. Ces derniers peuvent alors déduire leurs frais professionnels de leur rémunération imposable, soit par le biais de la déduction forfaitaire automatique de 10 % (plafonnée à 13 522 €), soit par celui des frais réels. En cas d'option pour les frais réels, ils doivent indiquer leur montant global dans la déclaration et être en mesure de les justifier, chaque membre du foyer fiscal pouvant choisir l'option qui lui est le plus favorable.

### Les revenus mobiliers

Les revenus de placements financiers (dividendes, intérêts...) ainsi que les plus-values mobilières perçus en 2022 sont, en principe, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 %. Vous pouvez toutefois renoncer au PFU dans votre déclaration et opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu

en cochant la case correspondante. Mais attention, cette option est globale, c'est-à-dire qu'elle s'applique à tous les revenus mobiliers du foyer fiscal. Vous devez reporter ces sommes sur votre déclaration ou, si leur montant est prérempli, les vérifier en vous reportant aux justificatifs transmis par les banques.

**À NOTER** *Le PFU correspond à un taux de 12,8 % d'impôt sur le revenu, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.*

### Les revenus des biens immobiliers

#### Les revenus fonciers

Vous devez déclarer les loyers issus des locations non meublées que vous avez perçus en 2022. Si le total de ces loyers n'excède pas 15 000 €, vous relevez, en principe, du régime micro-foncier et devez mentionner le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus. Le montant de vos charges déductibles étant calculé de façon forfaitaire avec l'application d'un abattement de 30 %. Dans les autres cas, vous êtes

# 5,4%

En raison de l'inflation, le barème de l'impôt sur les revenus de 2022 est revalorisé de 5,4 %.

# 1,3 million d'euros

Le patrimoine immobilier dont la valeur taxable au 1<sup>er</sup> janvier 2023 excède 1,3 M€ doit être déclaré dans l'annexe n° 2042-IFI.

### MODULER VOTRE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Le prélèvement à la source applicable de septembre 2022 à août 2023 est calculé à partir de la déclaration des revenus de 2021, effectuée en 2022. Aussi, une chute de revenus subie en 2023 (perte d'un client, par exemple) n'est, en principe, prise en compte qu'à partir du mois de septembre 2024. Cependant, vous pouvez demander, à tout moment, une modulation à la baisse de votre taux de prélèvement dès lors qu'il existe un écart de plus de 5 % entre le prélèvement estimé et celui applicable sans ajustement.

## Données sociales

Les travailleurs non salariés doivent renseigner un volet social dans leur déclaration n° 2042 C-PRO afin que soit calculé le montant de leurs cotisations sociales personnelles.

soumis au régime réel et il vous faut inscrire le détail du calcul de votre revenu net foncier sur la déclaration spécifique n° 2044 (ou n° 2044-S pour les investissements locatifs défiscalisants), puis le reporter sur votre déclaration de revenus. Lorsque vous relevez du micro-foncier, vous pouvez, si vous y avez intérêt, opter pour le régime réel en déposant la déclaration n° 2044. Mais attention, cette option est irrévocable pendant 3 ans.

### Les plus-values immobilières

Si vous avez vendu un bien immobilier en 2022, l'impôt sur l'éventuelle plus-value a déjà été prélevé par le notaire lors de la vente. Toutefois, vous devez reporter son montant sur la déclaration n° 2042 C afin qu'elle soit prise en compte, le cas échéant, dans votre revenu fiscal de référence, sauf s'il s'agit d'une plus-value exonérée (vente de la résidence principale, par exemple).

### Les charges déductibles du revenu global

Certaines dépenses payées en 2022 peuvent être déduites de votre revenu global si vous les reportez sur votre

déclaration de revenus. Tel est le cas, sous certaines conditions, des pensions alimentaires versées à un enfant ou à un parent, du déficit professionnel ou encore du déficit foncier issu de charges déductibles autres que les intérêts d'emprunt (dans la limite de 10 700 €). Si vous vous constituez une épargne retraite individuelle volontaire, vous pouvez également déduire, dans certaines limites, les versements effectués sur un PER.

### Les avantages fiscaux à déclarer

Vous bénéficierez, à l'été 2023, des crédits et réductions d'impôt liés à vos dépenses personnelles de 2022, à condition, là aussi, de les mentionner dans votre déclaration de revenus. Pour certains dispositifs (frais de garde de jeunes enfants, dons aux associations...), un acompte de 60 % vous a peut-être déjà été versé en janvier dernier. Mais attention, cette avance a été calculée à partir de la déclaration des revenus 2021, effectuée au printemps 2022. Si vos dépenses ont baissé entre 2021 et 2022, un remboursement pourra donc vous être demandé.

**À SAVOIR** *Le montant global des avantages fiscaux dont bénéficie votre foyer fiscal au titre de 2022 ne peut pas excéder, en principe, 10 000 € (ou 18 000 € pour certains dispositifs). Un plafond à surveiller car, sauf exception, en cas de dépassement, l'excédent de réductions ou de crédits d'impôt est définitivement perdu.*

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

## DEUX NOUVELLES MENTIONS DANS L'AVIS D'IMPOSITION

Afin de fournir une meilleure information aux contribuables, l'avis d'impôt sur le revenu qui sera transmis à l'été 2023 s'enrichit de deux nouvelles mentions : le taux moyen d'imposition et le taux marginal d'imposition du foyer fiscal. Pour rappel, le taux marginal d'imposition représente le taux auquel est imposée la dernière tranche de vos revenus alors que le taux moyen d'imposition correspond au rapport existant entre l'impôt total dû et le revenu imposable.

# Mobilier : le charme des meubles design

Soigner son intérieur est devenu, depuis la triste période des confinements, une priorité pour les Français, et plus largement les Européens. Une tendance qui se traduit, notamment, par le succès grandissant des meubles design des années 1950 jusqu'à nos jours.

## Des années 1950-1960...

Personne n'a oublié les près de 4 millions d'euros qu'un enchérisseur a déboursés, à l'hôtel Drouot, en juin 2022, pour s'offrir deux tables « Trapèze » réalisées en 1956 par le designer Jean Prouvé pour la résidence universitaire de Versailles. Un record qui illustre l'engouement des collectionneurs pour les meubles de style créés dans les années 1950-1960 mais qui ne doit pas laisser penser que la production de ces designers est intouchable. Jean Prouvé, Charles-Édouard Jeanneret-Gris, dit Le Corbusier, Pierre Guariche, Pierre Paulin ou encore Charlotte Perriand ont heureusement laissé une large production de fauteuils, d'étagères, d'appliques et de chaises longues qu'il est encore possible de dénicher, à des prix raisonnables (moins de 500 € pour les pièces les plus modestes, plus



▲ Une paire de fauteuils Costes dessinés par Philippe Starck ont été vendus 4 400 € par Sotheby's en 2022.

de 5 000 € pour une chaise longue Le Corbusier), dans des commerces spécialisés ou des salles des ventes.

## ... aux années 1980-1990

Mais les meubles de style du milieu du XX<sup>e</sup> siècle ne sont pas les seuls à intéresser les investisseurs et les amateurs éclairés, les productions des années 1980-1990 sont également de plus en plus recherchées. Et notamment les créations de Philippe Starck. Une chance car ce designer prolifique est à l'origine de

très nombreuses créations dont beaucoup ont été éditées en nombre. Les modèles les plus emblématiques, comme les chaises Miss Dorn ou Costes, les lampes Tamish et Easylight ou encore le fauteuil « J » de la série Lang sont les plus recherchés tout en restant encore abordables.

## Attention à l'état des meubles !

Les meubles sont faits pour être utilisés. Lorsqu'ils ont plus de 50 ans, il est normal qu'ils laissent apparaître quelques traces d'usure, mais pas plus. À défaut, leur valeur sera fortement diminuée. C'est pourquoi il est conseillé, lors d'un achat aux enchères en ligne, de réclamer un rapport de condition qui précisera l'état du bien.



## Réclamation fiscale à l'administration

J'ai envoyé une réclamation à l'administration fiscale le 31 décembre dernier, jour de l'expiration du délai imparti. Les services fiscaux l'ayant reçue début janvier, ils soutiennent que ma réclamation n'est pas valable. Ont-ils raison ?

Non, le respect du délai s'apprécie par rapport à la date d'envoi (cachet de la poste faisant foi) de la réclamation par le contribuable, et non par rapport à sa date de réception par l'administration fiscale. Une réclamation peut donc valablement être postée jusqu'au dernier jour du délai imparti, peu importe qu'elle soit réceptionnée ultérieurement par l'administration.



## Disponibilité des sommes épargnées en assurance-vie

Je dois faire face à une dépense imprévue. Je compte donc effectuer un rachat partiel sur mon assurance-vie. Mais j'ai entendu dire que les sommes investies en unités de compte étaient difficilement récupérables. Est-ce vrai ?

Le plus souvent, les sommes investies en assurance-vie sont disponibles à tout moment, qu'il s'agisse des fonds en euros ou des supports en unités de compte. Il faut toutefois garder à l'esprit qu'une assurance-vie n'est pas adaptée au financement de dépenses imprévues. Pour cela, mieux vaut piocher dans son épargne de précaution.



## Fiscalité du Plan d'épargne retraite en cas de décès

Je suis bénéficiaire d'un Plan d'épargne retraite (PER) dont le souscripteur est décédé récemment, à l'âge de 64 ans. Pouvez-vous me communiquer le régime fiscal applicable aux sommes transmises dans ce cadre ?

En cas de décès du titulaire du PER avant l'âge de 70 ans, les capitaux versés par l'assureur sont exonérés dans la limite de 152 500 € par bénéficiaire. Pour la fraction des sommes versées excédant 152 500 €, un prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 € et de 31,25 % au-delà s'applique. À noter que les capitaux constitutifs des rentes viagères sont exonérés de ce prélèvement dans certaines conditions (dénouement du contrat à compter de la date de liquidation de la retraite et rentes constituées par des versements échelonnés sur au moins 15 ans).

*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)

