

SEPTEMBRE-OCTOBRE 2023

**Le nouveau statut
de l'entrepreneur
individuel**

**La fiscalité
des résidences
secondaires**

**Comment
assurer vos
œuvres d'art**

**Location meublée :
quels avantages ?**

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

+4,8%

Selon l'Insee, l'inflation rebondit à 4,8 % à fin août 2023, après une hausse de 4,3 % sur un an en juillet 2023.

49,5 Md€

Montant des dividendes versés par les entreprises françaises aux actionnaires au cours du 2^e trimestre 2023. Un record.

Janus henderson global dividend index, édition 2023

4,6%

Taux de distribution moyen des SCPI estimé pour l'année 2023.

Ils ont dit...

« Non seulement nous n'augmenterons pas les impôts, mais nous allons continuer à les baisser. De nouvelles mesures ont été annoncées [...]. Nous y travaillons. »

Thomas Cazenave, ministre délégué aux Comptes publics

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 : Sylvie AUBERT / 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

Retraite : où en êtes-vous ?

Adoptée dans la douleur au début de l'année, la réforme des retraites est entrée, sans trop de bruit cette fois, en application le 1^{er} septembre dernier. Pour rappel, elle vient repousser progressivement l'âge légal de départ en retraite de 2 ans pour le faire passer à 64 ans, ainsi que la durée de cotisations d'un an pour la porter à 43 ans. Simple sur le papier, ce changement aura des répercussions bien plus complexes qu'il n'y paraît compte tenu des nombreuses exceptions, cas particuliers, spécificités des régimes mais aussi singularité des parcours. Aussi, pour savoir à quelle sauce vous allez être mangé (traduisez : quel sera mon niveau de pension ?), faire un point sur votre situation s'impose. Comment ? Les plus téméraires, textes de loi dans une main et calculatrice dans l'autre, feront eux-mêmes leurs projections pendant que d'autres utiliseront les simulateurs mis en ligne par les caisses de retraite. Un niveau de pension sera alors estimé, sous réserve que votre fin de carrière se déroule comme vous l'aviez prévu. Une information vitale mais insuffisante ! En effet, elle ne vous renseigne aucunement sur les solutions que vous pouvez, dès maintenant, mettre en œuvre pour compléter votre pension de retraite si celle-ci risque de traduire une dégradation importante de votre niveau de vie. Pour cela, le Cabinet est à vos côtés. Nous pourrons faire le point ensemble sur votre situation et envisager toutes les solutions à votre disposition pour éviter que retraité ne rime avec austérité !



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA



Mis sous presse le 6 septembre 2023
Dépôt légal septembre 2023 - Imprimerie MAQPRINT (87)
Photo une : Andress

Quand les travaux de rénovation énergétique sont impossibles à réaliser



Les classes du DPE



À la nom de la lutte contre « les passoires énergétiques », il n'est plus possible, depuis le 1^{er} janvier 2023, de louer certains logements très énergivores (classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommant plus de 450 kilowattheures (KWh) d'énergie par mètre carré et par an). Cette interdiction vise à inciter les bailleurs à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leurs logements. À noter que d'autres échéances vont sortir certains biens du marché locatif. Ainsi, au 1^{er} janvier 2025, ce sont tous les logements affichant une étiquette énergétique de classe G qui seront interdits à la location. Puis, au 1^{er} janvier 2028 et 1^{er} janvier 2034, les logements estampillés respectivement classe F et E seront également écartés du marché locatif.

Des exceptions à l'obligation de travaux

Dans certaines situations et configurations, il peut être difficile de réaliser des travaux de rénovation

énergétique dans des logements locatifs. C'est la raison pour laquelle un décret du 18 août 2023 prévoit notamment des cas où l'obligation de performance énergétique minimale de logements loués pourra être écartée. Ainsi, dans le cadre d'un contentieux entre un bailleur et un locataire, le juge ne pourra pas ordonner la réalisation de travaux de rénovation énergétique si :

- ces derniers feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et le couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art ;
- les travaux nécessaires, entraînant des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, ont fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente.

PRÉCISION Ces dispositions seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2025.

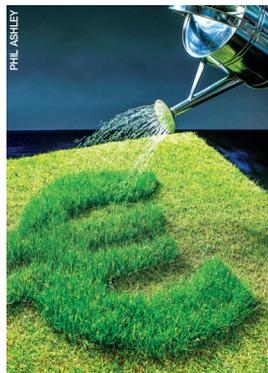
Décret n° 2023-796 du 18 août 2023, JO du 20

Apporter des preuves

Pour bénéficier de l'une de ces exceptions, le propriétaire doit produire les pièces justifiant de l'impossibilité de réaliser les travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal. Il peut s'agir d'un document d'urbanisme ou d'un rapport dressé par un homme de l'art.

Les Français davantage tournés vers les placements durables

Selon une étude réalisée par l'institut OpinionWay en avril 2023, deux tiers des Français considèrent désormais les enjeux du développement durable comme importants, y compris dans leurs décisions d'épargne. En effet, 54 % d'entre eux déclarent prendre en compte ces enjeux lorsqu'ils font des choix financiers et 75 % estiment que l'impact des placements sur l'environnement est une préoccupation majeure. Interrogés sur la connaissance de cet univers financier, ils sont 57 % à pouvoir définir ce qu'est un placement durable. Un chiffre en augmentation de 5 points par rapport à l'enquête annuelle précédente. De plus, 50 % des sondés connaissent, au moins de nom, l'univers de l'investissement socialement responsable (ISR) et 49 % sont familiers avec les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).



Surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires

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. Sont concernés les logements loués, à l'année ou à titre saisonnier, ou occupés par leur propriétaire. Afin de donner davantage de moyens aux collectivités locales pour réguler le marché immobilier, plus de 2 200 nouvelles communes qui connaissent une tension locative forte sont autorisées à mettre en place cette surtaxe.

Décret n° 2023-822 du 25 août 2023, JO du 26

Impôt : ouverture du service de télécorrection

Chaque contribuable a reçu son avis d'imposition il y a quelques semaines. À ce sujet, si vous vous êtes rendu compte, après coup, d'une erreur dans votre déclaration, sachez que vous pouvez encore la corriger. Pour les télédéclarants, cette rectification peut être effectuée directement en ligne depuis le 2 août et jusqu'au 7 décembre 2023 inclus. Et attention, ce service ne bénéficie pas aux contribuables qui ont souscrit leur déclaration au format papier. En revanche, il est ouvert à ceux qui ont eu recours à la déclaration « tacite » et qui auraient oublié de modifier ou de compléter leur déclaration préremplie.

Concrètement, vous pouvez modifier la quasi-totalité des informations (revenus, charges, réductions et crédits d'impôt...), sauf celles relatives à votre adresse, à votre état civil, à votre situation familiale (mariage, pacs...) et à la désignation d'un tiers de confiance. Les éléments relatifs à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) peuvent, eux aussi, être corrigés. Après modification, vous recevrez un nouvel avis d'imposition indiquant l'impôt définitif.

Après la fermeture du service de télécorrection en ligne, vous n'aurez pas d'autre choix que de présenter une réclamation fiscale pour pouvoir modifier votre déclaration. Une réclamation possible jusqu'au 31 décembre 2025.

La déclaration en ligne des dons manuels

Depuis le 30 juin 2021, les contribuables peuvent déclarer en ligne les dons de sommes d'argent, d'actions, de titres de société, de biens meubles ou d'objets d'arts reçus d'un proche ou d'un tiers. Pour ce faire, il convient de se connecter sur l'espace « Particulier » du site www.impots.gouv.fr. Une fois connecté, il faut cliquer sur la rubrique « Déclarer », puis sur

« Déclarer un don ou une cession de droits sociaux ».

Nouveauté, ce service en ligne s'est enrichi. En effet, désormais, les particuliers peuvent, en principe, utiliser cet outil pour déclarer un nouveau don même dans le cas où le donateur aurait déjà consenti un don au donataire au cours des 15 années précédentes. En pratique, si le don précédent a été

déclaré en ligne (depuis juillet 2021), le donataire pourra le retrouver et valider sa nouvelle démarche en ligne. S'il a été déclaré via le formulaire Cerfa n° 2735, le donataire pourra utiliser le service en ligne à condition que ce don n'ait pas donné lieu au paiement de droits de donation. Dans le cas contraire, il n'est pas possible d'utiliser le service en ligne.

Logement étudiant : dans quelles villes investir ?

Nombre d'étudiants sont actuellement à la recherche de leur futur logement, ce qui peut susciter l'intérêt des investisseurs... Mais quels sont les choix d'investissement avisés parmi les villes étudiantes en 2023 ? Un sujet qui a donné lieu à la publication d'une étude. Voici les trois premières villes figurant dans le classement des endroits où



investir. Sur la plus haute marche du podium se trouve la ville de Roubaix. Avec 99 000 habitants (dont 12,2 % d'étudiants), elle jouit de prix particulièrement attractifs : 2 367 €/m² en moyenne et loyer moyen de 17,70 €/m². Un investissement à

Roubaix peut offrir une rentabilité brute moyenne de 9 %. Deuxième ville du palmarès : Limoges. Une ville dont le marché immobilier est dynamique. Niveau prix, le mètre carré s'établit à 1 932 €. Et le loyer moyen au mètre carré s'élève à 14,40 €, avec une rentabilité brute moyenne de 8,9 %. À la troisième place du classement, on trouve la ville de Loos. Le prix moyen d'un studio dans cette ville du Nord s'élève à 2 764 €/m² pour un loyer moyen de 19,90 €/m². La rentabilité brute moyenne s'établit à 7,8 %.

LE CHIFFRE

10,6 Md€

Dans son rapport annuel, la direction générale des Finances publiques indique, notamment, que la lutte contre la fraude fiscale reste à un niveau quasi équivalent à celui de l'an passé puisque ce sont 10,6 Md€ qui ont été encaissés par l'État en 2022 suite aux contrôles fiscaux, contre 10,7 Md€ en 2021. Toutefois, le rendement budgétaire des contrôles fiscaux s'est érodé. En effet, alors que l'État était parvenu, en 2021, à recouvrer 10,7 Md€ sur les 15,5 Md€ réclamés, il n'a récupéré, en 2022, que 10,6 Md€ sur 17,6 Md€ !



♦ *Le nouveau statut de l'entrepreneur individuel se veut plus protecteur.*

LEPUMPTAZ

Le statut de l'entrepreneur individuel évolue

Les entrepreneurs individuels bénéficient d'un nouveau statut grâce auquel leur patrimoine personnel est protégé des risques financiers inhérents à leur activité.

Le statut juridique de l'entrepreneur individuel, c'est-à-dire de celui qui exerce son activité professionnelle en nom propre et non pas sous la forme d'une société, a fait l'objet d'une évolution majeure. En effet, une loi de février 2022 a créé un nouveau statut, unique et plus protecteur, pour les entrepreneurs individuels. Explications.

La séparation des patrimoines personnel et professionnel

Jusqu'alors, les entrepreneurs individuels, qu'ils soient commerçants, artisans, professionnels libéraux ou agriculteurs, disposaient d'un seul patrimoine. Conséquence, en cas de difficultés économiques, leurs biens personnels – hormis

leur résidence principale qui est insaisissable de plein droit – étaient exposés aux poursuites de leurs créanciers professionnels.

Désormais, ils sont dotés de deux patrimoines, un professionnel et un personnel, le premier étant constitué des biens « utiles » à l'activité (fonds de commerce, artisanal ou agricole, marchandises, matériel et outillage, brevets d'invention, licences, marques, biens immobiliers...) et le second de tous les autres biens. Sachant que seul le patrimoine professionnel de l'entrepreneur peut être saisi par ses créanciers professionnels, son patrimoine personnel (résidence, actifs mobiliers, voiture...) étant, quant à lui, à l'abri des poursuites de ces derniers. En pratique, cette séparation des patrimoines s'opère automatiquement, sans formalité administrative à accomplir, ni information à donner aux créanciers.

Les exceptions au principe

Deux exceptions au principe de la séparation des patrimoines sont prévues. D'une part, le recouvrement de l'impôt sur le revenu et des

prélèvements sociaux (CSG et CRDS) dus par un entrepreneur individuel pourra s'effectuer tant sur son patrimoine professionnel que personnel. D'autre part, l'entrepreneur individuel pourra renoncer au bénéfice de cette séparation en faveur d'un créancier professionnel, en particulier d'un banquier, pour obtenir un crédit. Mais cette renonciation ne pourra porter que sur un engagement spécifique limité dans le temps et à un montant défini par le créancier.

ATTENTION *En cas de manœuvres frauduleuses ou d'observations graves et répétées de ses obligations fiscales et sociales, l'administration fiscale et les organismes de recouvrement des cotisations et contributions sociales pourront poursuivre l'entrepreneur sur son patrimoine personnel et non pas seulement sur son patrimoine professionnel.*

Ce nouveau statut s'applique depuis le 15 mai 2022. Les entreprises individuelles créées depuis cette date y sont donc pleinement soumises. Pour celles qui existaient déjà au 15 mai 2022, la séparation des patrimoines professionnel et personnel ne s'applique qu'aux créances nouvelles nées à compter de cette date.

La disparition du statut d'EIRL

L'instauration du statut unique d'entrepreneur individuel a entraîné la disparition progressive du statut d'EIRL (entrepreneur individuel à responsabilité limitée). Ainsi, depuis le 16 février 2022, il est devenu impossible pour un entrepreneur individuel de choisir ce régime. Et depuis le 15 août 2022, les héritiers d'un EIRL décédé ne peuvent plus poursuivre l'activité professionnelle de ce dernier en reprenant le patrimoine qu'il avait affecté à cette activité. En revanche, le régime de l'EIRL continue à s'appliquer pour les entrepreneurs qui exerçaient leur activité sous ce statut à la date du 15 février 2022.

Loi n° 2022-172 du 14 février 2022, JO du 15



La transmission du patrimoine professionnel

Un dispositif est prévu pour permettre la transmission du patrimoine professionnel de l'entrepreneur individuel. Ainsi, lorsqu'un entrepreneur individuel souhaitera céder son activité à une autre personne (un successeur) ou à une société, il pourra lui transférer l'intégralité de son patrimoine professionnel, que ce soit par donation, vente ou apport en société, et ce sans avoir besoin de procéder à la liquidation de ce patrimoine. Ce transfert universel de patrimoine devra faire l'objet d'une publicité de façon à en informer les créanciers de l'entrepreneur individuel. Ces derniers pourront alors s'opposer au transfert.

Le transfert du patrimoine professionnel d'un entrepreneur individuel ne sera opposable aux tiers (en particulier aux créanciers) qu'à compter de cette publicité. En pratique, cette publicité devra prendre la forme d'un avis publié par l'entrepreneur individuel au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (Bodacc) au plus tard un mois après la réalisation du transfert. Cet avis devra indiquer notamment les nom et adresses des parties (l'entrepreneur individuel et le donataire, l'acheteur ou la société bénéficiaire de l'apport) et l'activité professionnelle exercée. Il devra être accompagné d'un état descriptif du patrimoine ainsi transféré tel qu'il résulte du dernier exercice comptable clos actualisé à la date du transfert.

La fiscalité des résidences secondaires

La fiscalité qui s'applique sur les résidences secondaires est plus élevée que celle qui pèse sur les résidences principales.

Selon les derniers chiffres de l'Insee, la France compte 3,6 millions de résidences secondaires. Un chiffre qui a augmenté d'un million en l'espace de 35 ans. Ces logements de villégiature sont, eux aussi, soumis à la fiscalité. Tour d'horizon des principaux impôts qui s'appliquent sur ces biens.

Une taxe d'habitation modulable

Contrairement aux résidences principales, les résidences secondaires ne sont pas concernées par la réforme qui a conduit à supprimer la taxe d'habitation. Ainsi, leurs propriétaires restent redevables de cet impôt chaque année

► Une résidence secondaire fait l'objet de taxes dont les propriétaires devront s'acquitter.

en fonction de leur situation au 1^{er} janvier, quand bien même ils en seraient exonérés au titre de leur résidence principale. La taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative cadastrale de l'habitation et de ses dépendances, en appliquant les taux votés par les collectivités locales.

Et attention, dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants, la municipalité peut voter une majoration de la part de la cotisation de la taxe d'habitation qui leur revient pour les résidences secondaires. Cette majoration pouvant être comprise entre 5 et 60 %.

Des cas d'exonération de cette majoration sont toutefois prévus : obligation de résider dans un autre logement pour raisons professionnelles, hébergement durable dans un établissement de soins et non-occupation à titre principal du logement pour une cause étrangère à la volonté de son propriétaire.

Une taxe foncière supplémentaire

Le propriétaire d'une résidence secondaire est également redevable de la taxe foncière (au même titre que pour sa résidence principale).



Rappelons que cette taxe s'applique aux locaux d'habitation, aux sols des bâtiments, aux parkings et aux terrains formant une dépendance indispensable et immédiate à ces constructions. Le mode de calcul de la taxe foncière associe, comme la taxe d'habitation, valeur cadastrale et taux votés par les collectivités territoriales. Le revenu cadastral constitue la base d'imposition de la taxe foncière : il est égal à la valeur locative cadastrale diminuée d'un abattement de 50 %. Et la valeur locative cadastrale correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. Ce loyer est ensuite actualisé et revalorisé chaque année.

À noter que l'abattement forfaitaire de 50 % permet de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation. Et les taux, appliqués à la base d'imposition pour calculer le montant de la taxe foncière, sont votés par les collectivités territoriales : communes, intercommunalités et départements.

Une plus-value imposée en cas de vente

Au moment de la vente d'une résidence principale, la plus-value résultant de cette vente est exonérée d'impôt. Une exonération qui ne s'applique pas lorsque la vente porte sur une résidence secondaire. Ainsi, la plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux aux taux respectifs de 19 % et 17,2 %.

Mais lorsque le bien cédé est détenu depuis plus de 5 ans, la plus-value est diminuée d'un abattement dont le pourcentage varie en fonction du nombre d'années de détention. Ainsi, la plus-value est totalement exonérée au bout de 22 ans de détention. Et pour les prélèvements sociaux, il faudra conserver le bien au moins 30 ans.

Le vendeur peut être également redevable d'une surtaxe sur les plus-values lorsque ces dernières sont supérieures à 50 000 €. Cette surtaxe étant calculée en fonction d'un barème progressif.

Quelques chiffres

70 ans

Âge moyen des contribuables déclarant l'impôt sur la fortune immobilière.

25 %

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

Une hausse de l'assiette de l'IFI

En étant assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), la possession d'une résidence secondaire va mécaniquement augmenter l'assiette de cet impôt. Étant précisé qu'il n'existe pas, comme pour une résidence principale, un abattement de 30 % à appliquer sur la valeur vénale du bien.

Rappelons que les contribuables, dont le patrimoine immobilier est au moins égal à 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier, sont redevables de l'impôt sur la fortune immobilière. Comme pour l'ISF en son temps, un système de plafonnement s'applique. Ainsi, le total formé par l'impôt sur la fortune immobilière et l'impôt sur le revenu ne peut excéder 75 % des revenus de l'année précédente.

Une taxe sur les logements vacants

Si vous êtes propriétaire d'un logement non meublé vacant depuis au moins 1 an, vous pouvez être redevable d'une taxe sur les logements vacants (TLV). Cette taxe n'étant applicable que dans les zones dites tendues ou dans les communes l'ayant prévue. Étant précisé que la TLV est calculée à partir de la valeur locative cadastrale de l'habitation.

Vos œuvres d'art sont-elles bien assurées ?

En fonction de la « collection » à assurer, il peut être intéressant de se tourner vers des contrats d'assurance spécifiques.



ANDRÉAS RUEHN

Les œuvres d'art peuvent, comme les autres biens, être exposées à différents risques (dégâts des eaux, vols, incendies...). C'est la raison pour laquelle tout collectionneur se doit de souscrire une assurance adaptée pour être, en cas de sinistre, indemnisé à hauteur de la valeur de ses biens. Zoom sur l'assurance des œuvres d'art.

Une assurance spécifique

Bien souvent, le premier réflexe des collectionneurs consiste à s'adresser à leur assureur habituel. Mais dans la plupart des cas, les œuvres d'art, compte tenu de leur grande valeur, ne sont pas ou peu couvertes par les assurances multirisques habitation. Ces contrats prévoient des plafonds d'indemnisation relativement bas et ne protègent pas de tous les sinistres.

Il est ainsi conseillé (à partir d'un patrimoine artistique d'une valeur de 5 000 €) de souscrire une police spécifique. Pour une couverture optimale, comptez au minimum 500 € de cotisation annuelle pour un patrimoine garanti

jusqu'à 200 000 € et 1 000 € de cotisation entre 200 000 € et 500 000 €. Mais attention, sachez que pour accepter de vous couvrir, l'assureur pourra vous demander de mettre en place des mesures de protection (alarme, porte blindée, détecteurs de fumée, extincteurs...).

Quel contrat souscrire ?

Deux types de contrats peuvent vous être proposés : l'assurance en valeur déclarée ou en valeur agréée.

Dans la première formule, seuls les biens que vous aurez déclarés seront assurés. À l'aide d'une estimation de leur valeur, que vous aurez fournie à l'assureur, ce dernier déterminera le montant de votre prime d'assurance. À la survenance d'un sinistre, vous devrez lui fournir une preuve de l'existence, de la valeur et de l'authenticité du ou des bien(s) altéré(s). Dans ce cadre, l'intervention d'un expert sera nécessaire.

Dans la seconde formule, la valeur de vos biens est établie contractuellement avec l'assureur après expertise. Avantage de ce contrat, en cas de sinistre, vous êtes remboursé à la valeur fixée dès l'origine (sauf dépréciation) et vous n'avez pas à supporter la charge de la preuve.

Contrat haut de gamme

À partir de 250 000 € de patrimoine, certains assureurs proposent des contrats haut de gamme prévoyant la couverture (avec des garanties plus importantes) du logement, du mobilier « précieux » et des œuvres d'art. La cotisation se chiffre à 2 500 € par an minimum pour un capital assuré de 5 millions d'euros.

L'hôtellerie retrouve les cinq étoiles

Oubliée, la crise sanitaire qui avait mis l'hôtellerie mondiale à genoux ! Avec la reprise des voyages internationaux, le secteur a retrouvé son lustre et brille à nouveau à la Bourse.

Après deux années de confinement lors de la crise du Covid, « l'hospitalité » (hôtellerie et loisirs) a plongé dans un abîme en 2020. Tel le phénix, elle renaît de ses cendres et ses scores boursiers depuis le début de l'année étonnent. Dans le passé, ce secteur, qualifié de « béni des dieux » par Sébastien Bazin, PDG d'Accor, affichait une croissance régulière mais n'avait pas particulièrement soulevé l'enthousiasme des investisseurs, notamment en Europe. Aujourd'hui, ils sont séduits à la fois par les excellents résultats publiés l'an dernier par les grands hôteliers cotés et par leurs perspectives.

Des prix qui explosent

À l'heure où des questions se posent sur la croissance économique, freinée par une hausse inédite des taux d'intérêt pour contenir l'inflation, l'hôtellerie profite d'un environnement toujours porteur. Par exemple, selon les dernières statistiques de STR, cabinet spécialisé dans les données de l'hôtellerie mondiale, le RevPar en Europe de l'Ouest (revenu par chambre disponible), le baromètre le plus suivi par les analystes financiers, a progressé de 13 % en un an, et surtout affiche un rebond de 34 % par rapport à 2019, soit avant la crise du Covid. Cette performance est surtout por-



tée par les prix qui explosent : + 40 % en juillet par rapport au même mois en 2019. De son côté, l'hôtellerie américaine se stabilise, après une nette amélioration en 2022.

Il suffit de jeter un œil sur les parcours boursiers des grands noms américains (Marriott, Hilton...), proches des plus hauts historiques, pour comprendre que l'appétit pour ces valeurs ne date pas d'hier. Contrairement aux entreprises européennes, ces groupes avaient choisi depuis bien longtemps un modèle « asset light », adopté ces dernières années par Accor (Raffles, Sofitel, Mercure, Novotel, Ibis...). Ne plus posséder les actifs et ne plus assumer les plus gros investissements furent les clés du succès des Américains, qui ont également développé des programmes de fidélité très ingénieux. Ils restent, grâce à des rachats d'actions ahurissants (par exemple, 2,5 milliards de dollars pour Marriott), les chouchous de Wall Street. Accor, sixième groupe mondial, est en train de rattraper son retard. Les prochains événements (la Coupe du monde de rugby, l'Euro de football et les JO de Paris) devraient l'y aider.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Accor	+ 37 %	-26 %
Hilton Worldwide Holdings	+ 14 %	+ 86 %
InterContinental Hotels Group	+ 24 %	+ 28 %
Marriott International	+ 29 %	+ 51 %
Monte-Carlo Société des bains de mer	+ 28 %	+ 117 %

Les atouts de la location meublée

La location meublée possède plusieurs atouts : un rendement financier plus élevé que la location nue, une flexibilité contractuelle et un cadre fiscal avantageux...

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous souhaitez mettre en location. Vous vous posez sûrement la question de la formule à choisir : location nue ou meublée. Voici quelques éléments qui peuvent vous donner un aperçu des avantages de la location meublée.

Un régime juridique souple

Même si le régime juridique de la location meublée tend à se confondre de plus en plus avec celui de la location nue, on relève toutefois quelques différences entre les deux formules. Lorsque le logement est loué meublé à titre de résidence principale, la durée du bail doit être d'un an minimum, reconductible tacitement (exception faite des baux de logements meublés loués aux étudiants, qui doivent être conclus pour une durée minimale de 9 mois seulement). Dans les autres cas (résidence secondaire...), les parties sont libres de choisir la durée qui leur convient. Comparativement, la réglementation en matière de location nue impose un bail d'une durée minimum de 3 ans.

Autre avantage de la location meublée, la souplesse concernant la reprise du logement. Le bailleur peut, en effet, « récupérer » son



ANDRESR

bien tous les ans avec un préavis de trois mois, alors que dans le cas d'une location vide, il peut le faire seulement tous les trois ans avec un préavis de six mois.

PRÉCISION *Pour mettre fin au bail à l'échéance, le propriétaire d'un logement loué meublé doit justifier d'un motif autorisé : reprise du logement en vue de l'occuper lui-même ou d'y loger une personne de sa famille, vente du logement ou motif sérieux et légitime (retards de paiement, troubles du voisinage, défaut d'assurance...).*

Il faut mentionner également que, depuis la loi Elan du 23 novembre 2018, un nouveau type de bail a fait son apparition. Baptisé « bail mobilité », ce dernier a été pensé pour répondre aux besoins de logement temporaire des étudiants, des jeunes actifs, des personnes en CDD ou encore en mission. De ce fait, le bail mobilité, d'une durée allant de 1 à 10 mois, ne peut être ni renouvelé, ni reconduit. À l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux. Toutefois, bailleur et locataire peuvent conclure un nouveau bail, mais celui-ci sera alors soumis aux règles de la location meublée ordinaire.

Une fiscalité avantageuse

Fiscalement, la location meublée est considérée par nature comme une activité commerciale. Ainsi, les personnes qui louent, à titre habituel, des logements meublés sont en principe imposées, au titre des revenus de cette activité, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

En raison des abattements et des

amortissements, le régime meublé est globalement plus intéressant que celui du foncier ou du micro-foncier. Ainsi, si vos recettes annuelles sont inférieures à 72 600 €, votre revenu imposable est déterminé par application aux recettes d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (micro-BIC).

Si votre activité de location dépasse ce plafond de 72 600 €, vous relevez du régime réel. Dans ce cadre, vous pourrez imputer vos déficits d'exploitation sur vos bénéfices réalisés au cours de l'année et les 10 années suivantes (régime LMNP).

Autre avantage, vous pourrez également pratiquer l'amortissement du bien immobilier, c'est-à-dire déduire du résultat de chaque année, mais dans certaines limites, une annuité d'amortissement qui correspond à la dépréciation du bien, c'est-à-dire à la perte de valeur estimée. Un amortissement qui est calculé généralement sur 30 ans. Cette durée d'amortissement est une moyenne, car chaque composante a une durée d'amortissement qui lui est propre (mobilier sur 5 ans, toiture sur 25 ans...). Ce régime permet aussi de déduire des charges pour leur montant réel (intérêts d'emprunt, frais de gestion...).

ATTIRER LES CANDIDATS

Plus vous équiperez votre logement convenablement et plus vous attirerez l'intérêt des candidats à la location. Sans compter qu'un loyer fixé au-dessus du prix du marché sera, dans ce cas, plus facilement justifiable.

7,5 millions

Nombre de ménages locataires de leur résidence principale dans le parc privé.

Étude groupe BPCE, décembre 2022

50%

1 bailleur sur 2 loue de particulier à particulier.

52%

Part des logements meublés des annonces de locations à Paris.

12 mois

Durée moyenne de séjour des locataires de meublés en province (8,7 mois à Paris).

Source : Lodgjis

Une rentabilité accrue

Du point de vue de la rentabilité, on observe généralement qu'une location meublée affiche, en moyenne, un loyer supérieur de 15 à 30 % à celui d'une location nue pour un appartement comparable et à surface égale. Néanmoins, le rendement brut du bien loué meublé doit être, comme en location nue, minoré de l'ensemble des charges que supporte le bailleur. On peut notamment citer la taxe foncière, les assurances, les frais d'agence en cas d'intermédiation, les

charges de copropriété, les travaux de remise en état, le remplacement du mobilier... Un rendement meilleur, certes, à condition toutefois que le logement soit occupé régulièrement ! Pour tenter de diminuer la vacance locative, privilégiez autant que possible l'investissement dans un bien immobilier en centre-ville ou proche du centre-ville, et dans les grandes villes. N'hésitez pas à nous contacter pour que nous échangeons ensemble sur la meilleure façon de louer votre bien immobilier !

UN LOGEMENT SUFFISAMMENT MEUBLÉ



Est qualifié de « meublé » un logement décent équipé d'un mobilier (en nombre et en qualité) suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. Un décret précise d'ailleurs la liste de ces (11) éléments mobiliers obligatoires :

- de la **literie**, comprenant couette ou couverture ;
- un dispositif d'**occultation des fenêtres** dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- des **plaques de cuisson** ;
- un **four** ou un four à micro-ondes ;
- un **réfrigérateur** et un congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- de la **vaisselle** nécessaire à la prise des repas ;
- **des ustensiles de cuisine** ;
- une **table** et des **sièges** ;
- des **étagères** de rangement ;
- des **luminaires** ;
- du **matériel d'entretien ménager** adapté aux caractéristiques du logement.

Parfum : osez le sur-mesure !

Fréquent dans la conception de vêtements pour qu'ils s'ajustent parfaitement, le sur-mesure existe également dans les parfums. Des parfums qui pourront être créés dans le cadre d'ateliers ou imaginés uniquement pour vous par le « nez » d'une grande maison.

Des ateliers collectifs...

Pour offrir à leurs clients un parfum qui reflète parfaitement leurs goûts et leur personnalité, certaines parfumeries organisent des ateliers de création. C'est le cas, par exemple, de la Maison Laugier (Paris et Lyon) dans laquelle, aidé d'un parfumeur professionnel, vous pourrez, pendant 1 à 2 heures, dans une ambiance conviviale, concevoir la formule d'une eau de parfum à partir de la centaine

Un cours particulier

Pour vous immerger dans le monde de la création de parfum, vous pouvez aussi participer à un atelier privé. C'est ce que propose le Studio des Parfums (Paris). Pendant 4 heures, un parfumeur vous aidera à concevoir votre propre parfum (50 ml) avec lequel vous repartirez contre 480 €.



THOMAS M. BARNWICK

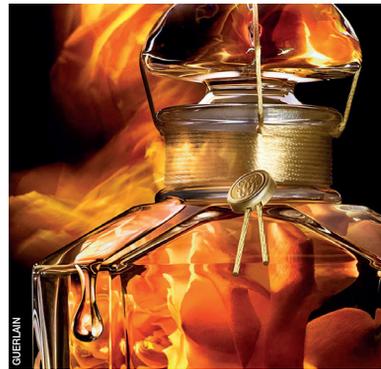
de bases olfactives mises à votre disposition. L'exercice est facturé entre 59 et 139 € en fonction de l'accompagnement proposé et de la contenance du flacon (15 ou 100 ml).

... au sur-mesure

Si vous souhaitez un parfum unique et d'exception et que vous êtes prêt à dépenser plusieurs dizaines de milliers d'euros, vous pouvez également vous adresser à Guerlain. Vous serez reçu par Thierry Wasser, son maître parfumeur, qui, à votre écoute, dessinera les contours de votre parfum sur mesure. Trois mois plus tard, une première « proposition olfactive » vous sera présentée, qui, si elle ne répond pas totalement à vos attentes, sera retravaillée. Lorsque la formule correspondra enfin à vos désirs, vous en

deviendrez propriétaire à vie. Vous recevrez alors 1,8 litre de parfum dans 28 flacons en cristal de Baccarat personnalisés et logés dans deux malles de cuir noir. Sachez, en outre, que Guerlain s'engage à reproduire, sur commande, votre parfum au cas où vous en auriez besoin.

▼ Un flacon « quadrilobé » de 500 ml en cristal de Baccarat fait partie du lot de flacons remis par Guerlain.



GUERLAIN

Déductibilité fiscale d'une indemnité d'occupation d'un logement

En instance de divorce, j'occupe seule le logement familial. En contrepartie, je verse à mon futur ex-époux une indemnité d'occupation de ce logement. J'aimerais savoir si je peux déduire le montant de cette indemnité de mes impôts.

Non. Dans cette situation, le fisc considère que le versement d'une telle indemnité ne résulte pas de l'exécution d'une obligation alimentaire mais de la contrepartie de la jouissance privative du logement. De ce fait, ces sommes ne sont pas admises en déduction de votre revenu global.

Transfert des sommes placées sur un Plan d'épargne entreprise

Je viens de décrocher un nouvel emploi. Mon nouvel employeur me propose l'ouverture d'un plan d'épargne entreprise (PEE). Cependant, je dispose déjà d'un PEE dans mon ancienne société. Est-il possible de transférer des sommes placées sur un ancien PEE vers un nouveau ?

Oui. Rien ne vous empêche d'effectuer un tel transfert. Votre demande est à adresser au nouvel établissement. Mais attention, cette opération est susceptible d'être facturée. Autre précision, ce transfert ne vous donnera pas droit, en principe, l'année de votre arrivée, à l'abondement de votre nouvel employeur.

Gestion de l'épargne d'un mineur

Je compte prochainement ouvrir un contrat d'épargne pour mon enfant qui est encore mineur. Je me demande quels sont mes droits et obligations vis-à-vis de cette épargne.

Comme vous le savez, un enfant mineur ne peut pas gérer seul son patrimoine. Ce rôle est dévolu aux personnes qui détiennent l'autorité parentale. En pratique, les parents peuvent ouvrir, au nom de l'enfant, un compte bancaire, un livret d'épargne, un contrat d'assurance-vie... Et ils sont, en principe, les seuls à pouvoir effectuer des versements et des retraits sur ces enveloppes. Attention toutefois, lorsque les parents effectuent des retraits, les sommes doivent servir à financer des dépenses liées à l'éducation et aux besoins de l'enfant.

*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

