

# L'actualité de votre Patrimoine

famille | immobilier | placement

SEPTEMBRE-OCTOBRE 2021

**Calculer le rendement  
d'un investissement  
locatif**

**Les idées reçues sur  
les unités de compte**

**Quelles limites aux  
présents d'usage ?**



**Comment réduire  
le montant de votre IFI**



**GEODE**  
conseils

Expertise comptable  
Conseil  
Audit  
Commissariat aux comptes

## Chiffres-clés

# 2Md€

Montant de la collecte réalisée par les SCPI au 2<sup>e</sup> trimestre 2021.

# 9,2%

Rendement moyen du crowdfunding immobilier (prêt) au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

# 13 millions

Nombre de foyers fiscaux qui bénéficient en 2021 d'un remboursement d'impôt (819 € en moyenne).

## Ils ont dit...

« Des sociétés dont le business model n'était pas efficace avant la crise disparaîtront probablement. Mais beaucoup sont suffisamment robustes pour fonctionner sans des béquilles aussi importantes de l'État. »

*Philippe Waechter, chef économiste d'Ostrum Asset Management*

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 / **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

## Vous avez dit défiscaliser ?

Depuis plusieurs années déjà, il semble que le terme défiscaliser soit devenu un gros mot. À tel point que certains n'osent même plus l'employer et préfèrent parler d'organisation en lieu et place de défiscalisation. On ne défiscalise plus, on peaufine l'organisation de son patrimoine et de ses investissements ! Une traduction du politiquement correct ? Ou de la vague du socialement responsable qui submerge le monde des entreprises, surtout des grandes, et surtout dans leur communication ? En tout cas, depuis quelques années, la réglementation fiscale s'est fait l'écho de cette évolution. Ainsi, les opérations essentiellement motivées par un but fiscal sont devenues abusives alors qu'auparavant, seuls les actes exclusivement motivés par un intérêt fiscal mettaient le contribuable en danger.

Pour autant, il n'est pas encore inscrit dans le Code général des impôts que les contribuables se doivent de privilégier le plus coûteux des chemins fiscaux lorsqu'ils peuvent en emprunter plusieurs. Et il est encore moins prévu qu'ils doivent renoncer aux nombreux avantages fiscaux qui sont introduits avec une régularité de métro-nome dans notre législation par les gouvernements qui se succèdent.

À ce titre, notre dossier de rentrée dresse un panorama des actions à mener pour réduire le montant de son impôt sur la fortune immobilière (IFI). Nous espérons qu'il vous aidera à vous « organiser » au mieux ! Et n'hésitez pas à solliciter le Cabinet si vous souhaitez affiner votre stratégie fiscale !



Mis sous presse le 3 septembre 2021  
Dépôt légal septembre 2021 - Imprimerie MACPRINT (87)  
photo une : Brian Jackson

# Immobilier ancien : la hausse des prix se poursuit !



## Variation des indices de prix notaires-Insee\*

Île-de-France	
<b>Appartements anciens</b>	
3 mois	1 an
-0,1 %	3,6 %
<b>Maisons anciennes</b>	
3 mois	1 an
2,2 %	7,1 %

Province	
<b>Appartements anciens</b>	
3 mois	1 an
1,9 %	6,3 %
<b>Maisons anciennes</b>	
3 mois	1 an
1,7 %	6,5 %

\* Variation sur 3 mois (CVS) : entre le 4<sup>e</sup> trim. 2020 et le 1<sup>er</sup> trim. 2021 ; variation sur 1 an : entre le 1<sup>er</sup> trim. 2020 et le 1<sup>er</sup> trim. 2021. Source : Note de conjoncture immobilière des notaires de France n° 52.

Selon la dernière note de conjoncture immobilière des Notaires de France, 1130 000 transactions immobilières portant sur des logements anciens avaient été enregistrées à fin mai 2021 (volume de ventes en cumul sur les douze derniers mois). Un niveau record depuis 2000 ! Des chiffres qui traduisent le dynamisme du marché immobilier depuis plus d'un an.

## Effet Covid ?

Certains acquéreurs, en manque d'espace et de verdure (effet confinement ?), se sont tournés vers une nouvelle typologie de biens immobiliers (maisons individuelles) et vers des zones géographiques qui s'éloignent des grandes villes. C'est le cas, notamment, des Lyonnais dont les choix se sont davantage portés vers des villes de moins de 3 500 habitants dans les départements limitrophes (l'Isère, l'Ain, la Loire). Des zones plus vertes et plus accessibles financièrement.

## Une pression sur les prix

Conséquences de ce nouvel attrait pour les maisons isolées, au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, les prix des logements anciens ont continué à grimper : +1,4 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, après avoir connu une progression de 2,4 % au trimestre précédent. Une inflation qui ne va pas sans poser quelques problèmes sociaux. Ainsi, comme le souligne l'étude des notaires, ces acquéreurs, originaires des grandes villes, disposent d'un pouvoir d'achat supérieur à celui des habitants locaux. Ce qui induit un déséquilibre à la hausse des marchés des petites villes et génère des prix anormalement élevés.

## Une tendance durable ?

À ce stade, il est prématuré de se demander si cette tendance est annonciatrice d'une redistribution pérenne du marché immobilier ou n'est qu'un phénomène éphémère lié à la crise sanitaire. En revanche, ce qui est certain, c'est que cette tendance se retrouve dans les autres pays de l'Union européenne et au Royaume-Uni.

## Hausse des départs

Au second semestre 2020, les Français ont été plus nombreux à quitter leur département d'origine qu'au second semestre 2019. Le nombre de « départs » a progressé de 13 % malgré un nombre de transactions à fin 2019 supérieur à celui de fin 2020.

## La Banque centrale européenne planche sur l'euro numérique

La Banque centrale européenne vient de faire savoir qu'elle avait donné son feu vert pour la mise en place d'une phase de travaux visant à créer un euro numérique. Ce dernier serait l'équivalent des billets en euros, mais sous forme dématérialisée. Cette forme de monnaie électronique serait émise par l'Eurosystème et accessible à tous, ménages comme entreprises. Étant précisé que cette monnaie 2.0 existerait parallèlement aux espèces, sans pour autant les remplacer. Elle permettrait d'effectuer les paiements quotidiens rapidement, facilement et en toute sécurité. Mais pour pouvoir l'utiliser, il va falloir s'armer de patience. La phase d'étude commencera en octobre 2021 et durera au moins deux ans. À son terme, la BCE rendra sa décision de poursuivre ou non la mise en place d'un euro numérique. Affaire à suivre, donc...



### Qui paie l'IFI ?

Plus de 3 ans après sa mise en place, la DGFIP vient de publier des statistiques concernant l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Cette étude nous apprend notamment qu'en 2020, plus de 143 000 foyers ont adressé à l'administration fiscale une déclaration d'IFI, soit une progression de 3 % sur un an, pour un montant total d'imposition d'environ 1,56 milliard d'euros. Globalement, les foyers déclarant l'IFI sont en moyenne plus âgés que ceux déclarant seulement l'impôt sur le revenu. Ils résident en majorité dans les grandes villes du territoire métropolitain ou à l'étranger.

### Du nouveau pour le dispositif MaPrimeRénov' !

Encore du nouveau pour le dispositif MaPrimeRénov' ! Les pouvoirs publics ont publié un décret qui apporte des précisions sur l'application du dispositif en faveur des propriétaires bailleurs. Ainsi, afin de bénéficier de cette prime, ces derniers doivent satisfaire à deux nouvelles conditions. D'une part, lors de la mise en location du logement, le propriétaire doit s'engager à informer son locataire de la réalisation de travaux financés par la prime. D'autre part, en cas d'éventuelle réévaluation du montant du loyer suite aux travaux engagés, il doit déduire le montant de la prime du montant des travaux servant de base à la justification de la hausse de loyer. Il doit, en outre, en informer son locataire. Par ailleurs, un certain nombre d'autres précisions ont été apportées. Tout d'abord, toujours pour les propriétaires bailleurs, la durée de location de 5 ans minimum à titre de résidence principale commence à compter de la date du paiement de la prime, et non plus à la date de la prise d'effet du bail. Ensuite, les personnes morales propriétaires d'un logement (par exemple, une SCI) sont explicitement exclues du bénéfice de la prime. Enfin, le décret précise que les titulaires d'un droit d'usufruit portant sur un bien immobilier peuvent prétendre à cette prime.

Décret n° 2021-911 du 8 juillet 2021, JO du 9

## Épargne retraite : que faire des petites rentes ?

Bien préparer sa retraite est une préoccupation largement partagée. C'est la raison pour laquelle nombreux sont ceux qui possèdent un contrat d'épargne retraite. Un contrat qui leur permet de percevoir, au moment de la retraite, un complément de revenus sous la forme d'une rente viagère. Dans certains cas, notamment lorsque le contrat n'a pas suf-

fisamment été alimenté, le montant de la rente viagère est peu élevé. Aucun intérêt donc à percevoir une telle prestation pour compléter ses revenus. Dans cette situation, il est toutefois possible de demander à son assureur de recevoir, en lieu et place d'une rente, un versement unique en capital. Condition : le montant mensuel de la rente estimé avant la

liquidation doit être inférieur à un certain seuil. Un seuil qui a été relevé dernièrement à 100 € (40 € ou 80 € auparavant, selon le type de contrat). Précisons que ce dispositif ne concerne que les contrats retraite « ancienne génération », le nouveau PER permettant de choisir entre une rente viagère et un capital.

Arrêté du 7 juin 2021, JO du 1<sup>er</sup> juillet

## Déclarer des dons en ligne, c'est désormais possible !

Depuis le 30 juin 2021, un nouveau service a été mis en place par l'administration fiscale. Ce service permet aux contribuables de déclarer en ligne, via un ordinateur, un smartphone ou une tablette, les dons de sommes d'argent, d'actions, de titres de société, de biens meubles ou d'objets d'art reçus d'un proche ou d'un tiers. Pour ce faire, il convient de se connecter à son espace particuliers du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). Une fois connecté, il faut cliquer sur la rubrique « Déclarer », puis sur « Vous avez reçu un don ? Déclarez-le ».



À l'issue de la déclaration, s'il n'a rien à payer (en raison de l'application d'abattements, par exemple), le donataire pourra valider sa déclaration en ligne. Dans le cas

contraire, le service en ligne calculera pour lui le montant des droits de mutation à régler. En revanche, l'intéressé ne pourra pas finaliser sa démarche en ligne. Il devra imprimer sa déclaration en double exemplaire, puis la transmettre par courrier au service départemental d'enregistrement accompagné du règlement des droits.

### LE CHIFFRE

# 0,5%

Les taux d'intérêt de l'épargne réglementée n'ont pas, cette année encore, bénéficié d'un coup de pouce de la part des pouvoirs publics au 1<sup>er</sup> août 2021.

Ainsi, les détenteurs de ces placements réglementés vont continuer de percevoir une rémunération à hauteur de 0,5 % pour le Livret A et le Livret de développement durable et solidaire, de 1 % pour le Livret d'épargne populaire et de 1 % pour le Plan d'épargne logement. Des taux d'intérêt historiquement bas.

♦ Estimer le rendement de son bien locatif est indispensable pour gérer au mieux ses intérêts patrimoniaux.

## Comment calculer le rendement d'un investissement locatif ?

Calculer le rendement d'un investissement locatif sert à juger de l'opportunité ou non de le conserver. Voici une méthode simple pour estimer ce rendement.

Pour savoir si un investissement locatif a de l'intérêt, il convient de calculer son rendement. Afin d'obtenir un résultat le plus réaliste possible, plusieurs éléments doivent être pris en compte.

### Rendement et rentabilité : quelles différences ?

Donnée clé de la performance d'un investissement immobilier, le rendement locatif peut être défini (à grands traits) comme le ratio entre les revenus générés par le logement et son prix d'acquisition. Par abus de langage, certains utilisent le mot « rentabilité ». Pourtant, ces deux termes recouvrent des notions bien différentes. En effet, le rendement s'intéresse à la perfor-

mance générée par le bien pendant sa période de location. La rentabilité, quant à elle, prend en compte toute la durée de vie de l'investissement. Elle intègre donc le rendement, mais également la revente (plus ou moins-value).

### Calculer le rendement brut

Première étape, le calcul du rendement brut d'un logement loué est simple à réaliser puisqu'il suffit de diviser le montant du loyer annuel par le prix d'acquisition du logement loué puis de multiplier le quotient par 100.

À noter qu'il faut, dans le prix d'acquisition, tenir compte de toutes les charges : frais d'agence, frais bancaires et de garantie, frais de notaire... Mais attention, le rendement brut ne donne pas une image fidèle du revenu réel dégagé par le bien. Pour cela, il faut s'intéresser au rendement net.

### Calculer le rendement net

Le rendement net d'un investissement locatif s'obtient en prenant en compte l'ensemble des charges et des dépenses liées au logement. Par

exemple, le bailleur doit déduire des loyers le montant de la taxe foncière, les charges non récupérables auprès du locataire, les dépenses liées aux travaux et à l'entretien et les frais de gestion locative (gestion du bien par une agence immobilière). En outre, pour un calcul réaliste du rendement net, il faut, s'agissant du prix d'achat du logement, prendre en considération le coût du crédit immobilier et de l'assurance-emprunteur.

### Calculer le rendement net de fiscalité

Afin d'affiner encore un peu plus le taux de rendement de son investissement, il faut tenir compte également de la fiscalité. Le rendement devra être calculé en prenant en compte les prélèvements sociaux ainsi que l'imposition des revenus fonciers (micro-foncier, micro-BIC, régime réel...). Par ailleurs, il doit être tenu compte des avantages fiscaux liés à l'acquisition de logements dans le cadre d'un dispositif fiscal (Pinel, par exemple).

**Exemple :** *Un couple est propriétaire d'un appartement loué vide dont le loyer mensuel est fixé à 650 €. Appartement dont le prix d'achat était de 150 000 €. Précision : la gestion du logement est assurée par une agence immobilière (on considère que les frais d'agence correspondent à 10 % du montant annuel des loyers) et le montant de la taxe foncière s'élève à 600 €.*

**Rendement brut :**

$650 \text{ €} \times 12 / 150\,000 \text{ €} \times 100 = 5,2 \%$

**Rendement net :**

$7\,800 \text{ €}$  (loyer annuel) –  $600 \text{ €}$  (taxe foncière) –  $10 \%$  (frais de gestion de l'agence immobilière) –  $400 \text{ €}$  (charges non récupérables auprès du locataire) =  $6\,020 \text{ €}$

$6\,020 \text{ €} / 150\,000 \text{ €} \times 100 = 4,01 \%$

**Remarque :** *cet exemple ne détaille pas le calcul du rendement net de fiscalité puisque cet aspect tient du cas par cas.*

En conclusion, nous vous avons proposé, à travers cet article, une méthode relative

simple pour vous donner un ordre d'idée de la rentabilité de votre investissement. Mais il existe plusieurs méthodes qui peuvent conduire à des résultats assez différents. Dans tous les cas, n'hésitez pas à nous contacter pour que nous fassions un point sur vos investissements locatifs et que nous réalisons ensemble une simulation de leur rentabilité.

### Immobilier locatif : quel rendement en attendre ?

Concernant le rendement d'un investissement locatif, tout dépend de la qualité du bien et de sa situation géographique. Et sur ce dernier point, il est clair que toutes les villes ne se valent pas. Selon le baromètre LPI - SeLoger (juin 2021), les prix de vente, mais également les loyers, varient d'une ville à l'autre. Il ressort de ce baromètre que Perpignan est la ville dans laquelle il est le plus avantageux d'investir. En effet, le rapport entre les prix à la vente ( $2\,002 \text{ €/m}^2$ ) et les loyers ( $12,90 \text{ €/m}^2$ ) qui y sont pratiqués permet de dégager  $7,8 \%$  de rendement brut (hors fiscalité et frais d'entretien). Dans le tiercé de tête des villes où il est le plus rentable d'acheter un studio en vue de le louer figurent aussi Saint-Étienne ( $7,5 \%$ ) et Le Mans ( $7,3 \%$ ).

Par ailleurs, le rendement attendu d'un bien dépend également de sa taille. Selon SeLoger, opter pour un studio permet de profiter d'un gain de rentabilité légèrement supérieur à celui offert par un 2 pièces. Une différence qui s'explique par le fait que, bien que les prix au  $\text{m}^2$  pour les studios soient, en moyenne, supérieurs de  $11,4 \%$  à ceux des 2 pièces, les loyers hors charges/ $\text{m}^2$  moyens sont, quant à eux, près de  $30 \%$  supérieurs pour les premiers que pour les seconds.



# Assurance-vie : les idées reçues sur les unités de compte

Les titulaires d'une assurance-vie sont de plus en plus nombreux à investir en unités de compte. Certains hésitent encore... Pour les convaincre, tordons le cou à certaines idées reçues.

**P**lacement préféré des Français, l'assurance-vie est un produit d'épargne qui ne manque pas d'atouts : souplesse, outil de transmission et fiscalité avantageuse. Bien qu'elle soit populaire, l'assurance-vie véhicule quelques idées reçues, et notamment à propos des unités de compte. Une bonne occasion de s'y intéresser.

## 1- Les unités de compte sont plus risquées que les fonds en euros

**Vrai.** Les unités de compte, qui représentent des parts d'organismes de placement collectif (OPC), ne bénéficient pas de la même garantie en capital que les fonds en euros. Mais attention, le niveau de risque varie fortement d'une unité de compte à une autre. Par exemple, une unité de compte adossée à un fonds actions sera plus volatil qu'une unité de compte adossée à un

fonds obligataire. Pour réduire le risque, il faut sélectionner, avec l'aide de son conseil habituel, et avec le plus grand soin, ses unités de compte. Toutefois, si vous n'avez pas d'appétence au risque, sachez que vous avez la possibilité de panacher votre contrat en ajoutant une dose d'unités de compte à votre fonds en euros.

## 2- Mon argent est bloqué

**Faux.** Qu'il soit investi en fonds en euros ou en unités de compte, votre capital est disponible à tout moment. Pour récupérer une partie de votre épargne, vous pouvez réaliser un rachat (retrait). Attention toutefois, cette opération est soumise à taxation et aux prélèvements sociaux. Par ailleurs, il faut savoir que l'assurance-vie est un produit qui répond aux problématiques liées à l'épargne de long terme (préparation de la retraite, valorisation d'un capital, transmission familiale...). Pour pouvoir financer ces projets, cette épargne doit être potentiellement plus rémunératrice, donc plus exposée aux risques. Et pour absorber ces risques ainsi que les soubresauts des marchés, un investissement en assurance-vie doit s'inscrire sur un temps long.





### 3- J'ai peu de connaissances en la matière, les unités de compte ne sont pas pour moi

**Faux.** Les épargnants qui veulent entrer sur les marchés financiers via des unités de compte mais qui, par manque de temps ou de connaissances, ne souhaitent pas se soucier de la gestion de leur contrat, peuvent se diriger vers des solutions clé en main : les fonds profilés. Il s'agit de fonds d'investissement diversifiés gérés directement par l'assureur. Des fonds établis en fonction de différents niveaux de risques (équilibré, dynamique, offensif). Le choix du niveau de risques étant laissé à l'investisseur.

### 4- Qui dit unités de compte dit forcément actions

**Faux.** L'offre d'unités de compte au sein d'un contrat d'assurance-vie peut être très variée. Différents types d'actifs peuvent vous être proposés, notamment :

- des unités de compte monétaires, peu rémunératrices mais aussi peu risquées ;
- des unités de compte obligataires. Des supports investis principalement en obligations souveraines (dettes d'État) ou corporate (d'entreprises). Des supports d'investissement réputés solides ;
- des unités de compte actions. Ces dernières offrent de nombreuses thématiques d'investissement. Il est, par exemple, possible de privilégier des fonds qui concentrent leurs investissements sur des entreprises œuvrant dans un secteur d'activité spécifique (l'agroalimentaire, l'énergie...) ;
- des unités de compte immobilières qui permettent d'investir notamment dans l'immobilier professionnel (bureaux, commerces...) et de percevoir des revenus réguliers.

À noter qu'il est possible de choisir la zone géographique de ses unités de compte. Certains assureurs proposent d'investir en Europe, en Amérique ou en Asie. Vous pouvez également allouer vos investissements à différents secteurs d'activité (industrie, santé, matières premières...).

### 5- Les unités de compte sont opaques

**Faux.** Avant de souscrire des unités de compte, l'assureur vous remet différents documents d'information. Parmi ces documents, on trouve le DIC (document d'informations clés). Ce document, standardisé au niveau européen, doit fournir une information claire, exacte et non trompeuse sur le produit concerné.

Il est obligatoirement remis avant toute souscription afin de permettre à l'épargnant de prendre une décision d'investissement en connaissant les principales caractéristiques du produit. Une fois l'investissement réalisé, sachez que les sociétés de gestion mettent régulièrement à la disposition de leurs investisseurs des « reportings » (le plus souvent mensuels). Il s'agit de fiches regroupant des informations qui permettent de suivre votre placement.

#### Les unités de compte en chiffres

# 23,6 Md€

Montant de la collecte en unités de compte depuis janvier 2021.

# 40%

Taux d'unités de compte dans la collecte de l'assurance-vie à fin mai 2021.

En somme, le reporting est une sorte de photographie du fonds d'investissement en fin de mois. Ce document contient diverses informations : la valeur liquidative, l'échelle de risques, la valorisation, les performances brutes du fonds, la volatilité du fonds, la répartition des encours par classes d'actifs... Des documents qu'il convient de lire régulièrement pour avoir une vision objective de la santé du fonds et de ses performances.

# Présents d'usage : les limites à ne pas dépasser

La qualification de présent d'usage émane de la jurisprudence. Pour éviter une sanction de la part du juge, il convient de respecter certaines règles.

Des parents peuvent consentir à leurs enfants (ou à un autre membre de la famille) un don par la remise matérielle d'un bien (voiture, tableau, bijoux...) ou d'une somme d'argent. Selon les cas, cette opération peut être qualifiée soit de don manuel, soit de présent d'usage. Pour ce dernier, certains critères doivent être respectés.

## Présent d'usage : des critères à respecter

Pour qu'un présent d'usage soit considéré comme tel, il faut que deux conditions soient réunies. D'une part, la donation doit être consentie à l'occasion de certains événements marquants (naissance, promotion, fiançailles...). D'autre part, le cadeau doit être d'une valeur modique par rapport à la situation financière et aux revenus du donateur à la date à laquelle la donation a été consentie.

À noter que le présent d'usage n'est pas,

contrairement au don, soumis aux règles civiles et fiscales des libéralités. Il s'effectue donc sans aucune formalité, sans versement de droits de donation, et n'est ni rapportable à la succession du donateur, ni réductible, ni révocable.



V. KOCH/ALAMY

## L'appréciation de ces critères

Comme il n'existe pas de règles particulières pour les présents d'usage, l'appréciation des critères évoqués précédemment est laissée au juge. Ainsi, il résulte de la jurisprudence constante que le montant du pré-

sent d'usage ne doit pas excéder 2 % du patrimoine du donateur et 2,5 % de ses revenus annuels. Mais attention, ces limites ne sont qu'indicatives. L'appréciation des critères s'opère au cas par cas.

## Du côté des tribunaux...

Dans une affaire jugée par la Cour de cassation, un époux avait offert une voiture (d'une valeur de 131 000 francs) à son épouse à l'occasion de son 30<sup>e</sup> anniversaire. Les juges ont relevé que le cadeau réalisé par le mari, dont les revenus nets imposables (166 220 francs par an) lui permettaient de faire un tel présent, ne revêtait

aucun caractère excessif ou disproportionné par rapport à sa situation financière et à sa fortune. De ce fait, le caractère de présent d'usage était établi, de sorte que la donation critiquée devait être dispensée de rapport.

Dans une autre affaire, la cour d'appel de Douai a rejeté la qualification de présent d'usage pour la remise d'un

chèque de 5 000 € faite par un père à son fils. Le père n'ayant pu, à l'occasion d'un litige, justifier de l'événement pour lequel cette remise d'argent avait eu lieu. Ces deux affaires montrent que, à l'occasion d'un contentieux, les magistrats procèdent bien à une double vérification des critères liés à la qualification de présent d'usage.

# Secteur des médias : déjà un pied dans le monde d'après

Les valeurs du secteur des médias ont connu, ces derniers mois, des bouleversements structurels qui leur dessinent un nouvel avenir.

Les marchés boursiers se sont bien comportés depuis le début de l'année et le secteur des médias n'est pas resté à l'écart de la hausse. Pourtant, les investisseurs s'étaient détournés de groupes comme Publicis, TF1 ou même Vivendi. En cause, une concurrence féroce des géants américains du Net, plateformes de vidéos comme Netflix ou réseaux sociaux comme Facebook, siphonnant le marché publicitaire et modifiant les habitudes de consommation des contenus vidéo.

Mais malgré leur mort annoncée et la crise sanitaire, tous ont prouvé leur capacité à survivre et, mieux, à rebondir. Publicis a retrouvé de la croissance rapidement grâce à ses positions américaines, allant décrocher quelques-uns des plus gros annonceurs outre-Atlantique, comme Walmart, le dernier en date.

La télévision a, de son côté, gagné du temps de visionnage permettant à TF1 et M6 d'attirer téléspectateurs et publicitaires et de retrouver d'ores et déjà des facturations proches de celles de 2019, toujours avec de belles marges. Enfin, Vivendi et sa filiale Universal Music Group surfent sur le streaming grâce à un catalogue riche des plus grands succès, toutes générations confondues, des Rolling Stones à Billie Eilish en passant par Lady Gaga.



## Les serpents de mer sortent de l'eau

Par ailleurs, trois opérations annoncées pourraient se traduire par une transformation du secteur. C'est le cas du mariage entre TF1 et M6, opération lancée mi-mai. La reprise du deuxième groupe français privé de télévision en clair et de radio par le premier est toutefois loin d'être acquise. Il ne pourrait se faire au mieux, au vu des obstacles réglementaires, que fin 2022.

En revanche, Vivendi entamera une nouvelle vie dès fin septembre, avec la distribution à ses actionnaires et l'introduction à la Bourse d'Amsterdam d'Universal Music Group. De quoi donner de nouvelles marges de manœuvre financières au groupe de médias et de communication qui devra se réinventer sans son principal contributeur aux résultats. C'est peut-être du côté de Lagardère qu'il se tournera pour cela. Après avoir abandonné son statut historique de société en commandite au début de l'été, la jeune société anonyme a de quoi faire des envieux. Mais Vivendi ne sera peut-être pas seul sur le coup.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Lagardère	+44,56 %	+8,04 %
M6-Metropole TV	+72,28 %	+12,24 %
Publicis	+83,37 %	-17,60 %
TF1	+63,33 %	-2,47 %
Vivendi	+37,45 %	+91,52 %

# Comment réduire le montant de votre IFI

Les personnes détenant un patrimoine immobilier d'une valeur au moins égale à 1,3 million d'euros (au 1<sup>er</sup> janvier 2022) sont redevables de l'IFI. Mais plusieurs solutions peuvent leur permettre d'en réduire le montant.



En place depuis maintenant 3 ans, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est venu rebattre les cartes de la fiscalité des propriétaires fonciers. Si vous êtes redevable de cet impôt, il vous reste encore quelques mois pour agir et tenter de réduire la facture fiscale. Tour d'horizon des principaux dispositifs que vous pouvez mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

## Réaliser des dons

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

## Réduire sa base taxable

### Vendre des biens immobiliers

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

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

### Recourir à la donation temporaire d'usufruit

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

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

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

Il faut savoir aussi qu'elle n'est pas neutre fiscalement car l'adminis-

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

### L'acquisition d'un bien en nue-propriété

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

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

### L'IFI en chiffres

**11 000 €**

Montant moyen de l'IFI par foyer fiscal assujéti en 2020.

**26%**

des déclarants se concentrent en Île-de-France.

### PLAFONNEMENT DE L'IFI



Comme pour l'impôt de solidarité sur la fortune en son temps, un système de plafonnement s'applique. Ainsi, le total formé par l'impôt sur la fortune immobilière et l'impôt sur le revenu ne peut excéder 75 % des revenus de l'année précédente. En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer.

# 69ans

Âge moyen du déclarant à l'IFI

bien n'entre pas dans le patrimoine taxable du nu-proprétaire.

## Investir dans des actifs exonérés Investir dans les bois et forêts

Les biens professionnels ne sont pas imposables à l'IFI. Et lorsque les bois et forêts ne constituent pas de tels biens, ils bénéficient d'une exonération partielle d'IFI à concurrence des  $\frac{3}{4}$  de leur valeur, sous réserve de respecter deux conditions :

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

## Souscrire des actions de foncières cotées

La cotisation d'IFI n'est pas impactée en cas d'investissements dans les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Ces dernières sont

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

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

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



## BIEN ÉVALUER VOS ACTIFS

Pour optimiser votre déclaration d'IFI, pensez à vérifier si les valeurs retenues pour vos actifs immobiliers sont justes. Pour vous aider, l'administration fiscale met à votre disposition sa base de données « Patrim ». À partir de critères que vous sélectionnez, Patrim vous restitue une liste des ventes immobilières intervenues durant la période recherchée et sur le

périmètre géographique choisi. Sachez toutefois que le Cabinet se tient à vos côtés pour vous accompagner dans la réalisation de votre déclaration d'IFI. N'hésitez pas à nous contacter.

# Avez-vous déjà enfourché un speed bike ?

Les speed bikes, ces vélos à assistance électrique (VAE) superpuissants, séduisent de plus en plus de fans de montagne et d'urbains. Des VAE qui peuvent atteindre 45 km/h mais dont l'usage est beaucoup moins libre que celui des autres VAE. Explication.

## Du VAE au speed bike...

À première vue, rien ne distingue un speed bike d'un simple vélo à assistance électrique. C'est en fait au niveau des performances que les différences apparaissent. Ainsi, alors que l'assistance d'un VAE classique est programmée pour ne plus offrir de soutien au-delà de 25 km/h, celle des speed bikes reste active jusqu'à 45 km/h. Une vitesse rendue possible par l'utilisation de moteurs dont la



puissance peut atteindre les 500 watts, soit le double de la puissance maximale autorisée sur les VAE classiques.

▲ Certains speed bikes ressemblent à des motos, comme le Cruiser Chopper de Rayvolt (autour de 3 500 €)...

## ... et du speed bike au vélomoteur

Une telle puissance permet aux utilisateurs de ces speed bikes de se déplacer aussi vite que sur une mobylette. Quant à l'autonomie, elle peut atteindre une centaine de kilomètres sur les modèles équipés de 2 batteries. Mais cette puissance présente également un inconvénient certain : celui de faire basculer, aux yeux de la loi, les speed bikes dans la catégorie des cyclomoteurs.

Concrètement, cela signifie que son utilisateur ne peut circuler qu'une fois équipé d'une paire de gants et d'un casque homologués, que le speed bike doit être assuré comme un vélomoteur, porter une plaque minéralogique, disposer de feux stop et d'un avertisseur puissant. Côté usage, contrairement aux vélos et aux VAE classiques, les speed bikes ne peuvent pas rouler sur les pistes cyclables ni être équipés d'un porte-bébé ou d'une remorque.

Concrètement, cela signifie que son utilisateur ne peut circuler qu'une fois équipé d'une paire

## De 4 000 € à 8 000 €

Il existe de nombreux fabricants de speed bikes. Les plus réputés sont les Allemands Haibike et Kalkhoff, le Néerlandais Gazelle ou le Français Moustache. En fonction de sa puissance et de son équipement, il faut compter entre 4 000 € et 8 000 € pour s'offrir ce type de deux-roues.



▲ ... d'autres à des vélos, comme le Friday 27 FS Speed de Moustache (autour de 6 000 €).



## Prélèvement à la source et option pour des acomptes trimestriels

**En tant que travailleur indépendant, je paie mon impôt sur le revenu par des acomptes prélevés chaque mois. Je souhaiterais basculer vers des acomptes trimestriels. Comment procéder ?**

Concrètement, vous pouvez opter dans ce sens, jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2021, pour un prélèvement trimestriel à partir de 2022. Pour cela, rendez-vous dans votre espace personnel du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), dans la rubrique « Gérer mon prélèvement à la source ». Ces acomptes seront prélevés par quarts au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.



## Assurance-vie et droits de succession

**En me renseignant sur l'assurance-vie, j'ai pu lire à plusieurs reprises dans la presse qu'elle est « hors succession ». Est-ce vrai ?**

Oui. L'assurance-vie est considérée comme hors succession parce qu'au décès de l'assuré, le capital versé par l'assureur aux bénéficiaires est censé n'avoir jamais transité par son patrimoine. La transmission n'est donc pas soumise, en principe, aux règles civiles de droit commun applicables aux successions. De plus, l'assurance-vie permet à l'assuré de désigner librement ses bénéficiaires et ainsi de transmettre, dans un cadre fiscal avantageux, un capital à des personnes qui ne sont pas forcément ses héritiers.



## Nombre annuel d'investissements immobiliers locatifs en Pinel

**Fortement imposé, je compte investir dans des biens locatifs en dispositif Pinel. Pouvez-vous me dire s'il existe une limite quant au nombre d'investissements en Pinel réalisables par un investisseur ?**

Vous pouvez bénéficier de la réduction d'impôt Pinel dans la limite de deux logements au plus par année d'imposition et d'un plafond global de 300 000 € (prix, frais d'acquisition du terrain et, selon les cas, montant des travaux). Mais attention, comme l'a précisé l'administration fiscale, cette limite de deux logements s'apprécie au titre de l'année d'acquisition de ces logements. Sachant que la date d'acquisition se comprend comme étant celle de la signature de l'acte authentique chez le notaire.



**GEODE**  
conseils

Expertise comptable

Conseil

Audit

Commissariat aux comptes

[contact@geodeconseils.com](mailto:contact@geodeconseils.com)

Tél. : 04 72 39 39 13

171 route de Vourles

**69230 ST-GENIS-LAVAL**

662 rue des Jonchères

Actipark de la Richassière Bât D

**69730 GENAY**

100 rue Aristide Briand

**69800 ST-PRIEST**

[www.geodeconseils.com](http://www.geodeconseils.com)

