

L'actualité de votre Patrimoine

famille | immobilier | placement

JANVIER-FÉVRIER 2022

Régime matrimonial :
comment protéger
son conjoint

Immobilier :
que faut-il vérifier
avant d'acheter ?

Investir dans
les forêts avec
les parts de GFI



Les nouveautés de la loi
de finances pour 2022



GEODE
conseils

Expertise comptable
Conseil
Audit
Commissariat aux comptes

Chiffres-clés

+15,4 %

En 2021, les ventes immobilières (en volume) ont marqué une hausse de 15,4 % par rapport à 2019.

35 ans

Âge moyen des emprunteurs lors d'une première acquisition immobilière en 2021 (38 ans en 2020).

7 217

Le CAC a débuté l'année 2022 à un niveau record après avoir connu une hausse de plus de 30 % en 2021.

Ils ont dit...

« Nous ne sommes pas dans des niveaux de bulle, la hausse des cours (du CAC40) est justifiée par celle des bénéfices. »

*Catherine Garrigues,
directrice de la gestion actions
en Europe pour AllianzGI*

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 patrimoniale** : 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

Une loi de finances d'avant-Présidentielle !

Emmanuel Macron l'avait promis : il apporterait davantage de stabilité fiscale que ses prédécesseurs. Il a tenu parole. Au grand dam de tous ceux qui s'intéressent de près ou de loin à la fiscalité et qui apprécient la sortie de changements notables chaque année.

2022 ne fait pas exception à la règle, bien au contraire, respectant là une tradition bien établie : celle de ne pas faire de vague fiscale avant l'élection présidentielle. C'est d'ailleurs peut-être en partie cette attitude prudente qui a présidé à la reconduction d'une série de dispositifs immobiliers.

Le dispositif Censi-Bouvard, d'abord, est reconduit. Alors qu'il devait prendre fin au 31 décembre 2021, les pouvoirs publics ont décidé de le proroger d'un an. Rappelons qu'il offre une réduction d'impôt aux contribuables qui acquièrent des logements neufs ou réhabilités situés dans des établissements accueillant des personnes âgées ou des résidences services pour étudiants.

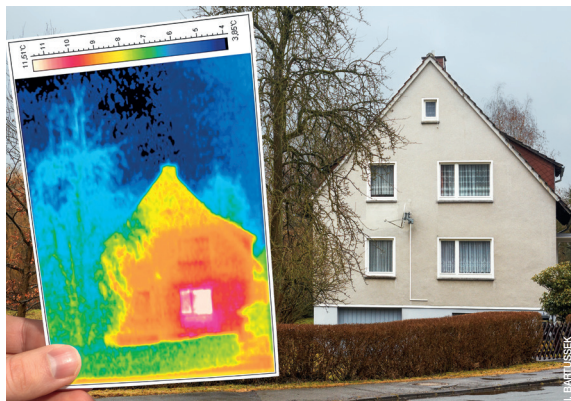
Le dispositif Pinel, lui, voit ses taux de réduction d'impôt finalement maintenus pour cette année dans le cadre de ce qu'on a désormais pour habitude d'appeler le Pinel+. Enfin, le dispositif Denormandie est lui aussi prorogé d'un an, jusqu'au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte fiscal (et sanitaire !) si peu enthousiasmant, nous vous souhaitons de tout cœur une excellente lecture et une bonne et heureuse année 2022 !



Mis sous presse le 10 janvier 2022
Dépôt légal janvier 2022 • Imprimerie MAQPRINT (87)
Photo une : jggon

Passoires thermiques : un boom des ventes



En pratique

Par exemple, pour faire passer une maison de 100 m² de la classe E à la classe B, il faut déboursier près de 34 200 €. Une somme nécessaire pour changer le système de chauffage, revoir l'isolation intérieure et extérieure et installer un système de ventilation. Avec les aides de l'État, le reste à charge est d'environ 26 000 €.

Source : Architecteoo.com

Avec la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, la chasse aux passoires thermiques est ouverte. Ainsi, à compter de 2025, il ne sera plus possible de louer un logement dont le niveau de performance énergétique appartient à la classe G (classes du diagnostic de performance énergétique). En 2028, ce sont les logements de classe F qui ne pourront plus être mis en location. Et en 2034, les logements de la classe E devront quitter le marché locatif. Face à ces nouvelles obligations, on observe un afflux d'annonces immobilières à la vente.

Des chiffres éloquentes

Selon une étude récente de SeLoger, sur 40 villes étudiées pendant un an, le nombre de passoires thermiques mises en vente a progressé fortement dans 23 d'entre elles. Avec, la plupart du temps, des évolutions à deux chiffres. Rennes arrive en tête des plus fortes évolutions. Entre

septembre 2020 et octobre 2021, le nombre de passoires thermiques à vendre y a bondi de 74 % par rapport à la période septembre 2019-octobre 2020 ! Paris occupe la deuxième place avec une hausse de 72 % durant la même période, suivie de près par Nantes (+ 70 %). Plus largement, ce phénomène touche tous les territoires et tous les types de villes.

Des risques de tensions accrus

Pour pouvoir continuer de louer leurs logements mal classés, les propriétaires devront donc lancer des travaux d'isolation conséquents. Le financement de ces travaux et le peu de « retour sur investissement » étant les deux principaux freins à la rénovation de leur logement. Des arguments avancés par près de 40 % des 3 000 bailleurs interrogés par l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

Du fait de ces nouvelles contraintes réglementaires, de nombreux logements vont donc être mis en vente. Ce qui peut constituer une opportunité pour ceux qui veulent investir dans la pierre à bon compte.

Pour les propriétaires qui vont se lancer dans la rénovation de leurs biens, il ne faut pas tarder à prendre rang dans les agendas des entreprises de construction. Ces dernières vont être, dans les prochaines années, fortement sollicitées. Et n'oubliez pas que l'État peut vous donner un coup de pouce (MaPrimeRénov' notamment) pour financer vos travaux.

De nouveaux indicateurs pour les SCPI

L'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) vient de dévoiler ses nouvelles modalités de calcul des indicateurs de performance des SCPI.

Ces nouvelles modalités étant applicables, en principe, depuis le 1^{er} janvier 2022. Ainsi, le taux d'occupation financier (TOF), qui évalue le potentiel locatif (hypothèse où l'intégralité du patrimoine est louée), évolue et ne tient plus compte des périodes de travaux dans la vacance. Par ailleurs, pour mesurer la performance des SCPI, il faudra désormais se fier à un simple taux de distribution. Ce dernier correspond, pour les SCPI à capital variable, au dividende brut de l'année N divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, c'est le prix moyen de la part acquéreur de l'année N-1 qui sera pris en compte au dénominateur.



Culture financière : les Français décrochent la moyenne

Récemment, la Banque de France s'est intéressée à la culture financière des Français à travers une enquête. Avec une note de 13 sur 21, cette enquête montre que les Français ont une culture financière qui se situe dans la moyenne de l'OCDE. Dans le détail, les Français se montrent plutôt actifs dans la gestion de leur budget. Ils sont 83 % à régler leurs factures à temps et 71 % à surveiller de près leur situation financière. En revanche, 50 % n'ont qu'une idée approximative de leurs dépenses mensuelles.

Assurance-emprunteur : résiliable à tout moment ?

Après une première tentative, un groupe de députés a déposé à nouveau une proposition de loi visant à permettre aux emprunteurs de résilier leur contrat d'assurance à tout moment et sans aucuns frais. Une mesure destinée à ouvrir davantage le marché de l'assurance-emprunteur et à dynamiser la concurrence entre les acteurs du secteur. Autre objectif : permettre aux ménages français de faire des économies importantes en rendant le changement d'assurance-emprunteur plus simple. En effet, selon certaines études, une véritable libéralisation du marché, via la possibilité de résiliation à tout moment d'une assurance-emprunteur, permettrait de réaliser une économie potentielle moyenne allant de 5 000 à 15 000 € (selon les modalités du crédit couvert) pour chaque dossier d'emprunt immobilier sur toute la durée du prêt.

Rappelons qu'actuellement, il est possible de résilier son assurance-emprunteur dans les 12 premiers mois suivant la souscription d'un crédit immobilier. Ensuite, au-delà de la première année, la résiliation ne peut intervenir qu'à la date anniversaire du contrat. Soutenue par Bercy, cette proposition de loi vient d'être adoptée à la quasi-unanimité, en première lecture, à l'Assemblée nationale. Une première étape dans le processus législatif. Affaire à suivre...

Les taux d'intérêts des crédits immobiliers toujours au plus bas

Malgré quelques fluctuations, le taux moyen des crédits immobiliers s'est maintenu à un niveau très bas pendant presque toute l'année 2021. Ainsi, selon une étude récente de l'Observatoire Crédit Logement/CSA, le taux moyen des crédits s'est établi à 1,06 % (1,11 % pour l'accession dans le neuf et 1,08 % pour

l'accession dans l'ancien) en novembre 2021. Alors même que l'inflation avait refait son apparition, les banques ont continué à appliquer une politique de taux d'intérêts très faibles. Une façon pour elles, notamment, de « contourner » le durcissement des conditions d'octroi des crédits aux particuliers imposées par

les pouvoirs publics.

Dans le détail, entre novembre 2020 et novembre 2021, les taux ont reculé de 13 points de base pour les prêts sur 15 et 20 ans et de 25 points de base pour les prêts signés sur 25 ans. La baisse est plus forte pour les prêts les plus longs afin de favoriser les emprunteurs.

Une assurance-vie responsable, verte et solidaire

L'investissement responsable séduit de plus en plus d'épargnants. Plusieurs raisons expliquent cette tendance. D'une part, certains investisseurs souhaitent donner davantage de sens à leurs placements. En favorisant ces fonds d'investissement responsables, les épargnants s'assurent que les capitaux qu'ils investissent sont utilisés dans des domaines ou des politiques auxquels ils sont sensibles. D'autre part, la loi Pacte du 22 mai 2019 a poussé les assureurs à promouvoir, au sein de leurs contrats d'assurance-vie, des fonds solidaires, verts et responsables. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2020, tous les contrats d'assurance-vie doivent proposer au moins une unité de compte affichant soit le label ISR, soit le label Greenfin, soit encore le label Finansol. Et bonne nouvelle pour les investisseurs intéressés par l'investissement

responsable : à compter du 1^{er} janvier 2022, cette obligation sera renforcée puisque les assureurs devront proposer une unité de compte dans chacune de ces catégories.



LE CHIFFRE

+0,8%

Ce pourcentage correspond à la progression des encours de l'assurance-vie au cours de l'année 2020.

Ainsi, l'assurance-vie représentait, fin 2020, 1 796,5 milliards d'euros. Au niveau de la collecte, 40,5 milliards d'euros avaient été investis en unités de compte, ce qui représentait environ 35 % du montant total de la collecte brute de l'année en assurance-vie. Le reliquat étant investi dans les fameux fonds en euros.

Fédération française de l'assurance -
L'assurance française : données clés 2020



♦ *Durant le mariage, il est possible de faire évoluer son régime matrimonial. Les époux doivent alors s'adresser à un notaire.*

Régime matrimonial : comment mieux protéger le conjoint survivant

Pour offrir un niveau de protection adapté à la situation des époux, différentes clauses peuvent être mises en œuvre.

Offrir la meilleure protection possible à son conjoint en cas de décès intéresse tous les couples mariés. Optimiser son régime matrimonial, voire en changer, permet d'atteindre cet objectif. Explications.

Les limites du régime légal

Le plus souvent, les époux célèbrent leur mariage sans avoir préalablement fait rédiger un contrat de mariage par un notaire. De ce fait, ils adoptent le régime de la communauté réduite aux acquêts. Ce régime matrimonial organise les biens du couple en 3 masses : les biens communs (la communauté) et les biens propres de chaque 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.

Mais ce régime matrimonial n'est pas le plus protecteur pour le conjoint survivant. En effet, en cas de décès d'un des membres du couple, comme lors d'un divorce, le mariage prend fin et le régime matrimonial est liquidé. Les biens propres sont alors « repris » par les époux et la communauté est, en principe, partagée par moitié. Puis ce sont les règles successorales qui vont venir s'appliquer sur le patrimoine du défunt (constitué de ses biens propres et de la moitié de la communauté). Et c'est cette dernière masse de biens qui sera partagée, le plus souvent, entre le conjoint survivant et les enfants (héritiers réservataires).

Le recours à des clauses spécifiques

Afin d'améliorer le sort du conjoint survivant, il est possible d'optimiser le régime de la communauté réduite aux acquêts par l'adjonction de certaines clauses.

La clause de partage inégal de la communauté

La clause de partage inégal de la communauté offre la possibilité d'attribuer à l'époux survivant une proportion des biens communs différente de celle prévue par la loi (la moitié). Cette technique permet, par exemple, d'attribuer à ce dernier les deux tiers, les trois quarts, voire la totalité des biens communs. Leur attribution pouvant se réaliser soit en pleine propriété, soit en usufruit. Étant précisé que si cet avantage matrimonial peut être prévu dans le contrat signé au moment du mariage, il peut également être introduit ultérieurement.

La clause de préciput

La clause de préciput offre la possibilité au conjoint survivant de prélever, sans indemnité, sur la communauté, un ou plusieurs biens déterminés avant le partage de la succession, même si la valeur de ces biens excède la part à laquelle il aurait eu normalement droit. Le préciput peut s'exercer sur des liquidités, un bien particulier ou une catégorie de biens. Il peut porter sur la pleine propriété, l'usufruit ou la nue-propriété des biens. Cette clause s'adresse, en principe, aux seuls époux mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts et sous le régime de la participation aux acquêts.

La clause de prélèvement moyennant indemnité

Cette clause peut autoriser un époux à prélever certains biens communs lors de la dissolution de la communauté. En contrepartie, l'époux doit indemniser la communauté (la valeur des biens prélevés est imputée sur sa part de communauté). Concrètement, le prélèvement s'exerce nécessairement sur un ou plusieurs biens communs, présents ou futurs. Il peut, par exemple, concerner le fonds de commerce, la résidence principale ou secondaire, etc. Le bien prélevé sort de l'indivision et le conjoint est censé en avoir été propriétaire dès la dissolution du régime matrimonial. Il peut en disposer à sa guise sans devoir attendre le partage définitif de la communauté.



La radicalité de la communauté universelle

Afin de protéger davantage le conjoint survivant, certains couples peuvent être tentés de changer de régime matrimonial pour adopter un régime encore plus protecteur : le régime de la communauté universelle. Ce dernier prévoit d'intégrer dans la masse commune tous les biens « tant meubles qu'immeubles, présents et à venir ». Ce qui signifie que les biens reçus par un époux par succession ou libéralité deviennent, en principe, communs. Lorsqu'il est combiné avec une clause d'attribution intégrale, le conjoint survivant a alors vocation à recueillir la totalité de la communauté universelle, en dehors de toute succession. Attention toutefois, ce régime « radical » présente des inconvénients pour les enfants mais également pour le conjoint survivant.

Outre le fait d'être temporairement écartés de la succession du premier parent décédé, les enfants se verront pénalisés fiscalement. En effet, les abattements fiscaux parents/enfants dont ils auraient pu bénéficier au décès de chaque parent ne joueront qu'une seule fois, sur l'intégralité du patrimoine lors du règlement de la succession du dernier parent. Pour le conjoint survivant, la transmission intégrale peut également être contre-productive. En effet, à un âge avancé, il n'aura peut-être pas l'utilité de l'ensemble des biens. Certains d'entre eux pouvant même représenter une contrainte pour lui (plusieurs appartements à gérer, par exemple).

Les éléments à vérifier avant d'acheter un bien immobilier

Ce sont les petits détails qui peuvent faire la différence...

Voici une petite check-list à suivre pour pouvoir juger de la qualité d'un bien immobilier.

Vous vous lancez dans la recherche de votre résidence principale ou d'un bien locatif. Mais avant de faire une offre sur un logement, il convient de récolter certaines informations pour éviter les mauvaises surprises. Voici quelques points à vérifier avant d'acheter.

1- L'état général du bien

Se faire une idée précise de l'état général d'un logement peut être une tâche ardue, surtout lors de la première visite et en présence des éléments de décoration du propriétaire ou du locataire. Pour avoir une vision d'ensemble, il faut donc se rendre sur les lieux à plusieurs reprises. Idéalement, à des moments différents de la journée, notamment pour juger de sa luminosité et de son exposition aux bruits de la circulation et des voisins.

N'hésitez pas, lors des visites, à demander à pouvoir ouvrir les placards et à regarder dans le vide-ordures pour vérifier l'absence de nuisibles. Observez l'état des revêtements de sol, des portes, des fenêtres et des volets. Testez la robinetterie, actionnez les radiateurs, informez-vous sur le mode de chauffage, la production d'eau chaude, la plomberie (branchement du lave-linge et du lave-vaisselle), l'isolation, l'électricité (normes, mise à la terre, tableau électrique). Pensez également à demander au vendeur de vous préciser quel est le type d'assainissement de la maison : dispositif individuel ou raccordement au tout-à-l'égout. Si la maison dispose de son propre dispositif, demandez-lui de vous indiquer comment il est entretenu. Pour un bien ancien, n'hésitez pas à venir avec un « homme de l'art » pour l'évaluer et chiffrer le montant des éventuels travaux à réaliser pour mettre le logement à votre goût.

2- L'état du bâti

Aucun diagnostic sur l'état du bâti n'existe. De ce fait, il faut être très vigilant lors des visites du bien immobilier visé. Certains défauts ne sont pas forcément visibles au premier coup



d'œil, comme les fissures, les traces de fuites d'eau ou les tâches d'humidité. Exigez de voir toutes les pièces du logement, cave et grenier compris. N'hésitez pas à inspecter les combles afin d'avoir une idée de l'état de la charpente, de la couverture et de l'isolation du toit. Vous pourrez ainsi voir si le bâti est en bon état ou au contraire si vous devez prévoir, par exemple, des travaux de couverture qui peuvent représenter plusieurs milliers d'euros. Au rang des équipements de confort, demandez au vendeur si le bien est équipé d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC). Un équipement qui, selon sa catégorie (simple ou double flux), permet d'éliminer l'humidité présente dans les pièces.

3- L'environnement

Que ce soit pour une résidence principale ou pour un bien locatif, la situation géographique revêt de l'importance. D'une part, pour jouir d'un environnement agréable correspondant à vos attentes. D'autre part, pour espérer réaliser une plus-value au moment de la revente. Pour éviter les mauvaises surprises, il convient de se renseigner sur l'environnement du bien immobilier. Est-il proche des commerces et des écoles ? Y a-t-il des axes routiers et ferroviaires importants à proximité pour rallier les principaux pôles urbains ? Le bien est-il situé dans une rue passante (ce qui peut générer des nuisances sonores) ? Il conviendra également de se poser la question de savoir si les bruits environnants et les potentielles odeurs peuvent être un frein à l'achat : trafic important, présence d'une école, d'un aéroport, d'une exploitation agricole, d'une déchetterie, etc. Avec l'importance du numérique, il est également essentiel de s'intéresser au débit de la connexion internet et au niveau de la couverture mobile. Faites des tests de ligne via une plateforme internet ou in situ avec votre mobile.

4- Un point juridique et fiscal

Avoir une idée précise de ce que l'on achète est primordial. Et pour avoir une complète

information, il est recommandé de s'intéresser de près à l'environnement juridique du bien immobilier visé. Tout d'abord, il est conseillé de se pencher sur les documents liés au cadastre. Si le vendeur a réalisé des travaux (extension, piscine, terrasse, véranda), il faut être sûr que ces aménagements ont fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation administrative. En cas de construction récente, vérifiez l'existence d'une attestation de garantie décennale. Une attestation qui pourrait vous rendre service en cas de défauts ou de malfaçons constatés après la signature.

S'agissant d'une maison individuelle, il faut également s'enquérir de la propriété des murs (de clôture). Sont-ils mitoyens ou la propriété exclusive d'un fonds ? Dans le même ordre d'idées, existe-t-il une servitude qui pourrait engendrer des nuisances ? Par exemple, on pense à une servitude liée à une conduite d'eau, un égout, une vue, un droit de passage, etc. Prenez également le temps d'interroger le vendeur ou l'agent immobilier sur le montant des impôts locaux. Un élément qui n'est pas forcément de nature à freiner un achat immobilier mais qui permet d'avoir une idée précise des charges annuelles liées au bien.

La juste estimation du prix

Avec tous les éléments d'information que vous aurez récoltés, vous pourrez estimer plus facilement la valeur du bien immobilier. Ce qui vous donnera également une bonne base pour entrer en négociation avec le vendeur. D'ailleurs, pensez à demander à ce dernier les raisons de la mise en vente du logement. Par exemple, dans le cadre d'une succession ou d'un divorce, le vendeur sera plus enclin à baisser son prix puisqu'il cherchera généralement à se séparer rapidement du bien.



Investir dans les bois et forêts avec les GFI

À l'instar des parts de SCPI, les parts de GFI permettent d'investir dans des actifs forestiers sans avoir la contrainte de la gestion en direct.



Les investissements dans les bois et forêts font partie de ces outils qui permettent de répondre à un objectif de diversification patrimoniale. Des investissements qu'il est possible de réaliser par l'intermédiaire d'une société : le groupement forestier d'investissement (GFI). Une bonne formule pour se constituer un patrimoine tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt. Présentation.

Qu'est-ce qu'un GFI ?

Les groupements forestiers d'investissement sont des sociétés civiles qui ont pour objet de constituer, de gérer et de conserver un ou plusieurs massifs forestiers. Contre un apport en capital, les investisseurs reçoivent des parts sociales représentatives du patrimoine du GFI. La valeur d'une part, quelques dizaines d'euros, tient compte de deux facteurs : la qualité intrinsèque de l'actif forestier (situation géographique, climat, surface, nature du sol, âge, qualité des arbres...) et l'actif financier net du GFI (liquidités, trésorerie disponible).

Mais attention, compte tenu de la nature des

actifs, il faut envisager ce placement de capitalisation sur le long terme (12 ans au minimum). En fonction des conditions du marché et de la valorisation des actifs, les GFI peuvent être en mesure de servir des revenus (issus notamment de la vente de bois) pendant la période de détention des parts. On estime à environ 2 % nets de frais de gestion leur rendement annuel.

Des avantages fiscaux à la clé

Un des intérêts des parts de GFI est de bénéficier d'une réduction d'impôt de 18 % (voire 25 %) du prix de leur acquisition, retenu dans la limite annuelle de 5 700 € pour une personne seule et de 11 400 € pour un couple. Attention toutefois, pour bénéficier de ces avantages fiscaux, il faut s'engager à conserver ses parts pendant une durée d'au moins 5 ans. En outre, sous conditions, leur valeur est exclue de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière. Avantage supplémentaire, certaines parts de GFI sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit à hauteur des $\frac{3}{4}$ de leur valeur. Condition sine qua non, elles doivent avoir été détenues au moins 2 ans avant la transmission par donation ou succession.

La cession des parts

L'investisseur a toujours la possibilité de revendre ses parts de GFI. Généralement, la société de gestion du GFI organise un marché secondaire qui permet la rencontre entre vendeurs et acquéreurs. Ce qui ne signifie pas pour autant que l'investisseur pourra, lors de la cession, récupérer l'intégralité de sa « mise de départ ».

Le secteur du champagne : une année 2021 pétillante

Après une année 2020 sinistrée, le marché du champagne a opéré un rétablissement aussi spectaculaire qu'inattendu en 2021, porté en particulier par l'export.

Vin festif par excellence, le champagne a figuré en 2020 parmi les produits sinistrés par les restrictions sanitaires. Le retour d'une demande vigoureuse au premier semestre 2021 a surpris les Champenois eux-mêmes, par sa rapidité et son ampleur. Au point que l'année écoulée devrait marquer un record pour le chiffre d'affaires de la région, à près de 5,5 milliards d'euros, selon les indications données début décembre par Jean-Marie Barillère, coprésident du Comité interprofessionnel du vin de Champagne (CIVC), contre 5 milliards en 2019.

Quant aux volumes vendus, autour de 315 millions de bouteilles, il faut remonter à 2011 et à ses 323 millions de « cols » pour trouver mieux, sachant que le marché du champagne avait connu des années difficiles avant la pandémie, en France et au Royaume-Uni.

Un marché en pleine effervescence

Cette vigueur du marché a plusieurs origines. En premier lieu, 2020 a été catastrophique, mais moins que redouté, avec une contraction de « seulement » 18 % des volumes vendus, à 244 millions de bouteilles. À cette résistance relative s'est ajoutée la nécessité, pour les distributeurs, de reconstituer des stocks réduits au minimum.



Enfin, la demande a été portée par la consommation à domicile et l'exportation, qui comprend les produits les plus haut de gamme, ceux qui font pétiller chiffres d'affaires et bénéfices. « Les consommateurs ont envie de se faire plaisir, ils ont accumulé une épargne forcée et il y a une volonté de revanche sur la pandémie », analysait à l'automne Quentin Meurisse, directeur marketing pour le champagne chez Pernod Ricard (Mumm, Perrier-Jouët).

Le rebond de la Champagne s'est traduit dès le premier semestre 2021 dans les chiffres d'affaires et résultats des maisons de la région, bien représentées à la Bourse de Paris, où leur parcours a été très positif l'an dernier. À côté des deux généralistes, LVMH, le numéro un du secteur (environ la moitié du chiffre d'affaires de l'appellation en 2019 avec les marques Moët & Chandon, Veuve Clicquot, Krug, Dom Pérignon, etc.) et Pernod Ricard, figurent aussi trois purs négociants champenois : Lanson-BCC, Laurent-Perrier et Vranken-Pommery Monopole.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Lanson-BCC	+32,7 %	-14 %
Laurent-Perrier	+38 %	+41,3 %
LVMH	+42,3 %	+301 %
Pernod Ricard	+34,9 %	+103 %
Vranken-Pommery Monopole	+22,5 %	-15,5 %

Les nouveautés de la loi de finances 2022

Barème de l'impôt sur le revenu, aménagement de certains dispositifs de défiscalisation immobilière, encadrement des actifs numériques...

Comme chaque année, la loi de finances vient modifier certaines règles fiscales. Des modifications qui ont un impact sur la fiscalité des particuliers. Pour ce cru 2022, les pouvoirs publics se sont concentrés principalement sur les dispositifs immobiliers.

Barème de l'impôt sur le revenu

Les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont revalorisées de 1,4 %. Ce taux correspondant à la hausse prévisible des prix hors tabac pour 2021.

Le barème applicable aux revenus de 2021 est donc le suivant :

Imposition des revenus 2021	
Fraction du revenu imposable (une part)	Taux d'imposition
Jusqu'à 10 225 €	0 %
De 10 226 € à 26 070 €	11 %
De 26 071 € à 74 545 €	30 %
De 74 546 € à 160 336 €	41 %
Plus de 160 336 €	45 %

Le dispositif Censi-Bouvard reconduit

Alors qu'il devait prendre fin au 31 décembre 2021, les pouvoirs publics ont décidé de proroger le dispositif Censi-Bouvard de 1 an.



Rappelons que le Censi-Bouvard permet à certains loueurs en meublé non professionnels de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, répartie sur 9 ans, dont le taux est fixé à 11 % du prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite annuelle de 300 000 € (quel que soit le nombre de logements). Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les contribuables doivent acquérir des logements neufs ou réhabilités situés dans des établissements accueillant des personnes âgées, dépendantes ou handicapées ou des résidence services pour étudiants.

Le dispositif Pinel aménagé

Le dispositif Pinel permet aux particuliers qui acquièrent ou qui font construire, jusqu'au 31 décembre 2024, des logements neufs ou assimilés afin de les louer de bénéficier, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu. Son taux variant selon la durée de l'engagement de location choisie par l'investisseur.

Le Pinel a connu quelques aménagements avec la loi de finances pour 2021, qui n'ont pas été remis en cause par la loi de finances pour 2022 et qui s'appliqueront donc dès l'an prochain. Ainsi, les taux de la réduction d'impôt seront revus à la baisse de manière progressive en 2023 et 2024.

Mais compte tenu des difficultés que rencontre le secteur du logement, la ministre chargée du Logement a annoncé que les taux de réduction appliqués actuellement seront maintenus dans deux cas (on parle alors de Pinel+).

Dans le premier, le bien immobilier financé doit se trouver dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Avec le second, le logement doit satisfaire à un certain nombre de critères. Par exemple, le logement doit être d'une superficie minimale de 28 m² pour un studio, de 45 m² pour un deux-pièces, de 62 m² pour un trois-pièces, etc.

En outre, il doit disposer d'un espace extérieur privatif et bénéficier, à partir du trois-pièces, d'une bio-orientation. Un décret venant fixer définitivement les différentes conditions à respecter pour pouvoir profiter du dispositif Pinel+ étant attendu. Une autre nouveauté venant du Pinel : le bilan de l'expérimentation menée en Bretagne depuis avril 2020 (adaptation régionale du dispositif national) est positif. Une augmentation des opérations immobilières dans les agglomérations bretonnes a en effet été constatée. Alors qu'elle devait prendre fin en 2021, l'expérimentation est donc prolongée de 3 ans.

Le dispositif Denormandie prorogé

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le dispositif Pinel est élargi aux logements anciens situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat

Quelques chiffres

3 millions

Nombre de logements vacants en France au 1^{er} janvier 2021 (chiffres Insee).

34%

des Français n'ont jamais entendu parler du dispositif Pinel.

FISCALITÉ DES ACTIFS NUMÉRIQUES

Lorsque des cessions d'actifs numériques sont réalisées dans un cadre non professionnel, les plus-values sont imposées au taux forfaitaire de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. Toutefois, sur option, ces plus-values pourront être soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Une option qui devra être exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et qui portera sur l'ensemble des plus-values de cession d'actifs numériques réalisées par le foyer fiscal. À noter que l'option sera ouverte pour la première fois en 2024 pour l'imposition des revenus de 2023.

Taux de la réduction d'impôt du dispositif Pinel			
Durée de l'engagement	Investissements 2022, puis Pinel+ *	Autres investissements réalisés en 2023	Autres investissements réalisés en 2024
- Engagement de location de 6 ans	12 %	10,5 %	9 %
- 1 ^{re} prorogation triennale	+ 6 %	+ 4,5 %	+ 3 %
- 2 ^{de} prorogation triennale	+ 3 %	+ 2,5 %	+ 2 %
- Engagement de location de 9 ans	18 %	15 %	12 %
- 1 ^{re} prorogation triennale	+ 3 %	+ 2,5 %	+ 2 %

* Investissements Pinel+ réalisés à partir de 2023

245

Nombre de villes éligibles au dispositif Denormandie.

est particulièrement marqué. Ce dispositif, baptisé Denormandie, a été prorogé d'une année, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Rappelons que ce dispositif permet aux contribuables qui font l'acquisition d'un bien immobilier en vue de le louer dans les communes concernées et qui effectuent des travaux d'amélioration de bénéficier d'une réduction d'impôt. Sachant que ces travaux, réalisés par des entreprises, doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière. La réduction d'impôt est calculée selon les mêmes modalités que le dispositif Pinel.

Le « Louer abordable » transformé

Créé en 2017, le dispositif de défiscalisation immobilière « Louer abordable » permet aux propriétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers qu'ils dégagent.

Précisons que le dispositif s'applique aux logements neufs ou anciens, loués nus et affectés à l'habitation principale du locataire. Un logement qui doit être loué pendant toute la durée de la convention. Lorsque le logement est loué dans le cadre de ce dispositif, le propriétaire peut déduire une partie des revenus fonciers générés. Pour bénéficier de cet

avantage fiscal, il doit notamment s'engager à ne pas dépasser un certain montant de loyer et à louer son bien à des ménages respectant certains critères de ressources.

Avec la loi de finances pour 2022, le dispositif Louer abordable connaît quelques aménagements.

Tout d'abord, la déduction spécifique est transformée en une réduction d'impôt pour les procédures de conventionnement engagées à compter du 1^{er} mars 2022. Cette dernière, calculée sur le montant des revenus bruts tiré de la location du logement conventionné, se voit appliquée des taux identiques sur tout le territoire national.

Taux de réduction du dispositif Louer abordable		
Conventionnement	Droit commun	Location « solidaire »
Secteur intermédiaire	15 %	20 %
Secteur social	35 %	40 %
Secteur très social	-	65 %

Ensuite, le dispositif est applicable aux logements dont le niveau de performance énergétique global atteint certains niveaux. Ces niveaux devant être fixés prochainement par arrêté. En outre, le loyer et les ressources du locataire pris en compte pour la conclusion du bail d'habitation ne doivent pas excéder des plafonds qui devraient bientôt paraître. Ces plafonds devraient être fixés en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale.

Enfin, au terme de la convention conclue avec l'Anah, le propriétaire d'un logement situé en zone tendue peut fixer librement le loyer en cas de relocation. En clair, il n'est pas tenu de respecter les règles d'encadrement des loyers.

Cabriolet : laissez-vous séduire par l'électrique

Parmi les plus belles voitures jamais produites, beaucoup sont des cabriolets. Une tendance qui a marqué l'ère des véhicules thermiques et qui devrait se poursuivre dans le monde des voitures électriques. Une occasion de jeter un œil sur ce qui se prépare chez les constructeurs.

Tesla, évidemment

Qui dit électrique dit Tesla. Difficile donc de ne pas parler du roadster maison, non pas le prototype présenté en 2005, mais la seconde génération attendue pour 2023.

Doté d'un look très agressif, ce véhicule devrait atteindre les 100 km/h en 2,1 s (contre 2,4 s pour la Bugatti Chiron Sport), offrir une autonomie de 1 000 km et une vitesse de pointe de 400 km/h. Si son prix de base n'est pas encore définitif (on parle de 215 000 €), un acompte de



▼ La Cobra série 4 électrique, dans sa version 460 kW (625 CV), peut atteindre 100 km/h en 3,8 secondes.

43 000 € est déjà exigé pour le précommander.

Des succès revisités

Également très attendue, mais cette fois dans le genre « mythe revisité », l'AC Cobra est désormais disponible, non seulement avec un V8 thermique sous le capot, mais aussi avec un moteur électrique.

Réalisée par les Anglais d'AC Cars, la Cobra série 4 électrique est ainsi proposée en 230 kW (312 CV) et 460 kW (625 CV). La première version permet d'atteindre les 100 km/h en 4,9 s et la seconde en 3,8 s. Elles offrent entre 250 et 300 km d'autonomie et il faut déboursier, respectivement, 180 000 € et 200 000 € pour en devenir l'heureux propriétaire.

Les fans de voitures anglaises, déçus par le report du lancement de la Jaguar Type-E électrique, pourront se consoler avec le prochain cabriolet de Mini. Si l'on ne dispose pas encore de détails sur la puissance de ce véhicule, on sait qu'il devrait rejoindre la gamme des électriques de la marque dès 2025.

Du côté des Italiennes

Si Ferrari propose déjà un cabriolet hybride, la SF90 Spider, dotée de 1 000 CV et vendue autour de 500 000 €, le premier véhicule 100 % électrique n'est pas attendu avant 2025. Pour Lamborghini, il faudra attendre 2030 pour découvrir une voiture non thermique.



▲ La SF90 Spider est la première hybride de Ferrari.

Traitement fiscal des moins-values mobilières

Je suis titulaire d'un compte-titres et j'ai réalisé plusieurs arbitrages en 2021. Mais certains d'entre eux se sont soldés par des moins-values. Comment sont-elles prises en compte fiscalement ?

Vous pouvez imputer vos moins-values boursières sur les plus-values de même nature que vous avez réalisées au cours de l'année 2021. Si, après imputation, vous constatez un reliquat de moins-value, sachez que cette dernière est reportable et imputable sur les plus-values de même nature que vous seriez susceptibles de réaliser au cours des dix années suivantes.

Présentation d'une réclamation fiscale à l'oral au service des impôts

Je souhaiterais contester mon dernier avis d'impôt sur le revenu. Puis-je le faire en me rendant directement au service des impôts ?

En tant que particulier, vous pouvez vous déplacer dans les locaux du service des impôts qui gère votre dossier pour présenter une réclamation simple à l'oral. N'oubliez pas de prendre votre avis d'impôt et les pièces justificatives nécessaires. Votre réclamation sera portée sur une « fiche de visite », signée par vous et par l'agent qui vous recevra. À noter que les entreprises ne bénéficient pas de cette possibilité de réclamation verbale.

Versement du crédit d'impôt emploi à domicile

J'emploi un salarié à domicile via le dispositif Cesu. J'ai pu lire dans la presse que je n'aurai bientôt plus besoin d'attendre plusieurs mois avant de percevoir le crédit d'impôt lié à ce type d'emploi. Pouvez-vous me confirmer cette information ?

En effet, le versement immédiat du crédit d'impôt emploi à domicile doit être progressivement généralisé.

Sont d'abord concernés, à partir de janvier 2022, les particuliers employeurs au titre des activités de la vie quotidienne (ménage, aide aux devoirs des enfants...), hors garde d'enfant, qui utilisent le service « Cesu+ » et qui ne perçoivent pas d'aides sociales (APA, PCH). Un nouveau dispositif qui, selon les pouvoirs publics, concerne 1,1 million de contribuables.



Expertise comptable

Conseil

Audit

Commissariat aux comptes

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

