

L'actualité de votre Patrimoine

famille | immobilier | placement

MAI-JUIN 2022

**Comment
est calculée
votre retraite
complémentaire ?**

**Inflation : quels
impacts sur vos
investissements ?**

**La fiscalité
des résidences
secondaires**

**Bien déclarer vos
revenus et optimiser
votre fiscalité**



GEODE
conseils

Expertise comptable
Conseil
Audit
Commissariat aux comptes

Chiffres-clés

175 Md€

C'est le surplus d'épargne que les Français ont accumulé pendant les 2 années de crise Covid.

Source : Banque de France

3 millions

Nombre d'assurés détenteurs d'un Plan d'épargne retraite à fin mars 2022.

Source : France Assureurs

+7,2%

Hausse des prix des logements anciens en France sur un an au 4^e trimestre 2021.

Source : Notaires de France

Ils ont dit...

« En cas d'embargo sur le gaz et le pétrole russes, la croissance française pourrait être limitée à 1,8 % en 2022 et une récession sera inévitable l'an prochain. »

Ana Boata, directrice de la recherche économique chez Allianz Trade

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** : Jacques SECONDI (Investir) / **Secrétaire de rédaction** : Murielle DALDIN-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

Prendre les choses en main !

Grande oubliée du quinquennat qui vient de s'achever, crise sanitaire explique, la réforme des retraites repointe le bout de son nez depuis la campagne présidentielle. Certains y prônaient un avancement de l'âge légal à 60 ans alors que d'autres, à l'instar d'Emmanuel Macron, proposaient de le porter au-delà des 62 ans actuellement en vigueur. Une réforme qu'il ne pourra toutefois mener à bien que s'il dispose d'une majorité suffisante à l'Assemblée nationale et si la rue ne l'en empêche pas, comme ce fut le cas en d'autres temps. Bref, rien n'est sûr ! Si ce n'est qu'avec la dégradation des comptes publics qui résultent des politiques de soutien que le gouvernement se voit contraint de mettre en place pour faire face aux crises qui se succèdent (crise sanitaire, poussée de l'inflation, conséquences de la guerre en Ukraine), il semble difficile d'imaginer qu'un effort conséquent pourra être consenti pour améliorer le montant des pensions des futurs retraités. Dans ce contexte, il revient à chacun de prendre les choses en main et de se constituer un complément de retraite, que ce soit par le biais d'un Plan d'épargne retraite, d'un contrat d'assurance-vie ou de tout autre dispositif ou placement.

Le Cabinet reste bien évidemment à votre entière disposition pour vous aider à bâtir et mener à bien une stratégie retraite adaptée à vos besoins. Parlons-en dès que vous le souhaitez !



Mis sous presse le 5 mai 2022
Dépôt légal mai 2022 • Imprimerie MAQPRINT (87)
Photo une : Westend61

Immobilier : les taux de l'usure ne remontent toujours pas

Calcul des taux de l'usure



On prend les taux calculés à partir du taux effectif moyen pratiqué par les banques...

1/3

... et on les augmente d'1/3.



Ces taux varient en fonction du montant emprunté, de la durée du prêt et de la catégorie de prêt.



Dans un contexte de remontée des taux d'intérêts, la publication des nouveaux taux de l'usure était fortement attendue. Ces taux maximum légaux, qui visent à protéger les emprunteurs contre d'éventuels abus lorsqu'ils sollicitent les banques pour financer leurs projets, varient en fonction du type de prêt. Ils sont fixés par la Banque de France à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant et publiés au Journal officiel. Ceux du 2^e trimestre 2022 ont été récemment rendus publics.

Des taux trop bas

Pour les prêts immobiliers d'une durée inférieure à 10 ans, le taux d'usure est passé, à compter du 1^{er} avril 2022, de 2,44 à 2,51 %. Pour les prêts d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans, le taux d'usure a été augmenté de 2,40 à 2,43 %. Et pour les prêts d'une durée de 20 ans et plus, il a évolué légèrement à la

baisse, passant de 2,41 à 2,40 %. Au final, ces taux restent stables pour les durées d'emprunt courtes (moins de 10 ans) et baissent pour les crédits sur 20 ans et plus alors que, dans le même temps, les taux d'intérêts continuent de s'apprécier.

Des candidats à l'emprunt écartés

Une situation qui n'est pas sans poser problème. En effet, avec des taux d'intérêts à la hausse et un taux de l'usure à la baisse, nombre d'emprunteurs, avec des budgets serrés, se voient opposer un refus de financement de la part des banques.

Du coup, les professionnels du secteur immobilier s'en inquiètent et soulignent que les taux de l'usure sont totalement décorrélés de la réalité du marché. Par exemple, pour un emprunt sur 20 ans, le taux de l'usure est passé, entre le 2^e trimestre 2021 et le 2^e trimestre 2022, de 2,60 à 2,40 %. Dans le même temps, les taux d'intérêts des crédits immobiliers ont augmenté de 15 points de base. De fait, de nombreux emprunteurs se retrouvent exclus du crédit.

Une méthode contestée

Le mode de calcul du taux d'usure n'a pas évolué depuis longtemps. De nombreux professionnels plaident pour que la formule soit revue, tout comme son rythme. Pour eux, une mise à jour mensuelle et non plus trimestrielle serait plus adaptée.

Épargne responsable : vers la création d'un nouveau label ?

Les pouvoirs publics cherchent à verdir l'économie et la finance en France. Ainsi, pour aider les Français à investir dans des produits d'épargne vertueux, plusieurs labels ont été créés : le label ISR et le label Greenfin. Dans un rapport remis récemment au ministre de l'Économie et des Finances, la création d'un nouveau label dédié à la transition climatique est recommandée. Selon les auteurs du rapport, il apparaît en effet nécessaire de créer, aux côtés du label ISR français, qui est un label ESG généraliste, un label Transition Climat spécifique permettant de couvrir la transition carbone avec un marqueur clair, en mesure de valoriser les investissements dans des activités spécifiquement dédiées à faire baisser les émissions de gaz à effet de serre. Affaire à suivre, donc...

Rapport Perrier - Faire de la place financière de Paris une référence pour la transition climatique



PETER DAZELEJ

Assurance-vie : la collecte au plus haut

D'après les derniers chiffres publiés par France Assureurs, l'assurance-vie a retrouvé des couleurs au 1^{er} trimestre de cette année. En effet, les niveaux de collecte ont frôlé les records établis en 2011. Ainsi, en mars 2022, la collecte nette (cotisations collectées minorées des prestations versées) s'est établie à 2,2 milliards d'euros (elle s'établissait à 2,5 milliards d'euros en mars 2011). Sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2022, avec une collecte nette de 8,4 mds d'euros, sans dépasser le record du 1^{er} trimestre 2011, les résultats s'avèrent excellents.

France Assureurs, avril 2022

La clause bénéficiaire rédigée dans un testament

Dans une affaire récente, le souscripteur d'une assurance-vie avait désigné dans la clause bénéficiaire son fils ou, à défaut, son épouse. Il avait ensuite fait part à l'assureur de la modification de la clause bénéficiaire en faveur de sa seule épouse. Quelque temps plus tard, alors qu'il était en instance de divorce, le souscripteur avait indiqué, dans un écrit daté et signé (mais non envoyé à l'assureur), que le capital décès de son assurance-vie devait finalement revenir à son fils. Or à son décès, le capital décès avait été versé à son épouse. Du coup, le fils l'avait assignée en justice en restitution du capital perçu. Pour faire valoir ses droits, il avait expliqué que son père avait, au travers de cet écrit, exprimé l'intention de le désigner comme unique bénéficiaire. Appelée à se prononcer sur ce litige, la Cour de cassation a rappelé que la désignation ou la substitution du bénéficiaire d'une assurance-vie peut être effectuée par l'assuré jusqu'à son décès. Et qu'il n'est pas nécessaire, pour sa validité, que cette désignation soit portée à la connaissance de l'assureur lorsqu'elle est réalisée par voie testamentaire. En outre, les juges ont souligné que l'écrit du défunt pouvait s'analyser en un testament olographe. Ainsi, le capital décès de son assurance-vie devait bien revenir à son fils.

Cassation civile 2^e, 10 mars 2022, n° 20-19655

Le marché de l'art en ligne progresse

Selon la dernière édition de l'Online Art Trade Report de l'assureur Hiscox, le marché de l'art en ligne continue sa forte progression.

Les maisons de vente aux enchères ont pu confirmer cette tendance. Ainsi, la maison Heritage Auctions a déclaré 903 millions de dollars de chiffre d'affaires en ligne en 2021, en hausse de 79 % par

rapport à 2020. Pour sa part, Christie's a affiché une croissance de 41 % de ses ventes en ligne en 2021.

De leur côté, les ventes exclusivement en ligne de Sotheby's ont progressé de 22 % en 2021, après une croissance vertigineuse en 2020 (824 %). Au final, Sotheby's représente, à lui seul, 65,8 % des ventes en ligne réalisées par les

trois maisons de ventes aux enchères l'an dernier.

Globalement, le marché de l'art en ligne a connu une croissance de 72 % au premier semestre 2021, après une année 2020 en croissance de 64 %, permettant d'estimer à 13,5 milliards de dollars l'ensemble des ventes en ligne au cours de l'année passée.

Hiscox Online Art Trade Report 2021

Une réforme pour le régime de l'adoption

Une loi du 21 février 2022 a réformé le régime de l'adoption. Cette loi vise à rendre plus d'enfants « adoptables », sécurise les parcours pour garantir le respect des droits des enfants et simplifie les démarches pour les parents adoptants. Nouveauté majeure portée par ce texte : les couples liés par un pacte civil de solidarité (Pacs) et les concubins peuvent désormais adopter (adoption plénière) un enfant. Ce qui n'était pas le cas auparavant, car seuls les couples mariés et les célibataires pouvaient adopter. En outre, certaines conditions pour pouvoir prétendre à l'adoption ont été assouplies. Ainsi, d'une part, la durée de vie commune exigée du couple candidat à l'adoption passe de 2 ans à 1 an. Et d'autre part, l'âge minimal pour adopter tombe de 28 à 26 ans.

En revanche, une nouvelle condition pour la délivrance de l'agrément en vue de l'adoption est instaurée :

l'écart d'âge entre les adoptants et l'adopté ne peut être supérieur à 50 ans (sauf en cas d'adoption de l'enfant du conjoint).



Loi n° 2022-219 du 21 février 2022, JO du 22

LE CHIFFRE

4,49%

L'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) vient de publier le chiffre définitif du rendement délivré par les SCPI en 2021.

Ce rendement s'est établi à 4,49 % (4,18 % en 2020). Des chiffres qui montrent que ce type d'investissement a su résister notamment à la crise sanitaire. L'ASPIM note également que les Français sont toujours aussi friands de la pierre-papier. La collecte nette en 2021 s'est ainsi élevée à 7,4 milliards d'euros.

♦ Le calcul de votre retraite complémentaire dépend en partie du respect des conditions d'obtention de la retraite de base à taux plein.

Comment est calculée votre retraite complémentaire ?

Calcul par points, bonus/malus... le fonctionnement des régimes complémentaires diffère de celui du régime général des retraites.

Après avoir abordé le sujet du calcul de la retraite de base au sein du précédent numéro de cette revue, intéressons-nous maintenant au calcul de la retraite complémentaire. Ce régime obligatoire, qui est géré par une caisse de retraite complémentaire dépendant de votre statut, vient s'ajouter à la retraite de base. Explications.

Vous avez dit retraite complémentaire ?

Comme son nom l'indique, la retraite complémentaire vient compléter la pension versée par le régime général. Particularité par rapport à la retraite de base, la retraite complémentaire est un régime fonctionnant par points, et non par trimestres. Tout au long de votre carrière, des cotisations sont prélevées et versées aux

caisses de retraite complémentaire. Des cotisations qui vous donnent donc droit à des points retraite. En pratique, il existe de nombreuses caisses de retraite complémentaire : l'Agirc-Arrco pour les salariés du privé, l'Ircantec pour les salariés du public, la Cipav ou la Cnavpl pour les professions libérales réglementées ou encore la Cnav pour les artisans et les commerçants.

La formule de calcul

La retraite complémentaire est basée sur un système de points. Ainsi, pour calculer le montant de sa pension de retraite, il suffit de multiplier le nombre de points acquis par la valeur du point en vigueur au moment du départ à la retraite. Pour connaître le nombre de points cumulés, il convient de se référer à son relevé de carrière. Relevé accessible directement en ligne sur le site du gestionnaire de retraite. Prenons l'exemple d'un salarié du secteur privé, donc dépendant du régime de l'Agirc-Arrco, qui a cumulé 4 000 points en 2022. La valeur du point est fixée à 1,2841 € depuis le 1^{er} novembre 2021.

Le montant annuel brut de sa retraite complémentaire correspondra à 5 136,40 € (4 000 x 1,2841 €).

Un bonus/malus appliqué à la pension

Une pension de retraite complémentaire n'est versée pleinement que si l'intéressé peut justifier d'une retraite de base au taux maximal de 50 % (taux plein). Si tel n'est pas le cas, la pension de retraite complémentaire sera, à l'instar du régime de base, réduite par l'application de coefficients d'abattement spécifiques au régime complémentaire. En outre, d'autres règles particulières peuvent être appliquées selon les régimes. Par exemple, dans le régime de l'Agirc-Arrco, un dispositif de minoration/majoration temporaire s'applique au montant de la retraite complémentaire de certains assurés. Ce dispositif ayant pour but d'encourager la poursuite de l'activité au-delà de l'âge auquel les conditions sont remplies pour obtenir sa retraite à taux plein. Dans ce cadre, une minoration de 10 % pendant 3 ans s'applique au montant de la retraite complémentaire de l'assuré. La retraite cessant d'être minorée au plus tard lorsque le retraité atteint l'âge de 67 ans. En revanche, lorsque l'assuré demande à prendre sa retraite 1 an après la date à laquelle il remplit les conditions de la retraite à taux plein au régime de base, la minoration ne s'applique pas et l'assuré obtient la totalité de sa retraite complémentaire. Et si l'assuré demande à bénéficier de sa retraite complémentaire 2 ans ou plus après la date à laquelle il remplit les conditions de la retraite de base à taux plein, il bénéficie d'une majoration de sa retraite complémentaire pendant 1 an (10 % s'il décale son départ de 2 ans, 20 % s'il décale de 3 ans...).

Vous le voyez, les règles de calcul de la retraite peuvent être nombreuses et complexes. C'est la raison pour laquelle il faut, pour bien préparer son départ en retraite, faire preuve d'anticipation et s'attacher à réaliser un bilan complet. Notre équipe se tient à votre disposition pour évoquer ensemble ce sujet majeur. N'hésitez pas à nous contacter !



Améliorer sa retraite avec le PER

Les régimes de retraite obligatoires et complémentaires ne permettent malheureusement pas de compenser entièrement la perte de revenus subie lors du départ en retraite.

Pour conserver un niveau de vie confortable, il est donc essentiel d'épargner au fil du temps. Pour cela, il peut être intéressant de souscrire un Plan d'épargne retraite (PER). Ce véhicule d'investissement présente plusieurs avantages. Tout d'abord, vous pouvez déduire de votre revenu imposable ou professionnel, dans la limite d'un plafond global, les cotisations que vous versez sur votre PER.

Ensuite, au moment de votre départ en retraite, vous avez le choix de percevoir les sommes épargnées sous la forme d'un capital ou d'une rente viagère.

En outre, vous pouvez choisir la façon dont est investie votre épargne : fonds en euros et/ou unités de compte. Et pour vous aider dans la conduite de votre épargne retraite, une gestion à horizon peut vous être proposée. Concrètement, il s'agit d'un mécanisme qui consiste à réaliser des arbitrages automatiques des unités de compte (qui ne sont pas garanties en capital) vers des actifs à faible risque (fonds en euros, par exemple), autrement dit à sécuriser la position au fur et à mesure que vous vous approchez de l'âge de départ à la retraite.

Enfin, en cas de décès, vous pouvez, grâce à la clause bénéficiaire, transmettre vos capitaux à la personne ou aux personnes de votre choix.

L'impact de l'inflation sur vos investissements

Dans un contexte inflationniste, certains actifs financiers ont tendance à se dévaloriser. Mais, en général, le temps joue en faveur des épargnants...

L'inflation est bel et bien de retour. Selon les derniers chiffres communiqués par l'Insee, les prix à la consommation ont progressé de 4,8 % en moyenne sur un an en avril 2022. Un record depuis les années 1980. Un contexte particulier qui peut susciter de nombreuses interrogations de la part des investisseurs



PHIL ASHLEY

quant aux conséquences de ce phénomène sur les marchés financiers. Tentons de dissiper leurs inquiétudes.

Qu'est-ce que l'inflation ?

L'inflation désigne une hausse durable des prix des biens et services. En France, cette inflation est évaluée par l'indice des prix à la consommation (IPC). Le calcul de l'inflation consistant à mesurer la variation de cet indice. Concrètement, pour calculer l'IPC, l'Insee se base sur un certain nombre de produits que l'on juge représentatifs de la consommation des ménages. Grâce à des relevés nombreux et réguliers réalisés notamment par les enquêteurs de l'Insee, il est possible de calculer les variations des prix de ces différents postes.

À noter que certains biens et services ne sont pas pris en compte du fait de leur utilisation ou de la difficulté d'observation de l'évolution des prix : vente de véhicules d'occasion entre particuliers, vente de meubles anciens, œuvres d'art et tapis anciens, services hospitaliers privés, activités liées à la bijouterie...

Les conséquences de l'inflation

En pratique, l'inflation correspond à une diminution du pouvoir d'achat de la monnaie. Comme le pouvoir d'achat désigne la quantité de biens et services qu'un certain revenu permet d'obtenir, la hausse des prix va mécaniquement conduire à une diminution de cette quantité de biens. À titre d'exemple, on peut mesurer l'évolution du pouvoir d'achat d'une somme d'argent (10 000 €) entre deux dates (d1 et d2). Durant cette période, l'inflation a progressé de 3 %. En d2, cette somme de 10 000 € ne permet plus d'acheter la même quantité de biens qu'en d1 car les prix ont augmenté de 3 %

et l'indice des prix est ainsi passé de 100 à 103. Le pouvoir d'achat de 10 000 € est devenu : $10\,000/103 \times 100 = 9\,708,70$ €. D'un point de vue plus global, l'inflation peut aussi avoir des aspects positifs. Ainsi, une hausse régulière et contenue du niveau général des prix va entraîner une hausse des salaires. Cette hausse peut être un facteur de croissance économique. Ce qui va avoir pour conséquence de pousser les entreprises à anticiper et à investir. Et les ménages vont avoir tendance à placer leurs liquidités.

Quels impacts sur votre épargne ?

L'érosion de la valeur de la monnaie va conduire à ce qu'un placement dont le rendement est inférieur au taux de l'inflation ne rapporte plus rien, voire entraîne une perte d'argent pour son détenteur. Pour contrecarrer cet effet, il faut donc placer ses liquidités dans des actifs plus dynamiques, le plus souvent plus risqués. Un risque de perte en capital étant possible. Dans un contexte inflationniste, les épargnants qui vont avoir un comportement proactif sur ce sujet vont donc devoir se poser la question du dosage du risque.

Globalement, les produits d'épargne qui vont le plus souffrir de l'inflation sont les produits dits de taux (livrets réglementés, obligations et assimilés...). Des investissements qui représentent plus des 2/3 de l'épargne financière des Français. Le marché actions a tendance, lui, à mieux résister que ces produits de taux puisque certaines entreprises ont les capacités d'augmenter leurs prix pour amortir l'inflation de leurs propres charges.

Garder son sang-froid

Dans un contexte particulier comme celui dans lequel nous vivons, il est important de ne jamais réagir à chaud et de garder en point de mire ses objectifs patrimoniaux. Et il ne faut pas oublier que le facteur temps joue en votre faveur. Aussi est-il recommandé de conserver ses investissements sur le long terme afin de réduire le risque et de lisser les pertes. En clair, ce n'est

jamais une bonne idée de modifier l'orientation de vos placements « au son du canon ». Quand la crise est là, il est généralement trop tard pour désinvestir ou réaliser des arbitrages. Et pendant ou après des événements importants (guerre en Ukraine, hausse de l'énergie et des matières premières...), les rebonds des marchés financiers peuvent être forts. En réagissant, vous risqueriez de passer à côté de ces reprises.

Globalement, la gestion de ses actifs financiers en période de crise est un sujet délicat. À ce stade, il est difficile d'anticiper ce qui se passera dans les prochains mois. Toutefois, dans ce contexte incertain, certaines options ou solutions d'investissement peuvent vous permettre de rester en ligne avec vos objectifs patrimoniaux.

N'hésitez pas à nous contacter pour que nous fassions le point ensemble et que nous déterminions, le cas échéant, les arbitrages à opérer.

Les valeurs refuges



Bien souvent, en période inflationniste, certains placements sont mis en avant pour protéger son épargne. On pense tout d'abord à l'or. Valeur refuge par excellence, le métal jaune se veut rassurant par son côté tangible et par le fait qu'il peut être revendu ou échangé presque partout dans le monde. Autre actif à privilégier : l'immobilier. Qu'il soit détenu en direct ou par le biais d'une SCPI, l'immobilier fait, lui aussi, figure de valeur refuge. Cet actif a tendance à se valoriser en cas d'inflation. Et en présence d'immobilier locatif, le rendement varie peu en raison de son indexation sur l'indice de référence des loyers.

La fiscalité appliquée aux 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 vise à supprimer la taxe d'habitation. Ainsi, leurs propriétaires restent redevables de cet impôt chaque année 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 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.

Dans certains cas, le vendeur peut être 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.

Une taxe sur les logements vacants

Si vous êtes propriétaire d'un logement inoccupé, 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.

Les concessions disposent d'atouts défensifs

Les grandes délégations de service public sont plutôt bien protégées contre la hausse des prix et même, parfois, contre les fluctuations de l'économie.

La puissance publique délègue, le bénéficiaire finance et se rémunère sur l'exploitation : c'est le principe de base de cette forme de partenariat public-privé qu'est la concession. Il y a des risques commerciaux à assumer, mais sur de grandes infrastructures incontournables comme les autoroutes ou les aéroports, la concurrence est très limitée, voire inexistante dans le cas, un peu à part, de la Française des jeux, avec son monopole sur les paris sportifs en ligne et sur les loteries.

Des contrats rentables

L'espoir du concessionnaire est de faire mieux que les prévisions retenues au départ pour fixer le prix du contrat. Pari réussi pour les autoroutes, car Vinci a déjà récupéré en dividendes les 10,4 milliards d'euros payés pour la privatisation d'ASF, tandis qu'Eiffage devrait obtenir, en fin de concession d'APRR, un taux de rentabilité interne de 11,2 %, contre 9,2 % estimés à l'origine.

Eurotunnel, aujourd'hui Getlink, est le contre-exemple, avec des coûts de construction sous-évalués de moitié et des prévisions de trafic trop optimistes lors de son lancement.

Un rendement régulier

L'ouvrage retrouve cependant des attraits aujourd'hui, après le difficile passage du Brexit et de la pandémie de Covid-19. La flambée du prix des énergies fossiles donne au tunnel sous la Manche, électrifié, un avantage de coûts par rapport à ses concurrents de surface, les ferries, et ses parts de marché élevées lui confèrent une bonne maîtrise de ses tarifs. Le facteur prix joue aussi en faveur des auto-



routes puisque les contrats passés avec l'État prévoient une augmentation automatique des tarifs prenant en compte l'inflation.

Les aéroports ont été plus durablement touchés par les restrictions du transport aérien générées par la crise sanitaire, mais le redressement est régulier, comme le montrent les derniers chiffres publiés par ADP (anciennement Aéroports de Paris), remontés au mois de mars à 72,4 % des niveaux d'avant-crise.

Dans un autre monde, celui des jeux d'argent, la FDJ (Française des jeux) se distingue par sa moindre sensibilité aux cycles économiques et par son rendement régulier, soutenu par une numérisation des prises de paris qui améliore sa rentabilité.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
ADP	+22,70 %	+8,60 %
Eiffage	+1,39 %	+20,10 %
FDJ	-15,80 %	+84,30 %
Getlink	+30,20 %	+68,20 %
Vinci	-0,78 %	+18,90 %

Bien déclarer vos revenus et optimiser votre fiscalité

Vous devrez bientôt déclarer vos revenus de 2021. En fonction du montant de l'impôt à régler, peut-être aurez-vous intérêt à mettre en place des solutions pour réduire la note fiscale l'an prochain ?



Avec le prélèvement à la source, vous payez l'impôt au fur et à mesure de l'encaissement de vos revenus, soit par une retenue à la source, soit par un acompte. Mais les prélèvements qui ont été opérés en 2021 ne constituent qu'une simple avance d'impôt qui doit être régularisée en 2022, déduction faite de vos éventuels crédits et réductions d'impôt. C'est pourquoi vous devrez très prochainement remplir une déclaration de revenus et la transmettre à l'administration fiscale.

À l'issue de cette déclaration, vous aurez une première évaluation du montant des impôts que vous allez régler au titre de l'année 2021. C'est donc le moment idéal pour vous interroger sur votre stratégie fiscale et utiliser les derniers mois de cette année pour optimiser votre niveau d'imposition, non plus pour 2021, les jeux sont faits, mais bien pour 2022. Voici une présentation des principales règles à connaître pour remplir votre déclaration dans les règles de l'art et des principaux dispositifs pour réduire votre facture fiscale.

Déclarer ses impôts

Les dates de dépôt

La date limite de souscription de la déclaration de revenus varie selon votre lieu de résidence. Ainsi, vous

avez jusqu'au :

- 24 mai 2022 pour les départements n° 01 à 19 et les non-résidents ;
- 31 mai 2022 pour les départements n° 20 à 54 ;
- 8 juin 2022 pour les départements n° 55 à 976.

La déclaration doit être souscrite par internet, quel que soit votre revenu fiscal de référence, sauf exceptions.

Les revenus mobiliers

Les revenus de placements financiers (dividendes, intérêts...) ainsi que les plus-values mobilières que vous avez perçus en 2021 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 %.

Vous pouvez toutefois renoncer au PFU dans votre déclaration en optant, de façon globale, pour le barème progressif. Vous devez reporter ces sommes sur votre déclaration ou, si leur montant est prérempli, les vérifier en vous reportant aux justificatifs transmis par les établissements bancaires.

Les revenus de biens immobiliers

Les revenus fonciers

Vous devez déclarer les loyers issus des locations non meublées que vous avez perçus en 2021. Si le total de ces loyers n'excède pas 15 000 €, vous relevez du régime micro-foncier et devez mentionner le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus. Le montant de vos charges déductibles étant calculé de façon forfaitaire avec l'application d'un abattement de 30 %.

Dans les autres cas, vous êtes soumis au régime réel et il vous faut inscrire le détail du calcul de votre revenu net foncier sur la déclaration spécifique n° 2044 (ou n° 2044-S pour les inves-

tissements locatifs défiscalisants), puis le reporter sur votre déclaration de revenus. Lorsque vous relevez du micro-foncier, vous pouvez, si vous y avez intérêt, opter pour le régime réel en déposant la déclaration n° 2044. Mais attention, cette option est irrévocable pendant 3 ans.

Les plus-values immobilières

Si vous avez vendu un bien immobilier en 2021, l'impôt sur la plus-value a déjà été prélevé par le notaire lors de la vente. Toutefois, vous devez reporter son montant sur la déclaration n° 2042 C afin qu'elle soit prise en compte dans votre revenu fiscal de référence, sauf s'il s'agit d'une plus-value exonérée (vente de la résidence principale, par exemple).

Les charges déductibles du revenu global

Certaines dépenses payées en 2021 peuvent être déduites de votre revenu global si vous les reportez sur votre déclaration de revenus. Tel est le cas, sous certaines conditions, des pensions alimentaires versées à un enfant, à un parent ou à un ex-conjoint, des déficits professionnels ou encore des déficits fonciers.

Les avantages fiscaux à déclarer

Vous bénéficiez, à l'été 2022, des crédits et réductions d'impôt liés à vos dépenses personnelles de 2021, à condition, là aussi, de les mentionner dans votre déclaration de revenus. Pour certains dispositifs (salarié à domicile, dons aux associations...), un acompte de 60 % vous a peut-être déjà été versé en janvier dernier. Mais attention, si vos dépenses ont baissé entre 2020 et 2021, un remboursement pourra vous être demandé.

Quelques chiffres

77 Md€

Montant des recettes fiscales générées par l'impôt sur le revenu 2020.

44 %

Part de la population qui paie l'impôt sur les revenus en France, en 2020.

4520€

Montant moyen de l'impôt réglé par les foyers imposables en 2020.

Optimiser sa fiscalité

Investir dans l'immobilier

Si vous faites construire ou si vous achetez un logement neuf ou ancien à réhabiliter afin de le louer, vous pouvez, sous certaines conditions (plafond de loyer, ressources du locataire...), bénéficier du dispositif Pinel. Ce dernier ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu. Le taux de cette réduction, calculée sur le prix de revient du logement (retenu dans la double limite de 5 500 € par m² de surface habitable et de 300 000 € pour 2 logements par an), varie selon la durée de l'engagement de location que vous aurez choisie (12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans).

Épargner pour sa retraite

Pour encourager les Français à se constituer une épargne retraite supplémentaire, les pouvoirs publics ont créé le Plan d'épargne retraite. Un produit d'épargne dont le régime fiscal se veut incitatif. Ainsi, les versements ouvrent droit à une déduction (plafonnée) de l'assiette de l'impôt sur le revenu, sauf option contraire exercée par l'assuré. En effet, pour l'enveloppe individuelle, en cas de

versements volontaires, les sommes peuvent être déduites du revenu global de l'assuré, ou de son revenu professionnel s'il est travailleur non salarié (TNS). Il s'agit toutefois d'une option puisque l'assuré peut choisir de ne pas profiter de cet avantage fiscal à l'entrée afin de bénéficier d'une fiscalité plus douce à la sortie.

Investir dans les entreprises

Une réduction d'impôt peut être accordée au contribuable qui effectue, jusqu'au 31 décembre 2022, des versements au titre de la souscription au capital de certaines sociétés non cotées soumises à l'impôt sur les sociétés, à condition de conserver pendant 5 ans les titres reçus en échange de l'apport. Il est possible de réaliser ces versements directement au capital de la société ou indirectement, via une société holding. Cette souscription ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 25 % des versements effectués au cours de l'année d'imposition, retenus dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables imposés isolément et de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un Pacs et soumis à une imposition commune.

LE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES



Tous ces dispositifs peuvent vous aider à faire baisser la pression fiscale. Mais attention, la défiscalisation a des limites. En effet, le montant des avantages fiscaux accordés au titre de l'impôt sur le revenu est, en principe, plafonné. Pour les avantages souscrits en 2021 et déclarés en 2022, la diminution d'impôt ne peut ainsi être supérieure à 10 000 €. Sachant qu'un plafond spécifique de 18 000 € s'applique aux réductions d'impôt en faveur des investissements outre-mer (y compris Pinel) et des souscriptions au capital de Sofica. En cas de dépassement, l'excédent de réduction ou de crédit d'impôt est définitivement perdu.

Motos électriques : pourquoi pas une française ?

L'industrie française des motos électriques ne produit pas que des machines survitaminées comme la Newron EV-1, une routière ultra design de 100 CV. Elle offre également des « petites cylindrées », idéales pour se déplacer en ville ou explorer les chemins de campagne.

Du Mosquito...

Pensé pour les déplacements urbains, le Mosquito de eTricks, avec son marche-pied, a un faux air de Piaggio. Un look vintage assumé par ses créateurs qui, en outre, mettent en avant son espace bagagerie (situé sous la selle) pour rappeler qu'il a été créé pour accueillir les affaires de bureau ou les courses quotidiennes de son utilisateur. Vendu 5 000 €, il est capable d'atteindre 45 km/h et de parcourir 50 km grâce à une batterie de 2 100 watts, rechargeable en moins de 5 h.



▼ Produite au Pays basque, la Xubaka s'inscrit dans une démarche de circuits courts.

... à la Xubaka...

Avec son design atypique, la Xubaka attire tous les regards. Aussi à l'aise en ville qu'à la campagne, cette moto, produite par Sodium Cycles, est entièrement personnalisable (sellerie, bagagerie, couleurs...). Elle dispose d'une batterie de 4 000 watts qui lui permet d'atteindre 50 km/h et de parcourir 50 km sans recharge. Vendue 6 000 €, elle devrait, d'ici un an, être rejointe par une version plus puissante (équivalant à une 125 cm³) qui pourra dépasser 120 km/h et 150 km de distance.

... en passant par les trials

Pour ceux qui veulent faire du tout-terrain, mieux vaut se tourner vers Electric Motion. Basé dans l'Hérault, le constructeur français propose deux modèles électriques à partir de 8 000 €. Une trial, baptisée Epure, homologuée en « 125 cm³ », qui permet à son pilote de franchir les obstacles sans problème (et en silence !), et une moto de randonnée, plus généraliste, l'Escape. Toutes les deux offrent une autonomie de plus ou moins 50 km et une vitesse de pointe de 75 km/h.

Le luxe électrique à la française

0 à 100 km/h en 3 secondes, 220 km/h de vitesse de pointe et 300 km d'autonomie... Les performances de la Newron EV-1 n'ont rien à envier à celles des bolides thermiques. Avec son look futuriste, cette moto électrique conçue par des anciens de l'aéronautique est proposée en précommande pour un prix final estimé à 60 000 €.



▼ La Newron EV-1 sera personnalisée pour chacun de ses clients.

Consultation d'un relevé de carrière

À quelques années de la retraite, je souhaite consulter mon relevé de carrière pour pouvoir m'organiser. Comment puis-je y avoir accès ?

Rien de plus simple ! Vous devez vous connecter sur le site internet www.lassuranceretraite.fr (onglet Mes démarches en ligne). Pour vous identifier, vous pouvez utiliser votre numéro de Sécurité sociale ou France Connect. Et sachez que ce site internet vous permet d'obtenir d'autres informations : votre âge de départ à la retraite, votre nombre de trimestres acquis et surtout une estimation du montant de votre future pension de retraite.

Déblocage anticipé des sommes épargnées sur un PER

Dans les prochains mois, mon fils envisage d'acquies sa résidence principale. Je me demande si, pour qu'il puisse disposer d'un apport personnel, il peut débloquent les sommes épargnées sur son Plan d'épargne retraite.

Oui, absolument. La législation prévoit, pour le Plan d'épargne retraite, des cas de débloquent anticipé de l'épargne accumulée. L'acquisition de la résidence principale fait justement partie de ces cas. Attention toutefois, seules les sommes correspondant à des versements volontaires et à l'épargne salariale (compartiments 1 et 2 du PER) peuvent être débloquentés.

Modalités de paiement du solde de l'impôt sur le revenu

Le paiement du solde de l'impôt sur le revenu fait-il nécessairement l'objet de plusieurs prélèvements sur mon compte bancaire ?

Tout dépend du montant restant à payer. Le solde de l'impôt sur le revenu doit normalement être prélevé en une seule fois. Mais lorsque son montant excède 300 €, il fait l'objet de plusieurs prélèvements mensuels d'égal montant. Cet étalement s'opère automatiquement, en principe sur les 4 derniers mois de l'année, de septembre à décembre. L'échéancier (dates et montant des prélèvements) étant précisé sur votre avis d'imposition. Toutefois, à titre dérogatoire, vous pouvez demander, au plus tard avant la date limite de paiement, de procéder à un prélèvement unique de ce solde.



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

