

LE _____ MAG _____ NOVALFI

Numéro 2

Mai
20
21

À LA UNE
À VOS MARQUES,
PRÊTS, LOUEZ !

Édito

Patrimoine

Finances

Immobilier

Conseil



NOVALFI
PATRIMOINE

ÉDI- TO

« La question la plus persistante et urgente de la vie est : que faites-vous pour les autres ? ».

La question que pose, dans un tout autre contexte, cette citation de Martin Luther King, est indubitablement au cœur des prochaines étapes de la crise sanitaire dans laquelle nous végétons depuis désormais de nombreux mois. Cette question peut-elle, sinon présider, participer de la gestion de son patrimoine ?

Notre activité nous offre la faculté d'y répondre sous diverses formes. De façon concrète, en vous accompagnant dans les méandres de la fiscalité française pour vous permettre d'être en conformité avec vos obligations déclaratives.

De façon plus immatérielle, afin que « ces autres » tirent également un bénéfice de vos décisions patrimoniales lesquelles s'en trouveront à la fois sécurisées et bonifiées. Ces décisions patrimoniales pourront alors, par exemple, prendre la forme



d'investissements dont la portée fiscale sera souvent la contrepartie d'une action sociale ou dont la portée économique sera conditionnée par leur caractère durable et responsable.

Selon la lecture que l'on en fait, cette question est en filigrane des principaux sujets abordés dans ce nouveau numéro de notre magazine. Elle traduit certaines des valeurs que notre Groupe entend véhiculer dans la poursuite de son activité, tant au côté de ses collaborateurs que de nos clients.

Bonne lecture, Amicalement,

Christophe Veran



Vous avez une suggestion de thématique ou souhaitez nous proposer un sujet ?



Rien de plus simple, envoyez-nous votre idée à **gpcontact@novalfi.com**



À VOS MARQUES, PRÊTS, LOUEZ !

La saison estivale approche à grands pas ! C'est le moment pour les vacanciers de réserver leurs vacances d'été. Après ces périodes troubles liées à la crise sanitaire, tout le monde a besoin de se ressourcer et de s'évader le temps d'une pause, bien méritée. Les possibilités de voyages à l'étranger étant limitées, c'est le moment idéal pour la location saisonnière en France.

Vous proposez votre résidence principale ou secondaire en location courte durée ? Vous êtes propriétaire d'un bien locatif que vous réservez à la location saisonnière ? Que vous

exercez cette activité depuis quelques temps déjà, ou que ce soit la première fois, **faisons le point sur les règles à connaître pour être un bon bailleur.**

«...tout le monde a besoin de se ressourcer et de s'évader le temps d'une pause...»

ASSUREZ-VOUS D'AVOIR LE DROIT DE FAIRE DE LA LOCATION SAISONNIÈRE



Vous souhaitez vous lancer dans la location saisonnière, en avez-vous le droit ?

Vous êtes propriétaire

Si vous êtes propriétaire d'une maison individuelle : aucune contre-indication. En revanche, si vous êtes propriétaire d'un logement en copropriété, **il faut vous assurer que le règlement de copropriété autorise la location courte durée**. Si rien n'est prévu à ce sujet, c'est que c'est autorisé !

Vous êtes locataire

Pour sous-louer votre logement en location saisonnière, en tant que locataire, **il est nécessaire de recueillir l'autorisation écrite de votre propriétaire**. Le montant du loyer que vous allez appliquer au sous-locataire ne peut pas excéder celui que vous payez en tant que locataire principal, sur la période considérée.

Démarches auprès de la mairie de la commune où est situé votre logement :

Lorsque vous proposez le logement en question à la location saisonnière, vous devez réaliser des démarches administratives auprès de la mairie :

- il vous faut **une autorisation préalable de changement d'affectation** lorsque le logement passe d'un usage d'habitation à titre de résidence principale à une location de courte durée (sauf ponctuelle). Renseignez-vous auprès de votre mairie.
- Selon la commune où est situé le logement, il est nécessaire de faire une **déclaration en mairie** grâce au formulaire 14004*2 (sauf si le logement constitue votre résidence principale) OU de procéder à **l'enregistrement en mairie** du logement (y compris lorsqu'il constitue votre résidence principale) si ce dernier est situé à Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Toulouse, Cannes et Annecy. Un numéro d'enregistrement vous est alors communiqué et doit obligatoirement être inscrit sur l'annonce.

Attention : Si vous êtes locataire du logement que vous donnez en location saisonnière, toutes les démarches imposées au propriétaire (copropriété et mairie) doivent être respectées et les autorisations préalables (de la commune par exemple) doivent être obtenues avant de sous-louer.

BON À SAVOIR

Si votre logement fait partie d'une copropriété dont le règlement interdit la location saisonnière, alors il faudra modifier le règlement... Pour cela l'unanimité des copropriétaires est requise.

FAITES CLASSER (OU PAS) VOTRE LOGEMENT

Le classement en meublé de tourisme est possible mais il n'est pas obligatoire. À l'instar des hôtels, il permet d'indiquer à vos clients potentiels un niveau de confort et de prestation en attribuant des étoiles à votre logement (d'une étoile à cinq étoiles). Même votre résidence principale peut être classée en meublé de tourisme, si elle satisfait aux prérequis et aux critères de classement !

Il permet aussi de bénéficier de certains avantages fiscaux, notamment un abattement majoré (71 % au lieu de 50 %) au régime du micro-BIC pour la fiscalité sur vos loyers.

Pour cela, vous pouvez demander le classement de votre logement à l'organisme agréé de votre choix (surlesiteatout-France.fr) à l'aide du formulaire Cerfa n° 11819*03.

DÉCLAREZ CETTE NOUVELLE ACTIVITÉ À L'ADMINISTRATION FISCALE

Si c'est la première fois que vous mettez votre logement en location saisonnière, alors vous devez faire ce qu'on appelle « la déclaration de début d'activité », et cela dans les 15 jours suivant le début de la location. Cela peut être fait par vous-même, ou par la plateforme numérique (type Airbnb) via laquelle le logement est loué (si vous lui avez donné mandat), auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) où est situé le logement, au moyen du Formulaire POi.

Si vous exercez déjà une activité de location meublée (saisonnière ou non) dans un autre logement, il faut quand même déclarer l'ouverture d'un nouvel établissement au moyen du formulaire P2-P4i.

Quid de la fiscalité sur les loyers ?

Les revenus de logements loués meublés (au titre de la résidence principale du locataire ou au titre de la location saisonnière) sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et aux prélèvements sociaux¹. Ce n'est pas le loyer encaissé qui est fiscalisé, mais le loyer diminué des charges supportées. À ce titre, vous pouvez choisir entre 2 méthodes de calcul :

MICRO BIC

Loyers meublés inférieurs
à 72 600 euros par an
=
Abattement forfaitaire de 50 %
(ou 71 % en meublé de tourisme classé)

RÉEL BIC

Sur option ou obligatoirement dès
que les loyers meublés sont supérieurs
à 72 600 euros par an

=
Déduction des charges réelles (intérêts d'emprunt,
frais d'assurance, taxe foncière) ET amortissement
comptable des constructions et travaux

L'amortissement comptable c'est la constatation annuelle de la perte de valeur des composants d'un bien immobilier (fenêtres, toiture, façade, etc.) du fait de l'usure ou du temps. **L'amortissement comptable permet de déduire une charge « fictive »** (correspondant à la dégradation de l'immeuble) des loyers encaissés sans impact sur la trésorerie.

(1) Si vous êtes loueur en meublé professionnel, ou si vous percevez plus de 23 000 € de recettes de la location saisonnière, alors vous êtes redevable des cotisations sociales en lieu et place des prélèvements sociaux.

ATTENTION AUX RÈGLES PROPRES À LA LOCATION SAISONNIÈRE

Dépôt de garantie

Si vous effectuez de la location saisonnière par l'intermédiaire d'un professionnel ou si vous êtes considéré comme un professionnel, le dépôt de garantie ne peut pas être reçu plus de six mois avant la remise des clés, ni être supérieur à 25% du montant du loyer. En tant que particulier, vous n'avez pas de réglementation particulière à respecter concernant le dépôt de garantie ; en pratique, ce sont les mêmes règles, que celles détaillées ci-dessus pour les professionnels, qui s'appliquent.

Durée de bail

Ce type de location saisonnière doit être de courte durée : quelques jours ou quelques semaines et ne doit pas dépasser 90 jours par « client ». Si vous donnez en location saisonnière votre résidence principale, cette occupation ne peut pas dépasser 120 jours par an.

Taxe de séjour

Dans certaines communes, vous devez collecter la taxe de séjour auprès de vos locataires-vacanciers et la reverser à la commune. Si vous louez votre logement en location saisonnière via une plateforme internet, c'est elle qui collecte la taxe de séjour à votre place.

Vous pouvez vérifier si la commune où est situé votre bien a mis en place cette taxe et pour quel montant sur le site taxesejour.impots.gouv.fr.

«...La location saisonnière est finalement très simple à pratiquer et elle peut vous procurer des revenus complémentaires...»

En conclusion

Vous êtes décidé à vous lancer dans la location saisonnière, alors pour que cela fonctionne, mettez toutes les chances de votre côté !

Photos, texte de l'annonce, accueil de vos locataires, petites attentions... il ne faut rien laisser au hasard si vous voulez avoir un maximum de retours positifs, et de plus en plus de réservations !

La location saisonnière est finalement très simple à pratiquer et elle peut vous procurer des revenus complémentaires non négligeables.

Vous hésitez concernant le régime fiscal micro-BIC ou réel ? Est-il plus intéressant d'investir par le biais d'une société ou en direct ? Afin d'optimiser votre activité de location saisonnière, n'hésitez pas à nous solliciter, nous sommes à votre disposition pour vous accompagner.







5 000
CLIENTS
CONSEILLÉS

Chiffre clé au 31/12/2020

NOVALFI Patrimoine a été créé en 1996 à Aix-en-Provence pour s'étendre par la suite dans le Grand Sud avec des implantations sur Toulon, Cannes, Montpellier, Manosque, Lyon et Paris.

Fort de plus de 30 collaborateurs performants et investis, NOVALFI offre un ensemble de services pour accompagner et répondre à l'ensemble des problématiques patrimoniales de ses clients :

- **Droit civil et de la famille**
- **Approche budgétaire**
- **Fiscalité**
- **Immobilier**
- **Placements**

ZOOM
SUR —

TOUTES LES
NOUVEAUTÉS
VOTRE DÉCLARATION
D'IMPÔT 2021



Après avoir pensé aux vacances (et avant de faire votre valise), place à la déclaration de revenus. Et ça, c'est pour tout de suite... !

Vous le savez, comme chaque année en cette période, il faut déclarer vos revenus de l'année précédente.

En effet, la mise en place du prélèvement à la source n'a pas supprimé vos obligations fiscales.

Notre rôle est de vous accompagner au mieux, c'est pourquoi nous vous présentons les nouveautés fiscales de cette campagne de déclaration qui peuvent vous concerner.

BON À SAVOIR

Les dates limites de déclaration sont fixées selon le département dans lequel se situe votre domicile au 1^{er} janvier 2021 :

- Départements 1 à 19 et non-résidents : le 26 mai 2021 ;
- Départements 20 à 54 : le 1^{er} juin 2021 ;
- Départements 55 à 976 : le 8 juin 2021.

Si vous êtes dans l'impossibilité de déclarer en ligne et restez donc fidèles au papier, vous avez jusqu'au 20 mai 2021 pour transmettre votre déclaration à l'administration fiscale.

La déclaration des revenus automatique

Avec la déclaration automatique, vous êtes déchargé de faire votre déclaration de revenus ! Ce dispositif a été créé l'an dernier et cela vous concerne si vous avez perçu en 2020 uniquement des **revenus déclarés par des tiers**, tels que des salaires, des retraites ou encore des revenus de capitaux mobiliers.

Si c'est votre cas, vous n'avez alors **aucune démarche à effectuer**, votre déclaration sera automatiquement validée à la fin de la campagne de déclaration. Cette année, ce dispositif est aussi étendu aux personnes qui ont signalé en 2020 une **augmentation des charges de famille**. Cela vous concerne donc si vous avez déclaré une naissance, une adoption, ou le recueil d'un mineur.

Bien sûr, cela ne vous exempte pas de vérifier l'exactitude de toutes les informations qui sont notées dans votre déclaration. Par ailleurs, **cette automatisation ne s'applique pas dès lors que vous percevez des revenus locatifs ou, à compter de cette année, des pensions alimentaires.**

Dans ce cas, vous devez vous connecter sur votre espace personnel impots.gouv.fr pour valider et éventuellement compléter votre déclaration avant la date limite.

«...Avec la déclaration automatique, vous êtes déchargé de faire votre déclaration de revenus ! Ce dispositif a été créé l'an dernier et cela vous concerne si vous avez perçu en 2020...»



La baisse du barème de l'impôt sur le revenu

Mesure qui est censée diminuer l'imposition des foyers dits de « classe moyenne », la baisse du barème de l'impôt sur le revenu est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020. Ainsi, pour les revenus que vous percevez depuis cette date, la tranche du barème de l'impôt sur le revenu de 14 % est abaissée à 11 %.

BON À SAVOIR

Votre impôt est calculé par application d'un barème progressif, qui évolue au fur et à mesure que votre revenu augmente. Le taux marginal est le taux le plus élevé appliqué à une tranche de vos revenus. Si vous percevez des revenus supplémentaires, l'impôt additionnel que vous aurez à payer sera calculé selon ce taux marginal, voire selon un taux plus élevé si vous passez à une tranche de revenus supérieure.

En effet, vos revenus sont taxés selon un barème qui comporte cinq tranches de 0 % à 45 % :

Barème actuel (déclaration 2021 des revenus 2020)

Fraction de revenu imposable par part	Taux
N'excédant pas 10 084 €	0 %
Compris entre 10 085 € et 25 710 €	-> 11 %
Compris entre 25 711 € et 73 516 €	30 %
Compris entre 73 517 € et 158 122 €	41 %
Supérieur à 158 122 €	45 %

Ancien barème (déclaration 2020 des revenus 2019)

Fraction de revenu imposable par part	Taux
N'excédant pas 10 064 €	0 %
Compris entre 10 065 € et 27 794 €	-> 14 %
Compris entre 27 795 € et 74 517 €	30 %
Compris entre 74 518 € et 157 806 €	41 %
Supérieur à 157 806 €	45 %

Si vous êtes taxé à une tranche marginale d'imposition inférieure à 30 %, alors vous avez déjà pu constater l'impact positif de cette baisse car votre taux de prélèvement à la source depuis janvier 2020 en tient compte !

En revanche, si vous êtes taxé à une tranche supérieure à 30 %, cette baisse du taux est neutre pour vous.



LES NOUVEAUTÉS LIÉES À LA CRISE SANITAIRE

Les frais professionnels engagés pour le télétravail sont exonérés d'impôt.

L'année 2020 a vu l'essor du télétravail. Si vous avez perçus des indemnités de la part de votre employeur pour couvrir vos frais de télétravail, sachez qu'elles ne sont pas imposables puisqu'il s'agit en effet de remboursements de frais.

Si votre employeur vous a versé une allocation forfaitaire pour couvrir vos frais de télétravail, celle-ci est **exonérée dans la limite de 2,50 € par jour de télétravail et dans la limite maximum de 550 € pour l'année.**

Normalement votre employeur a identifié ces allocations afin de les distinguer de votre salaire imposable, vous n'avez donc aucune démarche particulière à faire. Néanmoins, nous vous conseillons de vérifier que le salaire pré-rempli sur votre déclaration de revenus n'inclut pas ces allocations.

La prime « Macron » est exonérée d'impôt sur le revenu

Instaurée en fin d'année 2018, la prime exceptionnelle pour le pouvoir d'achat vous a peut-être été versée par votre employeur en 2020. Elle bénéficie d'exonérations fiscales et sociales, tant pour l'employeur que pour le salarié. Cette prime est en effet **exonérée d'impôt sur le revenu dans la limite de 1 000 €, voire 2 000 € si un accord d'intéressement a été mis en place dans votre entreprise dans les délais impartis.** Pour profiter de cet avantage, certaines conditions doivent être remplies.

Si vous en avez bénéficié, vous n'avez pas à déclarer cette prime lors de votre déclaration de revenus tant que le montant ne dépasse pas les 1 000 € (ou 2 000 € selon le cas).

«...Si votre employeur vous a versé une allocation forfaitaire pour couvrir vos frais de télétravail, celle-ci est exonérée dans la limite de 2,50 € par jour de télétravail...»



Les « abandons de loyer » sont neutres fiscalement et peuvent vous permettre de bénéficier d'un crédit d'impôt

Vous louez un bien immobilier à un professionnel ? En raison de la crise sanitaire, **des règles fiscales particulières s'appliquent pour les loyers 2020.**

En principe, les abandons de loyers au profit des locataires sont imposables fiscalement. C'est-à-dire qu'ils sont pris en compte dans vos recettes alors même que vous ne les avez pas perçus. Or, **si vous avez renoncé à vos loyers au profit de votre locataire pour une période donnée en 2020, vous n'êtes pas imposable sur cet « abandon de loyer ».** En revanche, cela ne vous empêche pas de déduire l'ensemble de vos charges sur l'année.



Cela vous concerne également si c'est un **logement meublé** que vous donnez en location et que vous avez accordé une remise de loyer l'année dernière à votre locataire.

De plus, si vous avez consenti à un **abandon de loyer au profit de votre locataire-entreprise** (éligible) **pour le mois de novembre 2020**, n'oubliez pas de le déclarer. En effet, cela peut vous permettre de bénéficier, sous certaines conditions, d'un **crédit d'impôt égal à 50 % du montant de loyer HT abandonné.**

BON À SAVOIR

Pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt pour abandon de loyer, votre entreprise locataire doit respecter ces conditions :

- Faire l'objet d'une interdiction d'accueil du public ou exercer une activité du secteur de l'hôtellerie, des cafés et de la restauration ;
- Avoir moins de 5 000 salariés ;
- Ne pas avoir été en difficulté au 31/12/2019 ;
- Ne pas être en liquidation judiciaire au 01/03/2020.

Seul un abandon de loyer pour le mois de novembre 2020 est éligible au crédit d'impôt.

UNE SIMPLIFICATION POUR LES INDÉPENDANTS

Vous êtes indépendant ? Bonne nouvelle, cette année, vous avez une seule déclaration à remplir ! Votre déclaration sociale, votre déclaration fiscale de résultats et votre déclaration fiscale personnelle sont unifiées et pré-remplies avec les informations déjà disponibles.

Attention, si vous avez procédé à un déblocage anticipé de votre contrat Madelin ou de votre plan d'épargne retraite (PER) suite à la crise sanitaire, pensez à les déclarer puisque ces retraits sont exonérés jusqu'à 2 000 €, et imposables au-delà.

BON À SAVOIR

Si vous avez reçu des aides financières liées à la crise sanitaire, celles-ci sont exonérées et ne doivent donc pas être déclarées.



«... Vous êtes indépendant ? Bonne nouvelle, cette année, vous avez une seule déclaration à remplir ! Votre déclaration sociale, votre déclaration fiscale de résultat et votre déclaration fiscale personnelle sont unifiées et pré-remplies avec les informations déjà disponibles...»



LES CRÉDITS OU RÉDUCTIONS D'IMPÔTS : NE PERDEZ PAS LE FIL !

Le crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile

Les sommes versées à un salarié à domicile vous ouvrent droit à un **crédit d'impôt égal à 50 % de la dépense**. Le gouvernement a récemment confirmé que ce crédit d'impôt est conservé **pour les prestations éligibles effectuées à l'extérieur du domicile** lorsqu'elles sont incluses dans un ensemble d'activités effectuées au domicile.

Rappelez-vous, en début d'année nous vous informions que seules les sommes versées

au titre de services rendus à votre domicile étaient dorénavant éligibles au crédit d'impôt. Or le gouvernement est revenu sur cette décision, ce qui est une bonne nouvelle **car certaines dépenses spécifiques restent donc éligibles** comme par exemple le transport d'une personne âgée qui s'effectue dans une prestation plus globale d'assistance à la personne à son domicile, ou encore l'accompagnement des enfants à l'école dans le cadre de la garde d'enfants périscolaire à domicile.

La réduction d'impôt Madelin

Ne vous trompez pas de case ! Les souscriptions au capital d'une PME ou d'un FIP ou FCPI vous permettent de bénéficier

d'une réduction d'impôt dont le taux varie en fonction de la date de souscription :

Si vous avez effectué un investissement éligible entre le 1^{er} janvier et le 9 août 2020, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt au taux de 18 %.

Si vous avez effectué un investissement éligible entre le 10 août et le 31 décembre 2020, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt au taux de 25 %.

BON À SAVOIR

Le formulaire 2042 RICI qui doit être utilisé pour la déclaration de vos réductions et crédits d'impôt est « allégé » pour faciliter vos démarches. Ainsi, certaines dépenses ou investissements sont à remplir directement dans la déclaration générale 2042.

DIVERSES AUTRES MESURES PEUVENT VOUS CONCERNER

Le système de l'étalement

Le système de l'étalement est un mécanisme qui permet de répartir un revenu important et donc le paiement de l'impôt correspondant sur plusieurs années (4 ans). Jusqu'à présent, ce dispositif était applicable en cas de revenus exceptionnels déterminés. Il s'agissait des indemnités de départ en retraite ou préretraite, des indemnités compensatrices de congés payés, des droits transférés depuis un compte épargne temps (CET), et des primes versées aux médaillés olympiques et paralympiques.



À compter des revenus 2020, le système de l'étalement est quasi supprimé, il reste applicable uniquement pour les médaillés olympiques et paralympiques. Pour les autres revenus, vous pouvez toujours opter pour le système du quotient qui permet quant à lui, seulement de réduire la progressivité de l'impôt, mais non pas d'étaler son paiement.

«...la majoration de votre résultat imposable pour non adhésion à un OGA passe de 25 % à 20 % pour l'imposition de vos revenus 2020.»

Concernant vos avoirs détenus à l'étranger

À compter de cette année, il faut déclarer vos contrats d'assurance-vie détenus à l'étranger sur une déclaration spécifique : la déclaration 3916 (et non plus sur un papier libre), ainsi que les comptes d'actifs numériques détenus à l'étranger. Cela peut par exemple vous concerner si vous avez un contrat d'assurance-vie luxembourgeois ou si vous détenez des cryptomonnaies sur une plateforme étrangère.

La baisse de la majoration pour non adhésion à un OGA (Organisme de Gestion Agréé)

Si vous exercez votre activité professionnelle au travers d'une entreprise individuelle ou d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et que vos bénéfices sont imposés selon

le régime réel d'imposition, la majoration de votre résultat imposable pour non adhésion à un OGA passe de 25 % à 20 % pour l'imposition de vos revenus 2020. Cette majoration qui alourdit la fiscalité sur vos revenus, continuera de baisser les prochaines années et sera totalement supprimée à compter de 2023.

Cela vous concerne également si vous percevez des revenus de location meublée imposés au régime réel et que vous n'êtes pas adhérent à un OGA. Dans ce cas, sachez que, l'adhésion à un OGA vous permet (en plus de l'absence de majoration de votre bénéfice), de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour frais de tenue de comptabilité sous certaines conditions.

BON À SAVOIR

Si vous avez perçu en 2020 un revenu exceptionnel soit de par sa nature (par exemple une indemnité de « pas-de-porte » en tant que propriétaire bailleur) soit de par son montant (c'est-à-dire un revenu qui dépasse la moyenne de vos revenus nets 2017, 2018 et 2019), ou encore un revenu différé (un revenu qui se rapporte à une ou plusieurs années précédant 2020 comme par exemple un rappel de pensions ou des arriérés de loyers), vous pouvez demander l'application du système du quotient.

Cela permet de réduire la progressivité de l'impôt, que vous payez en une seule fois, au titre de 2020, et ainsi d'éviter que ces revenus ne vous soumettent à une imposition trop importante.

EN CONCLUSION

Les dés sont jetés pour la taxation de vos revenus 2020, mais sachez qu'il existe des solutions pour payer moins d'impôt à l'avenir ! Vous pouvez effectuer des dépenses ou investissements qui vous donnent droit à des crédits ou réductions d'impôts. Vous pouvez également réduire vos revenus imposables en optimisant votre fiscalité sur vos revenus locatifs par exemple, ou en versant sur un dispositif d'épargne retraite.

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir davantage et trouver la solution la plus adaptée à votre situation.

VOTRE SITUATION A CHANGÉ EN 2020 ?

Vous vous êtes marié ou pacsé en 2020 ? Pour l'imposition de vos revenus 2020 vous êtes en principe soumis à une imposition commune. Vous pouvez néanmoins opter pour des impositions séparées l'année de votre mariage ou de votre PACS en cochant la case B de la déclaration 2042. Si au contraire, vous vous êtes séparé en 2020, vous devez déposer une déclaration séparée. Si vous avez malheureusement subi le décès de votre conjoint ou partenaire de PACS, vous devez effectuer 2 déclarations :

- Une déclaration commune pour les revenus perçus entre le 1^{er} janvier 2020 et la date du décès,
- Une autre déclaration personnelle pour les revenus que vous avez perçus entre la date du décès et le 31 décembre 2020.



ÉPARGNE RETRAITE : VOUS SEREZ DÉSORMAIS MIEUX INFORMÉ !

Peut-être êtes-vous l'heureux bénéficiaire d'un contrat de retraite supplémentaire sans le savoir ! Grâce à la récente loi relative à la déshérence des contrats, vous serez dorénavant mieux informé.

Les contrats de retraite supplémentaire sont ceux que votre employeur (ou ancien employeur) souscrit pour vous. Jusqu'ici, il fallait prendre contact avec chacun de vos anciens employeurs pour retrouver ces contrats. Désormais, l'employeur doit vous informer des éventuels contrats de retraite supplémentaire dont vous seriez bénéficiaire via votre solde de tout compte, lors de votre départ de l'entreprise. De plus, la loi oblige les gestionnaires de contrats d'épargne retraite à envoyer tous les ans les informations nécessaires à l'identification des bénéficiaires des dits contrats à l'Union Retraite. Ces informations seront à votre disposition via le site internet info-retraite.fr.

En effet, quel que soit votre situation ou votre parcours professionnel, vous pouvez ouvrir votre compte personnel retraite sur le site info-retraite.fr.

Ce site permet de faciliter l'accès à vos droits et de simplifier vos démarches administratives.

UN NOUVEAU FORMULAIRE DE DÉCLARATION PARTIELLE DE SUCCESSION POUR PERCEVOIR UNE ASSURANCE- VIE

Lorsque vous êtes bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie sur lequel le souscripteur a versé après son 70^{ème} anniversaire, vous devez remplir ce qu'on appelle une déclaration « partielle » de succession afin de percevoir les capitaux. Dorénavant, pour effectuer cette démarche, il faut utiliser un nouvel imprimé (qui conserve le n°2705-A-SD).

Cette déclaration partielle de succession concerne :

- les contrats d'assurance-vie souscrits à compter du 20/11/1991,
- les plans d'épargne retraite non dénoués (en phase d'épargne) au décès du titulaire, s'il est décédé après son 70^{ème} anniversaire.

Vous pouvez faire cette déclaration avant le dépôt de la déclaration principale de succession afin d'encaisser rapidement le capital après le décès de l'assuré.

Afin de simplifier vos obligations déclaratives, le nouvel imprimé fusionne l'ancien imprimé et le certificat d'acquiescement ou de non-exigibilité des droits de succession. Ce formulaire doit être établi en deux exemplaires et adressé par courrier au service de l'enregistrement dont dépend le domicile du défunt, dans les 6 mois suivant le décès si celui-ci est survenu en France métropolitaine (12 mois dans les territoires d'Outre-mer).

BON À SAVOIR

Le dépôt dématérialisé par mail est désormais accepté.

«... les titres britanniques ne sont plus éligibles à votre PEA depuis le 1^{er} janvier 2021...»

BREXIT : QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES POUR VOTRE PATRIMOINE ?

La sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne (UE) peut avoir des conséquences sur certains dispositifs fiscaux, et cela peut donc avoir un impact sur votre patrimoine. Explications...

Le Brexit n'est pas sans conséquence sur le PEA (Plan d'Épargne en Actions). En effet, les titres britanniques ne sont plus éligibles à votre PEA depuis le 1^{er} janvier 2021 car le PEA ne peut contenir que des titres d'entreprises européennes. Rassurez-vous, il existe une tolérance qui vous laisse le temps d'agir pour vendre ces titres ou les sortir de votre plan, jusqu'au 30 septembre 2021. Passé ce délai, s'il y a toujours des titres britanniques au sein de votre PEA, ce dernier sera clos par votre établissement.

De plus, en tant que résident fiscal français vous bénéficiez d'avantages fiscaux lorsque vous effectuez un retrait sur des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation conclus auprès d'un État membre de l'UE :

- abattement de 4 600 € (9 200 € pour un couple) après 8 années de détention ;
- taux réduit d'imposition de 7,5 % pour les produits issus des primes versées depuis le 27 septembre 2017, après 8 années de détention ;
- prélèvement forfaitaire libératoire de 35 %, 15 %

ou 7,5 % pour les produits issus des primes versées avant le 27 septembre 2017, en fonction de la durée de détention.

Avec le Brexit, depuis le 1^{er} janvier 2021 vous ne pouvez plus bénéficier de ces avantages fiscaux si vous avez souscrit un contrat auprès d'un assureur britannique. L'administration admet toutefois, à titre transitoire, et jusqu'au 30 septembre 2021, que les rachats total ou partiel réalisés sur des contrats britanniques (conclus avant le 1^{er} janvier 2021) puissent continuer de bénéficier du taux de 7,5 % et des abattements de 4 600 € ou 9 200 €.

Par ailleurs, les souscriptions au capital de petites et moyennes entreprises (PME), de parts de FCPI (fond commun de placement dans l'innovation) ou de FIP (fond d'investissement de proximité), ouvrent droit, sous réserve du respect de certaines conditions, à une réduction d'impôt sur le revenu. Le bénéfice de cette réduction est notamment conditionné au fait que la société bénéficiaire des versements (ou au moins 70 % des sociétés qui composent l'actif des FIP ou FCPI) ait son siège de direction effective dans un État membre de l'UE. Ainsi les sociétés situées au Royaume Uni ne sont plus éligibles depuis le 1^{er} janvier 2021 à cette réduction d'impôt.

Cela concerne également les structures de capital risque (comme par exemple les parts de FCPR ou de FPCI) qui présentent des avantages fiscaux pour leurs investisseurs, sous conditions de respecter un quota d'investissement de titres de sociétés ayant leur siège dans un État membre de l'UE.

En conclusion, le Brexit peut en effet avoir certains impacts à la marge, mais rassurez-vous, si vous êtes concerné, l'administration fiscale sera tolérante jusqu'à la fin du mois de septembre 2021 en ce qui concerne le PEA et l'assurance-vie.

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir davantage sur l'ensemble de ces informations, nous sommes à votre disposition pour vous accompagner.

Finances



Amandine GERARD

Financière de l'Arc est une société de gestion indépendante, pionnière de la gestion pilotée et majoritairement détenue par ses dirigeants. Chaque gérant peut y exprimer pleinement ses convictions dans ses choix d'investissement et s'adapter à vos besoins.

Juin 2011
DATE
DE CRÉATION

12
SALARIÉS

350 m€
D'ACTIFS GÉRÉS

140
MANDATS

UN DÉBUT D'ANNÉE EMPLI D'OPTIMISME !

La performance des indices actions arrêtée au 30 avril a été robuste avec des hausses de plus de 10 % en devise locale et dividendes réinvestis, pour le CAC 40 (+13,50 %), l'Eurostoxx50 (+12,92 %), le S&P500 américain (+11,83 %), ou le MSCI World (+9,99 %). Une fois n'est pas coutume, l'Europe se distingue favorablement alors que les pays émergents et les valeurs technologiques américaines accusent un retard certain.

Ce constat semble être en totale contradiction avec l'évolution de la crise sanitaire liée à la COVID-19, où le nombre quotidien de cas positifs dans le monde a atteint un point haut de 904 912 le 29 avril.

En réalité, il existe une forte dichotomie entre les pays ayant réussi leur campagne de vaccination (Israël, Royaume-Uni et bientôt États-Unis), et ceux en retard sur

leur calendrier (Japon, Inde, Brésil et Philippines). L'expérience des premiers a démontré qu'il était enfin possible de déconfiner tout en observant un recul de l'épidémie.

Ceci constitue une réelle victoire et offre, à moyen terme, une perspective durable de rebond de l'économie. D'autant plus que depuis un an, nous avons dû alterner période de restrictions et de réouvertures.

Les plans de relance des gouvernements des pays développés depuis l'année dernière ont été massifs, d'un montant jamais vu depuis la seconde guerre mondiale (au-delà de 10 000 milliards de dollars). Ils ont permis d'absorber en 2020, comme en 2021, ce choc externe sans précédent.

Contrairement à 2008, les capacités de production et les forces vives ont été en grande partie préservées, permettant un redémarrage des économies plus rapidement et plus fort que dans le passé. Comme pour l'été 2020, la croissance des économies devrait être très élevée au troisième trimestre 2020. La fameuse courbe en « V » devrait encore se matérialiser. Selon les économistes, la hausse du PIB mondial, américain, et de celui dans la Zone Euro pour 2021 est estimée respectivement à 5,80 %, 6,30 % et 4,10 %.

**«...il existe une
forte dichotomie
entre les pays
ayants réussi
leur campagne de
vaccination...»**

Ces chiffres seront vraisemblablement révisés à la hausse. Les États-Unis devraient donc afficher une croissance supérieure à celle de la Chine cette année.

En effet, un nouveau plan de relance américain en deux volets (infrastructure et familles) d'un montant de 4 100 milliards de dollars est en cours de négociation au



Congrès. Dans la Zone Euro, le plan de 750 milliards d'euros de la Commission Européenne baptisé « nouvelle génération UE », négocié en 2020 devrait voir le jour prochainement.

De surcroît, les actions des banques centrales ont été également déterminantes pour la bonne tenue des actifs financiers. Les erreurs du passé ont été retenues. Les différents programmes d'achats d'actifs, ainsi que les injections massives de liquidités ont permis de maintenir des conditions financières extrêmement favorables (plus de 4 000 milliards d'euros d'excédent de liquidités sont comptabilisés dans le système bancaire). Le marché du crédit ne s'est jamais fermé, évitant la faillite des acteurs financiers et de nombreuses entreprises. Les prêts aux entreprises non financières et aux ménages n'ont jamais faibli l'année dernière, et leur taux de progression annuel s'élève actuellement à 4,3 % et 3,8 %.

Le revers de la médaille de la réussite de ces politiques ainsi que d'un montant de liquidités

sans précédent chez les consommateurs du monde entier, est la résurgence de l'inflation. Au États-Unis en avril la hausse des prix à la consommation et à la production a été respectivement de 4,2 % et de 6,2 %. Ce sont des niveaux jamais enregistrés depuis plus de 10

ans. À ce stade, ce phénomène ne se traduit pas encore par une hausse des salaires. De plus, ce phénomène intervient alors que nous observons des tensions fortes sur certaines chaînes d'approvisionnement. Ainsi, le producteur de semi-conducteurs Infineon estime que plus de 2 millions de véhicules ne seront pas produits cette année, faute de quantité suffisante. De nombreux goulets d'approvisionnement identiques nous font penser qu'une accalmie sur les indices de prix prendra quelques mois, vue la progression de nombreux intrants.

L'ensemble de ces éléments rend les investisseurs plus prudents à l'égard des valeurs de croissance, qui pourraient être pénalisées par une remontée violente des taux d'intérêt. Ceci explique notamment la contreperformance du NASDAQ depuis le début de l'année, et la surperformance des valeurs cycliques européennes (automobile et banque). Si la tendance venait à se poursuivre la rotation sectorielle également.



Une tendance soutenable ?

Les résultats des entreprises pour le premier trimestre ont assis cette confiance dans les actions, car ils ont pour la majorité largement dépassé les attentes les plus optimistes. Bien que non encore achevée, on assiste à la meilleure saison depuis celle de 2009. Ainsi, respectivement plus de 80 % et 70 % des bénéfices par action publiées aux États-Unis et en Europe ont battu le consensus des analystes. Les détracteurs diront que l'effet de base par rapport à 2020 est très favorable et la situation temporaire, notamment due à une reprise de la « vie normale ». Toutefois, nous estimons que ce phénomène devrait se poursuivre, car les so-

ciétés se sont adaptées, en réduisant leurs coûts. Nous assistons actuellement au phénomène de compression de multiples de valorisation avec une double bonne surprise : hausse des marges et de la croissance. Les éléments favorables décrits précédemment nous confortent dans notre scénario d'une forte récupération des profits cette année. Les analystes financiers prévoient une augmentation de plus de 30 % des profits aux États-Unis et de 40 % en Europe. Une poursuite durable de la hausse des coûts mènerait à une inversion de tendance sur la rentabilité, toutefois, il faudra attendre le quatrième trimestre afin d'avoir confirmation sur le sujet.

«Les analystes financiers prévoient une augmentation de plus de 30 % des profits aux États-Unis et de 40 % en Europe...»

Notre stratégie pour les prochaines semaines ?

Après la belle performance des marchés en ce début d'année, et à l'approche de la saison traditionnellement plus « molle » des marchés en cette fin de printemps, nous avons réduit le Beta de nos portefeuilles. Toutefois, nous restons assez investis afin de bénéficier de cette reflation évoquée précédemment. Nous privilégions évidemment les secteurs bénéficiaires de la réou-

verture progressive qui débute (sociétés d'auto-route, loisirs), les valeurs cycliques non pénalisés par une pression des prix de leurs fournisseurs, ainsi que les financières. Une partie de nos investissements est également orientée sur les matières premières. Nous favorisons les valeurs de semiconducteurs et celles du luxe, dotées d'un fort pricing power. Notre fonds Arc Actions Rendement nous semble être un bon vecteur dans l'environnement actuel.

Dans les valeurs défensives historiquement délaissées en période de forte reprise, nous maintenons nos positions dans le secteur de la santé. Le segment pharmacie et Biotech subit une forte décote de valorisation de plus de 30 % par rapport au reste de la cote. La réforme qui s'annonce aux États-Unis est, selon nous, intégrée. Comme dans le passé, nous anticipons un rattrapage après les nouvelles législations. Les fonda-

mentaux demeurent extrêmement robustes. Le nombre d'essais cliniques actuellement en recrutement est supérieur de plus de 5 % à celui d'avant la pandémie. La vague forte d'innovation actuelle ne s'est jamais arrêtée et notre fonds Arc Actions Santé Innovante permet de bénéficier de ce mouvement de fonds.

Le marché des taux est bien évidemment chahuté dans un contexte inflationniste. Si la situation Outre-Atlantique semble claire quant au scénario inflationniste, la visibilité en Union Européenne est moindre est le niveau des taux encore très faible malgré la remontée des dernières semaines puisque le taux à 10 ans allemand est toujours en territoire négatif (-0,12 %), alors que la France vient de passer à l'équilibre. Dans ce contexte, Arc Flexibond a réduit sa sensibilité, dans l'attente de plus de visibilité sur les chiffres d'inflation en Europe, ainsi qu'un positionnement clair quant à une éventuelle politique moins accommodante de la part des principales banques centrales.

En conclusion, la visibilité sur les actions n'a jamais été aussi forte depuis la crise financière de 2008, et les alternatives peu nombreuses dans un monde de taux bas, avec un risque inflationniste ! **Nous restons toutefois lucides face aux champs des sirènes sur certains secteurs trop en vogue et dont les valorisations sont susceptibles de connaître un ajustement soudain.**

Finances





Amaury BERTAUD

Fondée en 2019 par Amaury Bertaud et les associés de Novalfi, VIX-IS est une société spécialisée dans la conception et la sélection de produits structurés pour la clientèle privée et les solutions de trésorerie d'entreprise.

VIX-IS s'appuie sur l'expertise d'Amaury Bertaud, qui a développé son savoir-faire en produits structurés pendant près de dix ans en salle de marché à la Société Générale, essentiellement auprès d'une clientèle de conseillers en gestion de patrimoine indépendants, de family office et d'assureurs. Saint-Cyrien, il est diplômé d'un Mastère Spécialisé du Skema Business School et du DU expert en gestion de patrimoine de l'Aurep.

VIX-IS conseille pour plus de 60 M€ de produits structurés auprès d'une clientèle privée, de holding patrimoniale et de trésorerie d'entreprise.

La société est placée sous la supervision de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). VIX-IS est une société réglementée qui a le statut de Conseiller en Investissement Financier. VIX-IS est immatriculée au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 19 005 741 (consultable sur le site www.orias.fr).

<https://www.vix-is.com>

GÉRER SA TRÉSORERIE AVEC DES PRODUITS STRUCTURÉS : L'INVESTISSEMENT QUI S'ADAPTE À VOS BESOINS

Alors que commence le cycle des déclarations fiscales et que nous entrons dans une année pré-électorale, l'urgence pour le gouvernement est surtout de sortir de la crise de la Covid-19 et de soutenir l'économie. En revanche, en matière de mesures patrimoniales et fiscales l'année 2021 apporte une relative tranquillité puisque les grands principes de la fiscalité patrimoniale n'ont pas été modifiés. Ainsi, la fiscalité sur les dividendes reste à son plus bas niveau depuis 2011 et le Prélèvement Forfaitaire Unique est donc une véritable opportunité : n'hésitons pas à alléger les trésoreries pérennes des entreprises par une distribution de dividendes !

Mais alors, comment investir la trésorerie non distribuée ou conservée par précaution ? Pour la gestion de trésorerie d'entreprise, les produits structurés apportent une solution de diversification. Comment fonctionnent-ils et comment les utiliser ? Amaury Bertaud, associé fondateur de la société VIX-IS, vous répond.

POURQUOI UTILISER UN PRODUIT STRUCTURÉ POUR GÉRER SA TRÉSORERIE ?

Pour placer leur trésorerie stable, les dirigeants d'entreprise ou responsables d'association font face à une offre bancaire particulièrement réduite et peu attractive avec des taux très bas sur les Dépôts À Terme (DAT) et une inflation en hausse.

Parmi les solutions dont dispose le chef d'entreprise, les produits structurés que VIX-IS élabore sur-mesure, apportent une alternative très efficace pour optimiser le couple risque/rendement ; ils peuvent être

logés dans un compte-titres ou souscrits via un contrat de capitalisation.

Le produit structuré est alors élaboré autour de 2 principaux critères : l'horizon d'investissement et le mécanisme de fonctionnement du produit. C'est ce contrat défini à l'avance qui permet de réaliser un rendement potentiel de 1 à 6 % en fonction du risque accepté et du temps maximum d'investissement. Ici l'investisseur n'achète pas une action ou n'investit pas dans un fonds, mais dans une obligation assortie d'un contrat.

COMMENT VIX-IS ACCOMPAGNE SES CLIENTS CONCRÈTEMENT ?

Le placement de trésorerie d'entreprise impose un exercice subtil d'équilibre au sein d'une allocation d'actifs diversifiée avec des poches liquides et sûres à court terme et des poches investies à plus long terme avec plus de risque et bien-sûr plus de rendement.

Chez VIX-IS, notre horizon de placement est plutôt moyen/long terme : c'est-à-dire entre 2 et 8 ans. Nous ne faisons que très peu de placements inférieurs à un an, car les taux de rendement affichés sont bien trop faibles.

Le produit structuré est un contrat qui associe deux « briques » : une obligation bancaire sans risque* comme des obligations de la BNP ou de la Société Générale par exemple, qui offrent l'élément de sécurité du produit et des mécanismes optionnels, moteurs de performance et générateur de rendement. Il s'agit ensuite, en accord avec le dirigeant et son conseiller Noalfi, d'établir le meilleur

dosage entre ces 2 « briques » obligations et options. Pour cela, nous échangeons avec le chef d'entreprise ou son conseiller pour détailler ses contraintes, ses besoins et sa tolérance aux risques.

Une fois ces échanges terminés, nous concevons un produit sur-mesure en fonction du profil de risque souhaité et les conditions de rendement et de remboursement du capital sont définies : protection du capital, caractéristiques du produit (sous-jacent, maturité, devise) et mécanismes retenus (indexation, coupon, autocall).

C'est sur la base de ce cahier des charges que nous lançons un appel d'offres auprès de plusieurs banques émettrices de produits structurés pour retenir la meilleure offre. VIX-IS est partenaire de plus de 10 émetteurs internationaux de premier plan comme BNP, Citibank, Crédit Suisse, EFG, Leonteq, Morgan Stanley, Natixis ou Société Générale.

Nous sommes indépendants de toute banque et notre valeur ajoutée réside notamment dans la très bonne connaissance des solutions et la mise en concurrence des établissements bancaires.



C'est un processus rapide et un produit structuré sur-mesure peut être mis en place en quelques jours seulement.

QUELLES SONT LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DES PRODUITS STRUCTURÉS ?

Le principal avantage est de concevoir sur-mesure un produit qui va répondre précisément aux besoins de l'investisseur. Actuellement un structuré défensif c'est entre 2 % et 4 % de rendement annuel. Pour la trésorerie d'entreprise disponible en compte-titres, un produit dédié peut être élaboré à partir de 100 000 euros d'investissement.

L'inconvénient principal est la valorisation du contrat en cours de vie. Même si les produits structurés sont très protégés, ils ont une valeur liquidative fluctuante qui peut être négative en cours de vie. Cette valorisation intermédiaire négative est parfois problématique pour un dirigeant d'entreprise. C'est pourquoi, VIX-IS revalorise systématiquement tous ses produits

afin de conseiller ses clients indépendamment des prix publiés par les banques. Nous fournissons aussi des reportings sur-mesure à nos clients.

*Les principaux facteurs de risque liés à cette classe d'actifs sont les suivants : (I) risque de perte partielle ou totale en capital, (II) plafonnement des gains, (III) les dividendes éventuellement versés par le sous-jacent d'un produit ne sont pas versés aux investisseurs, (IV) la durée exacte de l'investissement n'est pas forcément connue à l'avance, (V) risque de crédit en cas de défaillance de l'émetteur ou du garant, (VI) forte variabilité du montant remboursé à l'échéance en cas de variation du prix du sous-jacent autour du seuil de protection du capital.





Delphine Gineste & Stéphane Perez

Aujourd'hui, le métier de la promotion immobilière a muté. Le promoteur Habside ne peut - et ne veut - plus se contenter de vendre des appartements, « de faire du logement pour faire du logement » et proposer une nouvelle vision de l'immobilier. Répondre aux besoins concrets en étant à l'écoute des territoires et de ses spécificités, c'est avant tout être citoyen. Le contexte unique dans lequel nous évoluons aujourd'hui, a appris qu'il est urgent de travailler à créer un demain plus serein, plus solidaire et plus connecté.

Après trente ans d'existence, et doté d'un nouveau nom (contraction de Hab / l'habitant et Side / du côté de) qui définit parfaitement son ADN, il est aujourd'hui plus que conscient de sa responsabilité en tant que promoteur immobilier.

Ensemble imaginons, réalisons, habitons.

« Nous choisissons d'être acteur de la ville & promoteur de vie et nous nous donnerons les moyens d'en être fiers. »

POUR HABITER OU INVESTIR

Maison 6 pièces

699 000 €***LIVRAISON RAPIDE****MAISON DE RODE • L'ISLE-SUR-LA-SORGUE**

Destination l'Isle-sur-la-Sorgue

Maison 6 pièces de 185 m² + jardin de 1 127 m² (stationnement inclus)**Plus d'infos : 06 25 76 47 42**

Appartements du T2 au T4

**AVANT-PREMIÈRE****CHÂTEAU DE LA PANOUSE • MARSEILLE [9^{ème}]**

Une rénovation d'exception dans un lieu magique

Plus d'infos : www.chateaudelapanouse.fr

T2 au T4 Duplex

231 000 €***LIVRAISON 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022****SUNSET • AIX-EN-PROVENCE**

Habitez au cœur du nouveau Set Club Resort

Plus d'infos : 06 25 76 47 42

Appartements du T3 au T4

459 000 €***LIVRAISON 4^{ÈME} TRIMESTRE 2022****PANORAMA • AIX-EN-PROVENCE**

Grand angles sur les Hauts de Brunet

Plus d'infos : 06 25 76 47 42

POUR VOS COMMERCES & BUREAUX

179 917 € HT*

LIVRAISON 3^{ème} TRIMESTRE 2021**PARVIS DE RODE • L'ISLE-SUR-LA-SORGUE**

Localisation stratégique

Surface de 72 à 300 m²**Plus d'infos : 06 25 76 47 42**

132 000 € HT*

LIVRAISON 1^{ère} TRIMESTRE 2022**PRADO ALTO • MARSEILLE [8^{ème}]**

Secteur Prado recherché

Surface de 36 à 800 m²**Plus d'infos : 04 91 53 99 99**

Habside, SAS PERIMMO, 25 rue des Phocéens 13002 Marseille. *Prix hors stationnement. T1/2. Panorama : Lot 003 - T3. Sunset : Lot B13 -T2. Parvis de Rode : Prix HT à partir de, dans la limite des stocks disponibles, hors stationnement. Prix dégressif en fonction du nombre de lots. Exemple : Prix pour 1 module - Lot n° 111 de 72 m² en R+1. Prado Alto : Prix HT à partir de, dans la limite des stocks disponibles, hors stationnement. Exemple : Lot 10 de 36 m². Crédits : Drawbotics, Golem images, Attik Images, TuVerras. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Mai 2021.



Laurent SIMMONET



Solene RABAT



Magalie VANDAIS



Benjamin DERRAC

Novalfi Conseil est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine.

Véritable centre d'ingénierie patrimoniale regroupant juristes et fiscalistes, Novalfi Conseil vous apporte conseils dans la structuration juridique, fiscale, sociale et successorale de votre patrimoine tant professionnel que privé.

Au travers d'audits ou de conventions de suivis et en collaboration avec les CGP Novalfi Patrimoine, Novalfi Conseil vous accompagne afin de faciliter la mise en place de vos préconisations en adéquation avec votre situation et vos objectifs.

CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'EMPLOI D'UN SALARIÉ À DOMICILE (PRESTATIONS MIXTES)... SUITE (ET FIN ?)



Le gouvernement rebat les cartes et sécurise les contribuables dans un communiqué de presse du mois de février 2021.

Cette déclaration intervient après une récente décision du conseil d'État que nous traitons dans l'une de nos précédentes actualités (Cf. Actualité du 16 Février 2021 « Salarié à domicile : appréciation stricte des prestations éligibles au crédit d'impôt »).

Pour rappel, le Conseil d'État était venu annuler les commentaires de l'administration fiscale tolérant que les prestations mixtes (c'est-à-dire exécutées pour partie au domicile du contribuable et pour partie à l'extérieur) puissent ouvrir droit au crédit d'impôt. Les prestations réalisées à l'extérieur du domicile du contribuable étaient ainsi prises en compte pour la détermination du crédit d'impôt résultant de la dépense engagée dès lors que celles-ci étaient incluses dans une offre de service globale comportant principale-

ment une activité au domicile du contribuable.

En pratique, il apparaît extrêmement difficile de ventiler la part de la prestation correspondant à l'activité exercée ou non à l'extérieur du

domicile...ce qui était pourtant la résultante de la décision du Conseil d'État. L'exemple de la garde d'enfant permet de matérialiser l'opportunité de cette tolérance. L'accompagnement des enfants à l'école, dès lors que la prestation fait partie de la garde de l'enfant à domicile, est tout de même pris en considération pour le calcul du crédit d'impôt.

Le gouvernement, après cette décision, a entendu rassurer les contribuables à l'occasion de ce communiqué de presse en leur affirmant que la tolérance administrative continuerait à s'appliquer même pour l'imposition des revenus 2020 et jusqu'à nouvel ordre, selon ces mêmes critères.

En revanche, aucun texte n'est encore venu entériner les volontés annoncées du gouvernement.

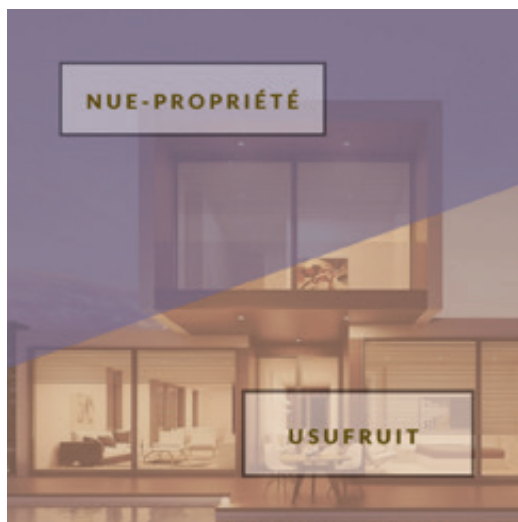


SCI : LE GÉRANT D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE QUI NE TIENT PAS UNE COMPTABILITÉ S'EXPOSE AU RISQUE DE RÉVOCATION

Depuis quelques années, les sociétés civiles immobilières (SCI) se sont considérablement développées. Cela s'explique surtout par les nombreux avantages que cette forme de société offre aux contribuables. En effet, sous certaines conditions, la SCI permet de pallier les inconvénients que peut présenter l'indivision. Elle peut permettre également d'optimiser la transmission de biens immobiliers à vos héritiers, et de choisir la fiscalité applicable aux revenus et plus-values dégagées par les actifs détenus (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu).

La SCI est donc devenue un outil incontournable dans la gestion de patrimoine, sous réserve qu'elle soit correctement utilisée. Ainsi, il convient de rappeler que cette forme de société implique le respect des règles sociétaires qui lui sont propres.

Notre équipe se doit donc d'attirer votre attention sur le fait que le gérant d'une SCI, est soumis aux obligations des articles 1855 du Code civil (possibilité pour les associés de poser des questions sur la gestion sociale), et 1856 du même code (reddition annuelle des comptes comportant un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé avec l'indication des résultats prévisionnels). La tenue d'une comptabilité et du secrétariat juridique est donc fortement recommandée pour sécuriser vos relations avec vos associés et l'administration fiscale.



En effet, nous avons déjà évoqué la nécessité de tenir une comptabilité pour ne pas tomber dans les pièges relatifs aux comptes-courants d'associés. La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence² enfonce le clou en jugeant qu'il est tout à fait possible d'obtenir la révocation d'un gérant qui s'abstient d'établir une comptabilité et le secrétariat juridique : « l'absence de comptabilité et des rapports sur l'activité de la SCI, ainsi que le re-

fus d'informations des associés portent atteinte au fonctionnement de la société, et donc nécessairement à l'intérêt social de celle-ci, ce qui constitue une cause de révocation du gérant »³.

Il appartient donc au dirigeant de tenir un secrétariat juridique (rédaction des procès-verbaux d'assemblées générales, mettre à jour les registres obligatoires, gestion des comptes), et par conséquent, une comptabilité. À défaut, il s'expose à la possibilité d'être révoqué de ses fonctions.

L'équipe de Novalfi met à votre disposition ses compétences pour vous accompagner dans la tenue de ce secrétariat juridique, et vous conseiller dans les démarches indispensables à effectuer. Vous y gagnerez en sérénité et en sécurité.

1 <https://www.novalfi.com/le-compte-courant-dassocie-dans-les-sci-patrimoniales-prenez-garde-aux-chausses-trapes/>

2 Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 10 septembre 2020

3 Commentaire par T. DE RAVEL D'ESCLAPON, Extrait de La semaine Juridique Notariale et immobilière n°2, 15 janvier 2021, 1009.

CRÉDIT IMMOBILIER : ASSOUPPLISSEMENT DES CONDITIONS D'OCTROI RECOMMANDÉES PAR LE HCSF

Le 12 décembre 2019, le Haut Conseil de la Stabilité Financière (HCSF) recommandait aux banques (pour ne pas dire enjoignait) de resserrer leurs conditions d'octroi de crédits en se conformant aux bonnes pratiques usuelles, principalement au regard :

- Du « taux d'effort à l'octroi des emprunteurs de crédit immobilier en veillant à ce que ce dernier n'excède pas 33 %⁽¹⁾ » ;
- De « la maturité du crédit à l'octroi en veillant à ce qu'elle n'excède pas 25 ans ».

Ces recommandations étaient alors motivées par l'identification d'un risque de crédit préjudiciable tant pour les banques, compte tenu de la diminution de leurs marges, que pour les particuliers, exposés à un retournement de la conjoncture économique pouvant les conduire au défaut.

Tout en observant que « les risques de stabilité financière restent à un niveau élevé » et en rappelant « son objectif de préserver des pratiques saines », le HCSF a décidé, le 17 décembre 2020⁽²⁾, d'ajuster ses recommandations.

Ces ajustements portent principalement autour de deux axes :

1. La hausse du taux d'endettement des ménages (ou « taux d'effort à l'octroi des emprunteurs de crédit immobilier » de 33 à 35 %⁽³⁾ ;
2. La prise en considération des différés d'amortissement liés aux spécificités d'opérations telles que les ventes en l'état futur d'achèvement permettant de rehausser la durée maximale des emprunts de 25 à 27 ans.

Sans qu'il ne soit question ici d'en apprécier l'opportunité, ces assouplissements peuvent paraître surprenants au regard de la période pour le moins troublée que l'économie française traverse depuis la formulation des premières recommandations.

Les marges des organismes bancaires et l'exposition des particuliers à un retournement de la conjoncture, motifs de ces premières recommandations, semblent constituer des paramètres au moins tout aussi prégnants que fin 2019.

Concernant les particuliers, ces mesures font en outre abstraction de la notion de « reste à vivre », autre critère bancaire de solvabilité. Ce critère semble pourtant le plus pertinent pour une maîtrise du risque supporté par l'emprunteur.



La dimension budgétaire ne devrait-elle pas présider à toute opération de crédit, comme à toute décision patrimoniale ? La maîtrise du taux d'endettement doit-il primer sur ce « reste à vivre » dans les conditions d'octroi des prêts ?

N'était-ce pas le principal objectif que le HCSF entendait poursuivre lorsqu'il formulait ses premières recommandations ?

Le respect des bonnes pratiques, aussi bonnes soient-elles, n'offrent ainsi pas toutes les garanties auxquelles devrait pouvoir prétendre l'emprunteur. L'appréhension de son projet de

financement au travers d'une approche globale de sa situation patrimoniale peut lui permettre d'asseoir ces garanties. C'est là aussi l'un des rôles de votre CGP Novalfi.

(1) Recommandation N°R-HCSF-2019-1 relative aux évolutions du marché immobilier en France en matière d'octroi de crédit

(2) HCSF - 27ème séance - 17 Décembre 2020 - Communiqué de presse

(3) À laquelle s'ajoute une hausse de la marge de manœuvre accordée aux établissements de crédit qui pourraient désormais déroger (prioritairement au profit des primo-accédants) à cette règle pour 20 % du volume total des crédits contre 15 % précédemment.



PRIMES MANIFESTEMENT EXAGÉRÉES OU L'INSÉCURITÉ JURIDIQUE NÉE DE LA LIBRE APPRÉCIATION DE L'UTILITÉ DES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE [COUR DE CASSATION, 1ÈRE CHAMBRE CIVILE, 16 DÉCEMBRE 2020, N°19-17.517]

Dans un arrêt en date du 16 décembre 2020 pris par sa 1^{ère} Chambre civile, la Cour de cassation revient sur la notion de primes manifestement exagérées ayant alimenté un contrat d'assurance-vie.

Pour rappel, l'article L. 132-13 du Code des assurances dispose : « Le capital ou la rente payables au décès du contractant à un bénéficiaire déterminé ne sont soumis ni aux règles du rapport à succession, ni à celles de la réduction pour atteinte à la réserve des héritiers du contractant. Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux sommes versées par le contractant à titre de primes, à moins que celles-ci n'aient été manifestement exagérées eu égard à ses facultés. »

En d'autres termes, si le montant des versements réalisés sur un contrat d'assurance-vie n'est pas plafonné, il ne doit pas être manifestement exagéré au regard de la situation patrimoniale et financière du souscripteur. Dans le cas contraire, le contrat d'assurance-vie peut avoir pour conséquence le rapport à la succession du souscripteur-assuré du montant des primes versées (et non de la valeur de rachat du(des) contrat(s) ainsi qu'il est rappelé par l'arrêt d'espèce) et la potentielle application des règles de réduction en cas d'atteinte à la réserve et de rapport successoral.

Au cas d'espèce, l'arrêt révèle que le souscripteur-assuré, qui disposait d'une retraite confortable (55 k€/mois), avait alimenté plusieurs contrats auprès de

diverses compagnies sous forme de primes uniques avant ses 70 ans pour un montant global de versements de près de 2 065 k€. Ce montant correspondait à 61 % de son actif successoral et sa fille était désignée bénéficiaire exclusif desdits contrats. À la suite de son décès, 10 ans après lesdites opérations, ses petits-enfants venant en représentation de son fils pré-décédé engageaient une action à l'encontre de leur tante en vue de la réintégration des capitaux perçus par elle.

Dans le cadre de cette procédure, il était jugé en appel que les placements susmentionnés « effectués principalement sous forme de prime unique pour des montants particulièrement conséquents, représentant 61 % de l'actif successoral, ne s'inscrivaient pas dans un projet particulier tel que le financement de frais d'hébergement en maison de retraite et ne présentait aucun intérêt personnel ni économique mais avaient pour seul but de soustraire l'essentiel de l'actif de la succession au profit d'un seul héritier réservataire, de sorte que la preuve du caractère manifestement exagéré des primes versées est rapportée. »

Les juges de cassation considéraient ainsi ce jugement fondé quant à ce moyen dès lors que la Cour d'appel « a tenu compte de l'âge, de la situation patrimoniale et familiale du souscripteur et de l'utilité des opérations à la date de chacun des versements effectués » pour estimer « que les primes présentaient un caractère manifestement exagéré ».

Il convient de rappeler ici qu'il n'existe pas de définition légale de la notion de primes manifestement exagérées dont l'appréciation est en définitive laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond, selon un faisceau d'indices résultant d'éléments de fait, ainsi que le rappelle le présent arrêt. Si les critères retenus peuvent être variables, deux éléments principaux ont été dégagés par la jurisprudence¹ :

- Un critère quantitatif, d'une part, lié à l'importance des primes versées par rapport au patrimoine du souscripteur au jour du versement ;
- Un critère qualitatif, d'autre part, lié à l'utilité du versement par le souscripteur.

Il n'est pas contestable que ces deux critères sont expressément visés par les juges du fond au cas d'espèce.

Il ressort, en outre, de jurisprudences antérieures que le fait de privilégier certains enfants, au détriment d'autres, en les désignant bénéficiaires des contrats souscrits (ce qui ressort ici clairement des faits) ne constitue pas un critère d'appréciation du caractère exagéré des primes.

La preuve de l'inutilité du contrat emportera ainsi la qualification de manifestement exagérées des primes. Cette notion est pour le moins aléatoire dans son appréciation par les juges du fond et les faits de l'espèce, tels que révélés par l'arrêt, ne permettent pas de clairement définir les fondements d'un tel caractère, le constat que les placements réalisés « ne s'inscrivaient pas dans un projet particulier tel que le financement de frais d'hébergement en maison de retraite et ne présentaient aucun intérêt personnel ni économique » pouvant paraître contestable au regard des éléments révélés. L'appréciation souveraine laissée aux juges du fond pour statuer recouvre toute son acception ici. Au regard des faits, il peut être permis de s'interroger sur l'influence que peut avoir dans cette appréciation souveraine le fait que le versement des primes ait pour conséquence de minorer la part réservataire à laquelle aurait pu prétendre les héritiers non bénéficiaires.

Au-delà, cet arrêt rappellera à chacun que la souscription d'un contrat d'assurance-vie n'est pas une opération de placement anodine dont il convient d'évaluer la finalité avant toute mise en

œuvre. **Vos conseillers Novalfi sont à votre disposition pour vous accompagner dans le cadre d'une telle démarche.**

¹ Cass. civ. 2, 7 fév. 2008, n° 06-16373

Cass. mixte, 23 nov. 2004, n° 02-11352

Cass. civ. 2, 10 avril 2008, n° 06-16725

² Cf. notamment en ce sens CA Metz, 1er fév. 2018, n° 16/037311 - CA Paris, 21 mars 2018, n° 16/15303



Question

Peut-on mettre à la charge de la société le paiement des cotisations retraite (Madelin / PER) dues par les gérants majoritaires de SARL ?



Réponse

2.1. JURIDIQUEMENT

Les cotisations retraite Madelin / PER dues sur la rémunération perçue par un gérant associé majoritaire de SARL sont une charge personnelle du gérant.

Cependant, la société peut prendre en charge ces cotisations et les acquitter pour le compte du gérant. Cette prise en charge doit être prévue par les statuts ou décidée par l'assemblée générale des associés.

C. com. art. L. 223-18

Cass. com. 20 janv. 2015, n°13-22709

Attention : La prise en charge, par la société, des cotisations PER déductibles du revenu global nous semble contestable puisque ces cotisations retraite ne sont pas liées à l'activité professionnelle et n'ont donc pas vocation à être supportées par la société.

2.2. SOCIALEMENT

Au niveau social, la prise en charge des cotisations retraite Madelin / PER constitue un avantage en nature soumis aux cotisations sociales TNS.

Par ailleurs, les cotisations retraite Madelin / PER ne sont pas déductibles de l'assiette des cotisations sociales TNS (à l'exception des

professions agricoles pour lesquelles les cotisations Madelin / PER sont déductibles de l'assiette sociale, y compris lorsqu'elles sont acquittées par la société).

2.3. FISCALEMENT

2.3.1. Pour la société

La prise en charge des cotisations retraite Madelin / PER est déductible de son résultat (à condition que le montant des cotisations ne soit pas excessif).

CGI art. 39, 1, 1^{er} al.2

CGI. art 211

BOI-BIC-CHG-40-60-30 § 20

2.3.2. Pour l'associé gérant

Cette prise en charge constitue un complément de rémunération imposable (avantage en nature) à ajouter à sa rémunération de gérance.

L'associé gérant peut cependant déduire (classiquement), de sa rémunération, le montant des cotisations retraite Madelin / PER (même si elles sont acquittées par la société), dans la limite des plafonds habituels de déduction

CGI. art. 39, 1, 1^{er}

CGI. art. 154 bis ; 154 bis-0 A

Ainsi, en définitive, le montant imposable (à indiquer en case 1GB) est constitué de la seule rémunération effectivement versée : fiscalement, la prise en charge par la société est donc neutre, à enveloppe identique pour la société.

CGI. art. 154 bis ; 154 bis-0 A

Exemple

Rémunération de gérance versée = 47 940 €

Cotisations retraite Madelin / PER acquittées par la société = 4 000 €

Cotisations sociales TNS acquittées par la société = 23 900 € environ (dont 21 840 € de cotisations déductibles, et 2 060 € correspondant à la fraction de CSG non déductible et la CRDS, non déductible également)

Le coût total pour la société est de 75 840 € (47 940 + 4 000 + 23 900 €)

- Rémunération imposable = rémunération de gérance versée + cotisations prises en charges par la société (cotisations TNS + Madelin / PER par la société)
- cotisations retraite Madelin / PER - cotisations sociales TNS (à l'exception des 2,4 % de CSG non déductible et la CRDS de 0,5 %)

- soit 50 000 € (47 940 € + 4 000 € + 23 900 € - 4 000 € - 21 840 €)

Remarque : La prise en charge a, cependant, pour effet d'augmenter le plafond de déduction catégoriel Madelin / PER.

En effet, pour calculer le plafond de déduction catégoriel (10 % de la rémunération pla-

fonnée à 8 PASS + 15 % de la rémunération comprise entre 1 et 8 PASS), la rémunération prise en compte est la rémunération imposable (comprenant le cas échéant, l'avantage en nature constitué par la prise en charge des cotisations retraite Madelin / PER), avant déduction des cotisations retraite Madelin / PER

CGI. art. 154 bis, 154 bis-0 A

2.4. QUEL INTÉRÊT, CONCLUSION

En tenant compte d'une enveloppe globale allouée par la société de 75 840 € :

Fiscalement, la société déduira de son résultat les 4 000 € de cotisations Madelin/PER acquittées pour le compte de son dirigeant quelle que soit l'hypothèse :

- qu'elle verse 50 000 € de rémunération et 4 000 € de cotisations retraite Madelin / PER (prises en charge par la société),
- ou qu'elle verse 54 000 € de rémunération (dont 4 000 € de cotisations retraite Madelin / PER versées par l'associé gérant directement et à titre personnel).

Fiscalement :

- lorsque les cotisations sont prises en charge par la société, l'associé gérant est imposable sur 50 000 € (47 940 € + 4 000 € + 23 900 € - 4 000 € - 21 840 €),
- lorsque les cotisations sont versées par l'associé gérant directement et à titre personnel, l'associé gérant est imposable sur 50 000 € (on suppose que

la société lui verse une rémunération plus importante destinée à payer les cotisations, soit 75 840 € - 4 000 € - 21 840 €),
- dans les 2 cas, l'associé pourra déduire de sa rémunération les cotisations Madelin/PER.

Au niveau social :

- lorsque les cotisations sont prises en charge par la société, les cotisations sociales TNS sont dues sur le montant de la rémunération ainsi que des cotisations retraite Madelin / PER soit 54 000 € (à l'exception des professions agricoles pour lesquelles les cotisations retraite Madelin / PER sont déductibles pour le calcul des cotisations sociales),

- ou lorsque les cotisations retraite Madelin / PER sont versées par l'associé gérant directement et à titre personnel, les cotisations sociales TNS sont dues sur le montant de la rémunération (laquelle intègre une enveloppe supplémentaire destinée au paiement des cotisations Madelin/PER), soit 54 000 €.

En conclusion

Au final, la prise en charge des cotisations est neutre fiscalement et socialement si l'on raisonne à partir d'une enveloppe identique pour la société et destinée à la rémunération du dirigeant.

3. RÉFÉRENCE

C. com. art. L. 223-18
Cass. com. 20 janv. 2015, n°13-22709
CGI art. 39
CGI. art. 154 bis, 154 bis-0 A
BOI-BIC-CHG-40-60-30



NOVALFI CONSEIL

Chateau de la Pioline
260 Rue Guillaume du Vair
13090 Aix-en-Provence
04 42 97 33 45
info@novalfi.com
www.novalfi.com



NovalfiPatrimoine



novalfi.patrimoine



novalfi

AIX-EN-PROVENCE | CANNES

TOULON | MONTPELLIER

MANOSQUE | LYON | PARIS