

LA LETTRE PATRIMONIALE

1er trimestre 2024



À LA UNE

PEAC et autres placements pour les jeunes

Nous voilà quelques semaines après les fêtes et votre enfant a peut-être reçu de l'argent ! Et si vous placez ce capital afin de le faire fructifier ? Il pourra servir plus tard au financement de ses études, son permis de conduire, l'achat de son logement, la création d'une entreprise, etc.

(Lire la suite pages 2-3)

ZOOM SUR

Les nouveautés fiscales pour 2024

Comme chaque année, nous vous informons des nouveautés qui risquent de vous impacter et d'influencer vos choix patrimoniaux. Fiscalité, logement, famille, location meublée, entreprises... Faisons le point sur ce qui change en 2024 !

(Lire la suite pages 5-7)

Les taxes et impôts locaux – lesquels vous concernent ?

Depuis le 1^{er} janvier 2023, tous les propriétaires de biens à usage d'habitation doivent déclarer chaque année à quel titre les logements sont occupés (habitation principale, secondaire, locatif, logement vacant, etc.). C'est la déclaration d'occupation des biens immobiliers, accessible via l'espace personnel impots.gouv.fr.

(Lire la suite pages 8-10)

INFOS UTILES

Partage de la valeur dans votre entreprise : quelles sont les nouveautés ?

Aidez votre enfant grâce au prêt familial

Pouvez-vous transférer vos produits d'épargne ?

Quelle défiscalisation privilégier en période d'inflation ?

Dirigeant indispensable : peut-on anticiper son incapacité ou son décès ?

Acheter sa résidence principale sans prêt bancaire : un rêve qui peut devenir réalité !

(Lire la suite pages 13-15)



À LA UNE

PEAC ET AUTRES PLACEMENTS POUR LES JEUNES

Nous voilà quelques semaines après les fêtes et votre enfant a peut-être reçu de l'argent ! Et si vous placiez ce capital afin de le faire fructifier ? Il pourra servir plus tard au financement de ses études, son permis de conduire, l'achat de son logement, la création d'une entreprise, etc.

NOUVEAUTÉ 2024 - PLAN ÉPARGNE AVENIR CLIMAT (PEAC)

Nouveau produit d'épargne

Le gouvernement crée un nouveau support de placement spécialement destiné aux jeunes : le PEAC. Les gains réalisés sur le PEAC sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

Conditions d'ouverture / de clôture ?

Ce plan pourra être ouvert par votre enfant **jusqu'à ses 21 ans**. Une fois ses 21 ans atteints, le PEAC n'est pas fermé. Il peut continuer à générer des revenus, exonérés de taxation. Il sera définitivement **clôturé aux 30 ans** de votre enfant.

Quelle disponibilité pour les sommes investies ?

Dans un souci de protection, il est prévu que l'enfant ne puisse accéder librement aux sommes placées qu'à partir de ses 18 ans.

À compter de sa majorité, s'il retire des sommes :

- et que son PEAC a plus de 5 ans, son plan n'est pas clôturé. En revanche, il ne pourra plus réaliser de versements sur celui-ci ;
- et que son PEAC a moins de 5 ans, ce dernier sera clôturé.

Pour qui ?

Ce placement s'adresse aux jeunes ayant envie de mettre leurs économies au service de la **transition énergétique et écologique**.

Le PEAC ne peut être constitué que de titres finançant la transition énergétique européenne. Ce placement se veut **faiblement risqué**, grâce à une sélection limitée aux actions et obligations d'entreprises françaises ou européennes.

En fonction de l'âge de votre enfant, les risques seront progressivement réduits grâce à la **gestion pilotée** assurée par l'établissement gestionnaire du PEAC.

Le plan épargne logement (PEL) et le compte épargne logement (CEL) permettent d'épargner régulièrement mais aussi d'obtenir un prêt immobilier à un taux privilégié.

	Versements maximum	Taux d'intérêt annuel	Disponibilité	Fiscalité intérêts	Modalités du prêt immobilier (durée 2 à 15 ans)
CEL*	15 300 €	2 %	À tout moment	Taux forfaitaire 30 %	Droits à prêts : jusqu'à 23 000 € Taux d'intérêt maximal : 3,50 %
PEL*	61 200 €	2,25 %	Retrait avant la 4 ^{ème} année = clôture du plan		Droits à prêts : jusqu'à 92 000 € Taux d'intérêt maximal : 3,45 %

*Pour un CEL et/ou un PEL ouvert(s) à compter du 1^{er} janvier 2024

LE SAVIEZ-VOUS ?

Différents types de placement peuvent être adaptés selon l'âge de votre enfant, la durée de placement envisagée, le risque pris, le rendement attendu et les objectifs recherchés.

© envato / Leyla Camomille

PLACEMENTS SANS RISQUE : LIVRET JEUNE ET LIVRET A

Ces livrets sans risque (le capital investi est protégé à 100 %) et sans imposition permettent de faire face aux imprévus du quotidien. L'épargne est disponible en un clic : les sommes placées sont disponibles à tout moment. En contrepartie, la rémunération des investissements est limitée. En effet, ces deux livrets voient leur rendement fixé par l'État, le taux d'intérêt du Livret Jeune ne pouvant jamais être inférieur à celui du Livret A.

Quelles différences ? Le Livret Jeune est un placement pour les jeunes de 12 à 25 ans, tandis que le Livret A n'impose aucune condition d'âge. Le seuil de versements est 14 fois plus élevé pour le Livret A que pour le Livret Jeune.

Votre enfant ne peut détenir qu'un seul Livret Jeune et qu'un seul Livret A. En revanche, le cumul des 2 livrets est possible.

PRÉPARER UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER : EPARGNE LOGEMENT

Une fois que l'épargne de votre enfant a été en partie sécurisée grâce aux Livret A et Livret Jeune, il peut être utile de diversifier ses économies. La constitution d'une épargne destinée au financement d'un projet immobilier peut être une bonne solution.

	Livret Jeune	Livret A
Versements maximum	1 600 €	22 950 €
Taux d'intérêt annuel	Libre, minimum 3 %	3 %
Disponibilité	À tout moment	
Fiscalité intérêts	Aucune imposition (ni IR, ni PS)	

EPARGNER PLUS : CONTRAT D'ASSURANCE-VIE, CONTRAT DE CAPITALISATION

Ces placements permettent d'épargner sans limite de montant tout en offrant des rendements supérieurs aux livrets bancaires moyennant une prise de risque sur le capital investi. Le principal avantage de ces deux contrats, est qu'ils permettent de disposer d'une épargne sur-mesure et évolutive, s'adaptant aux besoins et aux projets de votre enfant.

Ces placements permettent de :

- **diversifier et valoriser l'épargne de votre enfant** (attention, certains supports n'offrent aucune garantie en capital) sans contrainte de gestion ;
- **bénéficier d'un cadre fiscal avantageux** en prenant date le plus tôt possible, les contrats de plus de 8 ans offrant une fiscalité avantageuse.

Vous l'aurez compris, les fêtes de fin d'année sont l'occasion idéale pour commencer à créer des économies à votre enfant et lui construire progressivement son propre patrimoine. Il existe un grand nombre de solutions disponibles, ainsi, il faut prendre le temps d'étudier les objectifs visés et les projets de vos enfants afin de sélectionner au mieux les supports les plus adaptés.

ZOOM SUR

LES NOUVEAUTÉS FISCALES POUR 2024

PAGES 5 À 7

LES TAXES ET IMPÔTS LOCAUX - LESQUELS VOUS CONCERNENT ?

PAGES 8 À 10



LES NOUVEAUTÉS FISCALES POUR 2024

Comme chaque année, nous vous informons des nouveautés qui risquent de vous impacter et d'influencer vos choix patrimoniaux. Fiscalité, logement, famille, location meublée, entreprises... Faisons le point sur ce qui change en 2024 !

IMPÔT SUR LE REVENU

Le barème progressif applicable à l'imposition des revenus 2023 comporte toujours 5 tranches de 0 à 45%. Pour tenir compte de l'inflation, chaque tranche est revalorisée de 4,8%.

Tranches	Taux
Jusqu'à 11 294 €	0
De 11 295 € à 28 797 €	11 %
De 28 798 € à 82 341 €	30 %
De 82 342 € à 177 106 €	41 %
Plus de 177 107 €	45 %

Pour l'imposition des revenus de 2023, la déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels ne peut pas être inférieure à 495 €, ni supérieure à 14 171 €.

Pour l'abattement forfaitaire de 10 % sur les pensions, le plancher est de 442 € et le plafond de 4 321 € par foyer fiscal.

Pour l'imposition des revenus de 2023, le plafond global de l'avantage lié au quotient familial est fixé à 1 759 € pour chaque demi-part

additionnelle et 880 € pour chaque quart de part additionnel.

De même, la revalorisation impacte le montant de la pension alimentaire déductible pour un enfant majeur non rattaché au foyer fiscal de ses parents : 6 674 € pour le calcul des revenus 2023 (contre 6 368 € pour les revenus 2022).

Le barème du taux neutre de prélèvement à la source est également **revalorisé de 4,8 %** pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2024.

RÉDUCTIONS D'IMPÔT

Les souscripteurs de parts de SOFICA bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu de 30 %, 36 % ou 48 % selon les investissements de la société. Les SOFICA (Sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel) collectent des fonds privés afin de financer la production cinématographique et audiovisuelle. Cette réduction devait prendre fin au 31 décembre 2023 : elle est prorogée **jusqu'au 31 décembre 2026**.

Le taux de la réduction d'impôt « Madelin » souscription au capital de PME (Petites et Moyennes Entreprises) ou de FIP/FCPI (Fonds d'investissement et de proximité /

Fonds commun de placement dans l'innovation) est de 18 % pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2024 (contre 25 % entre le 12 mars et le 31 décembre 2023). Cet investissement permet d'aider le développement de nouvelles entreprises.

Le taux de la réduction d'impôt « Madelin » est **majoré à 25 %** pour les souscriptions au capital d'Entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) ou d'Organismes de foncier solidaire (OFS). Cette majoration intervient dès le 1^{er} janvier 2024 pour les OFS et à compter d'une date fixée par décret (et après approbation de la Commission européenne) pour les ESUS.

La réduction d'impôt « Madelin » est désormais ouverte pour la **souscription au capital des Jeunes Entreprises Innovantes (JEI)** réalisée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2028. Elle donne le droit à une réduction d'impôt égale à 30 % du montant de la souscription ou 50 % si la JEI réalise des dépenses importantes en recherche.

Les versements ouvrant droit à cette réduction sont limités à 75 000 € pour une personne seule pour les JEI « classiques » (150 000 € pour

les couples ayant une imposition commune) et 50 000 € pour les JEI « recherches » (100 000 € pour les couples ayant une imposition commune).

La réduction d'impôt obtenue au titre de la souscription au capital de JEI (classique et recherche) ne peut dépasser un montant total de 50 000 € entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2028. À noter, elle est exclue du plafond des niches fiscales.

Le dispositif **Pinel** perdure mais le taux de la réduction d'impôt pour les acquisitions réalisées en 2024 est abaissé. Toutefois, cette diminution ne concerne pas les logements **Pinel+**, **Pinel Denormandie**.

Taux de réduction 2024	Pinel	Pinel+ ou Pinel Denormandie
Période initiale de 6 ans	9 %	12 %
1 ^{ère} période prorogée de 3 ans	+ 3 %	+ 6 %
2 ^e période prorogée de 3 ans	+ 2 %	+ 3 %

PINEL+ :

Logements qui sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (liste fixée par décret) ; ou situés en zone Pinel et qui respectent des conditions de qualité supérieure : performances énergétiques et environnementales minimales, surface habitable minimum (exemple : 28m² pour un T1, 45m² pour un T2, etc.), espace extérieur privatif, plusieurs façades d'orientation.

PINEL DENORMANDIE :

Logements qui nécessitent que l'investissement locatif soit réalisé dans un quartier ancien dégradé et que les travaux représentent au moins 25 % du coût total de l'opération.

LOGEMENT

Les **plans d'épargne logement** (PEL) ouverts à partir du 1^{er} janvier 2024 profitent d'un taux d'intérêt de 2,25 % (2 % en 2023). Si le PEL

demeure ouvert pendant au moins 3 ans, il permet au souscripteur de bénéficier, sous conditions, d'un prêt immobilier à un taux de 3,45 % sur 15 ans (alors qu'actuellement un crédit sur 15 ans se négocie aux alentours de 4,2 %).

Le **prêt à taux zéro** (PTZ ou PTZ+) est un prêt aidé par l'Etat (taux d'intérêt à 0 %), accordé en complément d'un autre prêt pour acheter ou construire sa résidence principale. Le PTZ est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 (il devait prendre fin en décembre 2023). Le dispositif est par ailleurs recentré sur l'acquisition de logements neufs en zone tendue ou de logements anciens avec travaux situés hors zone tendue.

Les conditions d'attribution dépendent des revenus de l'emprunteur (le montant de ressources à ne pas dépasser varie selon la localisation et le

nombre de personnes occupant le logement) et de la nature du logement (ancien, neuf ou à construire, social).

L'**Eco-prêt à taux zéro** (éco-PTZ) est destiné à financer la rénovation énergétique (travaux de rénovation ponctuelle ou globale permettant d'améliorer la performance énergétique du logement). Ce prêt aidé par l'Etat (taux d'intérêt à 0 %) est mis en place jusqu'au 31 décembre 2027 pour les propriétaires occupants ou bailleurs, sans conditions de ressources.

Création de **MaPrimeAdapt'**, aide financière accordée pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées (+70 ans) ou en perte d'autonomie (entre 60 et 69 ans) ou en situation de handicap (sans condition d'âge, justifiant d'un taux d'incapacité ≥ 50 %). Elle concerne les propriétaires occupants et locataires du parc privé sous conditions de ressources.

Cette aide est distribuée par l'Agence Nationale de l'Habitat

(Anah) et permet la prise en charge de 50 ou 70 % du montant des travaux, avec un plafond à 22 000 € HT.

Aménagement de **MaPrimeRenov'**, aide financière accordée pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique des logements. Un parcours unique est mis en place avec un accompagnement (Mon Accompagnateur Renov', tiers de confiance, pour aider les propriétaires dans leurs projets de travaux) et des taux de subvention pouvant atteindre 90 % pour des montants de travaux jusqu'à 70 000 €.

FAMILLE

À partir du 1^{er} janvier 2024, les mineurs ne peuvent pas ouvrir de **Plan Épargne Retraite (PER) individuel**. Et pour les PER ouverts avant cette date par un mineur, il n'est plus possible de réaliser des versements volontaires (et donc de les déduire) jusqu'à leurs 18 ans.

Pour en savoir plus sur les placements destinés aux mineurs, voir l'article Newsletter trimestrielle T1/2024 «A la une» : PEAC et placements pour les jeunes.

LOCATION MEUBLÉE

La **location meublée occasionnelle** (moins de 120 jours par an) de la résidence principale nécessite des démarches préalables (meublée de tourisme). En copropriété, il faut vérifier que le règlement de copropriété ne comprend pas une clause d'habitation exclusivement bourgeoise (sinon impossible de louer en meublé touristique). Certaines communes obligent le propriétaire à déclarer sa résidence principale en mairie pour lui attribuer un numéro de déclaration. Il convient de se renseigner auprès de sa mairie ; inscription au répertoire Sirène de l'INSEE (cerfa n°11921*06). Cette formalité est gratuite.

Les revenus provenant de la location meublée d'une ou plusieurs pièces de la résidence principale sont exonérés d'imposition si le montant annuel est inférieur à 760 €.

La location meublée et la location équipée sont **exclues du dispositif Dutreil**. Cette exclusion s'applique à

toute transmission (donation/succession) intervenant à compter du 17 octobre 2023.

Le pacte Dutreil est un dispositif qui permet, sous certaines conditions, d'anticiper et d'optimiser la transmission d'une société grâce à une réduction substantielle de son imposition. Le bénéficiaire de la donation/succession sera seulement taxé sur le quart de la valeur réelle de la société au lieu de la totalité, soit une exonération d'impôt de 75 %.

Les **loyers des biens meublés** sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et aux prélèvements sociaux. Ce n'est pas le loyer encaissé qui est fiscalisé, mais le loyer diminué des charges supportées. À ce titre, 2 méthodes de calcul existent : **Micro-BIC** (abattement forfaitaire représentant les charges) ou **Réel BIC** (déduction des charges réelles et amortissement comptable des constructions).

Le régime micro-BIC est accessible jusqu'à un certain montant de loyers. Le seuil du micro-BIC et le taux de l'abattement forfaitaire sont différents selon la nature de la location :

Régime micro-BIC	Seuil	Abattement
<ul style="list-style-type: none"> Logement à usage de résidence principale du locataire Meublé de tourisme non classé 	77 700 €	50 %
<ul style="list-style-type: none"> Meublé de tourisme classé Chambre d'hôte et parahôtellerie 	188 700 €	71 %

La loi de finance pour 2024 a modifié le seuil et l'abattement du régime micro-BIC pour les meublés de tourisme.

Régime micro-BIC	Seuil	Abattement
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé	188 700 €	92 % ¹ ou 71 % ²

Toutefois, ces changements faisant suite à une erreur matérielle, le gouvernement souhaite ajourner ces changements. Ainsi, il y aurait un maintien des anciennes règles lors de la campagne déclarative du printemps prochain (déclaration des revenus de l'année 2023). À ce jour, rien n'est certain, affaire à suivre...

ENTREPRISES

Initialement prévue en 2024, la suppression totale de la **Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises** (CVAE) est reportée en 2027. Le taux d'imposition à la CVAE est abaissé progressivement à 0,28 % en 2024, 0,19 % en 2025 et 0,09 % en 2026. Le taux du plafonnement en fonction de la valeur ajoutée est également réduit selon le même calendrier. Toutes les entreprises et sociétés ayant un chiffre d'affaires supérieur à 152 500 € doivent adresser annuellement une déclaration 1330-CVAE. Toutefois, seules celles ayant un

chiffre d'affaires supérieur à 500 000 € sont redevables **de la CVAE**.

Dès 2024, le seuil du micro-BA (Bénéfice Agricole) est rehaussé de manière exceptionnelle à 120 000 € au lieu de 91 900 €. Cette revalorisation est exceptionnelle et ne constitue pas une actualisation triennale. Ainsi, la prochaine revalorisation triennale interviendra au 1^{er} janvier 2026.

Le tableau suivant résume la situation des exploitants agricoles au regard des 3 régimes d'imposition pour l'imposition des revenus 2024 et 2025 :

Moyenne des recettes hors taxes des années N-3, N-2 et N-1	Régime applicable automatiquement	Régime applicable sur option
Jusqu'à 120 000 €	Micro-BA	Réel simplifié ou réel normal
Entre 120 000 € et 391 000 € (367 000 € pour les GAEC)	Réel simplifié	Réel normal
Au-delà de 391 000 € (367 000 € pour les GAEC)	Réel normal	Pas de régime optionnel



Le **Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS)** est fixé à **46 368 €** au 1^{er} janvier 2024. Le PASS est utilisé pour le calcul du montant maximal de certaines prestations sociales (indemnités journalières pour maladie, maternité, paternité, pensions d'invalidité, etc.) mais aussi pour la limite de déduction des versements sur des placements épargne retraite.

Le **Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC)** est fixé à **1 766,92 €** brut mensuel (1 398,69 € net mensuel) au 1^{er} janvier 2024.

Le **label investissement sociale-responsable (ISR)** renforce ses exigences en matière de lutte contre le changement climatique en adoptant un nouveau référentiel excluant les énergies fossiles (charbon, pétrole, gaz). Celui-ci entrera en vigueur le 1^{er} mars 2024.

¹ 92 % d'abattement pour les meublés de tourisme classés situés en zone non tendue si le chiffre d'affaires est inférieur à 15 000 €.

² 71 % d'abattement pour les meublés de tourisme classés situés en zone non tendue si le chiffre d'affaires est supérieur à 15 000 € ainsi que pour les meublés de tourisme classés situés en zone tendue.



LES TAXES ET IMPÔTS LOCAUX – LESQUELS VOUS CONCERNENT ?

Depuis le 1^{er} janvier 2023, tous les propriétaires de biens à usage d'habitation doivent déclarer chaque année à quel titre les logements sont occupés (habitation principale, secondaire, locatif, logement vacant, etc.). C'est la déclaration d'occupation des biens immobiliers, accessible via l'espace personnel impots.gouv.fr.

Que faut-il comprendre par « impôts locaux » ? Il s'agit d'impôts perçus au profit des collectivités locales et non au profit de l'État (comme peut l'être l'impôt sur le revenu)

Taxe d'habitation porte sur certains locaux à usage d'habitation ;

Taxe foncière concerne les immeubles bâtis et non bâtis dont le contribuable est propriétaire ;

Taxe sur les logements vacants (TLV) applicable sur les logements habitables mais inoccupés depuis au moins 1 an ;

Contribution économique territoriale (CET) elle-même composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Ces taxes sont dues dans la commune où est situé chaque local imposable. Elles sont établies pour l'année entière d'après la situation

existante au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition (d'où une déclaration d'occupation des biens immobiliers avant le 1^{er} juillet de chaque année pour permettre aux collectivités d'avoir connaissance de la situation au 1^{er} janvier puis d'établir les avis d'imposition pour le dernier trimestre de l'année). Ainsi les changements qui interviennent au cours de l'année n'ont aucune incidence sur l'imposition de l'année en cours.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Ces impôts locaux ont, pour partie, une base d'imposition commune : **la valeur locative cadastrale des propriétés imposables**, qui correspond au loyer annuel théorique que produiraient ces biens immobiliers s'ils étaient loués. Elle est calculée à partir des conditions du marché locatif au 1^{er} janvier 1970 pour les propriétés bâties.

#1 TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation existe toujours pour **les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale** (THRS). En revanche, la résidence principale n'est plus concernée par cet impôt depuis 2023 (suppression progressive depuis 2018 sous conditions de ressources).

Redevable ?

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes (physiques ou morales) qui ont, à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit) la disposition ou la jouissance d'un local imposable. L'impôt est dû si le contribuable a la possibilité d'occuper à tout moment le local meublé, même s'il ne l'occupe que pour de brefs séjours.

Bon à savoir : Que se passe-t-il en cas de location saisonnière d'un immeuble ? Qu'il séjourne ou non dans le bien au 1^{er} janvier, le loca-

taire saisonnier (quelques jours par an) n'est pas redevable de la taxe d'habitation.

Exonérations ?

Les immeubles loués meublés sont exonérés de la taxe d'habitation car ils sont passibles de la cotisation foncière des entreprises (CFE) lorsqu'ils ne font pas partie intégrante de l'habitation personnelle du propriétaire.

Bon à savoir : Concernant une double résidence pour raisons professionnelles, l'exonération de la taxe d'habitation liée à la résidence principale ne peut pas s'appliquer aux deux logements. Il ne peut y avoir qu'une seule résidence principale. La deuxième résidence (ou logement de fonction), bien qu'elle soit occupée uniquement pour des raisons professionnelles, reste soumise à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Sont exonérées de la taxe d'habitation sur la résidence secondaire, les contribuables modestes, personnes âgées ou en situation de handicap avec de faibles revenus. Ou encore les contribuables qui conservent la jouissance de leur ancienne résidence principale alors qu'ils résident en maison de retraite.

ÊTES-VOUS CONCERNÉS PAR LA SURTAXE ?

Pour les résidences secondaires, une délibération du conseil municipal peut décider d'une surtaxe comprise entre 5 % et 60 % de la taxe d'habitation. Cette surtaxe est applicable en « zones tendues » c'est-à-dire les communes de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.

Bon à savoir : Environ 80 communes en France ont voté l'application du taux maximum de surtaxe de 60 %.

#2 TAXE FONCIÈRE

La taxe foncière est due sur les biens immobiliers bâtis (logements, parkings, bâtiments commerciaux ou industriels, etc.), quel que soit leur usage (habitation, bureaux, commercial, agricole, etc.) ainsi que sur les biens non bâtis (terrains, sols, etc.).

Redevable ?

La taxe foncière est établie au nom du propriétaire (ou de l'usufruitier en cas de démembrement de la propriété) que le bien soit ou non donné en location.

Bon à savoir : Le contribuable propriétaire d'un bien immobilier qu'il occupe à titre de résidence secondaire est donc soumis à la fois à la taxe foncière (en tant que propriétaire) et à la taxe d'habitation (en tant qu'occupant).

Exonérations ?

Ils existent plusieurs exonérations permanentes ou temporaires, totales ou partielles relatives à la taxe foncière. Focus sur 2 d'entre elles qui pourraient vous concerner.

En cas de (re)construction ou addition de constructions d'une habitation (principale ou secondaire), vous pouvez bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant 2 ans.

Bon à savoir : Pour bénéficier de l'exonération temporaire vous devez déposer auprès du centre des impôts fonciers une déclaration (formulaire n° 6650 pour les maisons individuelles et formulaire n°6652 pour les appartements dans les immeubles collectifs) dans les 90 jours qui suivent l'achèvement du bien.

NOUVEAUTÉ 2023 : Si vous réalisez des travaux d'économie d'énergie et / ou de développement durable sur votre bien, vous pouvez prétendre à une exonération de votre taxe foncière sous conditions :

le bien doit être utilisé à usage d'habitation. En cas d'usage mixte (une partie professionnelle et une partie habitation) vous pouvez prétendre à l'exonération de la taxe foncière uniquement sur la partie relevant d'un usage à titre d'habitation ;

le logement a été achevé avant le 1^{er} janvier 1989 ;

les travaux réalisés font l'objet d'une dépense minimale de 10 000 € TTC (hors main d'œuvre) en 1 an, ou de 15 000 € TTC au cours des 3 dernières années ;

L'exonération porte sur 50 % à 100 % de la taxe foncière pour une durée de 3 ans.

Bon à savoir : Pour bénéficier de ces exonérations temporaires vous devez déposer auprès du service des impôts, avant le 1^{er} janvier de la première année à compter de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens, la date d'achèvement de votre logement et des éléments justifiant de la nature et du montant des dépenses.

Sont également exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à leur habitation principale les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité, les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) sous conditions de ressources, les redevables âgés de plus de 75 ans au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition sous conditions de ressources (revenu fiscal de référence inférieur à 11 885 € pour la première part de quotient familial).

Bon à savoir : L'exonération en faveur des contribuables âgés de plus de 75 ans s'étend à la taxe foncière afférente à leur résidence secondaire.

#3 TAXES SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Les logements vacants peuvent être soumis à deux taxes : la taxe sur les logements vacants (TLV) ou la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Ces deux taxes concernent uniquement les logements à usage d'habitation, les autres en étant exemptés.

La taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique dans les communes appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre

l'offre et la demande de logements.

La TLV concerne les logements habitables volontairement laissés inoccupés depuis au moins un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Par ailleurs, chaque commune peut décider de mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) lorsque la TLV n'est pas appliquée. Dans ce cas, les propriétaires qui auront laissé un logement non meublé inoccupé plus de deux ans consécutifs au 1^{er} janvier de l'année d'imposition devront s'en acquitter.

Bon à savoir : Pour vérifier si votre logement appartient à la liste des communes visées par l'une de ces taxes sur les logements vacants : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/taxeLogementsVacants>

Le taux de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) varie selon les communes. Celui de la taxe sur les logements vacants (TLV) est national :



	Taux de taxation à compter de 2023
1 ^{ère} année où le logement devient imposable	17%
À compter de la 2 ^e année	34%

Redevables ?

Les redevables sont les personnes (physiques ou morales) qui ont la qualité de propriétaire du logement ou d'usufruitier.

Exonérations ?

Ne sont pas soumis à la taxe sur les logements vacants (TLV) et à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) :

- les logements qui ne sont pas à usage d'habitation ;
- les logements dont la vacance est involontaire (comme ceux mis en location / en vente au prix

du marché et ne trouvant pas preneur) ;

les logements occupés plus de 3 mois consécutifs au cours d'une année ;

les résidences secondaires meublées soumis par ailleurs à la taxe d'habitation ;

les locaux dont la mise en état d'habitation nécessiterait des travaux importants, en pratique d'un montant supérieur à 25 % de la valeur du logement.

#4 CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE (CET)

La contribution économique territoriale (CET) est composée de deux impôts : la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Bon à savoir : Le projet de loi de finances 2024 (présenté le 27/09/2023) envisage de reporter la suppression de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) à 2027, et non en 2024 comme initialement prévu.

Redevables ?

Dans votre situation vous pourriez être concerné par la CFE notamment si vous louez un bien meublé. La cotisation foncière des entreprises (CFE) concerne toutes les personnes (physiques ou morales) exerçant en France une activité professionnelle, habituelle, non salariée et notamment la location meublée.

Si le chiffre d'affaires (ou les recettes) que vous percevez de votre activité de loueur en meublé est supérieur à 5 000 € vous êtes alors redevable de la CFE et ce quel que soit votre statut juridique, la nature de vos activités (loueur en meublé professionnel ou non professionnel), votre régime d'imposition (micro-BIC ou imposition au réel), ou votre nationalité.

Exonérations ?

La CFE n'est pas due lorsque la location concerne une partie de votre habitation personnelle et :

- est soit occasionnelle ;
- soit réalisée à un prix raisonnable ;
- soit classée meublée de tourisme.

Bon à savoir : Si vous réalisez la location de chambre d'hôtes vous êtes également exonéré de la CFE. Si vous louez à un exploitant (via un bail commercial) c'est l'exploitant qui est redevable de la CFE.



INFOS UTILES

PARTAGE DE LA VALEUR DANS LES ENTREPRISES : QUELLES
SONT LES NOUVEAUTÉS ?

PAGE 12

AIDEZ VOTRE ENFANT GRÂCE AU PRÊT FAMILIAL

PAGE 12

POUVEZ-VOUS TRANSFÉRER VOS PRODUITS D'ÉPARGNE ?

PAGE 13

ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE SANS PRÊT
BANCAIRE : UN RÊVE QUI PEUT DEVENIR RÉALITÉ !

PAGE 14

DIRIGEANT INDISPENSABLE : PEUT-ON ANTICIPER SON
INCAPACITÉ OU SON DÉCÈS ?

PAGES 14 & 15

QUELLE DÉFISCALISATION PRIVILÉGIÉE
EN PÉRIODE D'INFLATION ?

PAGE 15



PARTAGE DE LA VALEUR DANS VOTRE ENTREPRISE : QUELLES SONT LES NOUVEAUTÉS ?

Les entreprises peuvent mettre en place des dispositifs pour partager la valeur créée (participation, intéressement, prime, abondement, etc.) au profit de leurs salariés, afin d'encourager leur performance et/ou soutenir leur pouvoir d'achat. Ces dispositifs offrent des avantages qui bénéficient d'un traitement fiscal et social avantageux. Lorsque la société dans laquelle vous travaillez est composée d'un certain nombre de salariés, votre employeur peut se voir imposer la mise en place de tels accords d'entreprise.

Dispositif de partage de la valeur : obligation ou simple faculté ?

Si la société dans laquelle vous travaillez emploie plus de 50 salariés, vous disposez obligatoirement d'un accord de participation. En revanche, la mise en place d'un avantage salarial, quel qu'il soit, est aujourd'hui facultative dans les sociétés qui emploient moins de 50 salariés... Mais plus pour long-temps.

La loi « partage de la valeur au sein de l'entreprise » prévoit qu'à compter de 2025 les entreprises employant entre 11 et 50 salariés devront mettre à la disposition de leurs salariés au moins un dispositif de partage de la valeur. Les employeurs devront donc mettre en place au moins l'un des avantages suivants :

- un **accord d'intéressement ou de participation** : les salariés peuvent obtenir une prime, exonérée de cotisations sociales (sauf CSG-CRDS au taux de 9,7 %) et, sous réserve d'être versée sur un plan d'épargne salariale (PEE, PERCO, etc.), exonérée d'impôt sur le revenu ;
- un **accord d'entreprise sur une prime de partage de valeur (PPV)** : les salariés perçoivent une prime

exonérée de cotisations sociales (y compris, sous conditions, de CSG-CRDS) et susceptible d'être exonérée d'impôt sur le revenu sous conditions (selon le versement de la prime sur un plan d'épargne ou non, la rémunération du salarié et la date de versement) ;

- un **abondement à un plan d'épargne salariale** : l'employeur verse sur le plan en complément et en fonction du montant versé par le salarié. Ce versement est exonéré d'impôt sur le revenu et exonéré de cotisations sociales (sauf CSG-CRDS au taux de 9,7 %). Attention, l'abondement exonéré d'impôt versé sur un PERCO ou un PERE vient diminuer votre plafond d'épargne retraite disponible !

Valorisation de l'entreprise : et si vous étiez également récompensé ?

La loi prévoit la possibilité pour les entreprises de mettre en place un plan de partage de la valorisation de l'entreprise. L'ambition est de récompenser l'ensemble des salariés en cas d'augmentation de la valorisation de l'entreprise sur un délai de 3 ans par le versement d'une prime exonérée de cotisations sociales (sauf CSG-CRDS au taux de 9,7 %) et, dans le cas d'un versement sur un plan d'épargne salariale ou retraite, d'une exonération partielle ou totale d'impôt sur le revenu. Ce dispositif incite à la performance ainsi qu'à la fidélisation des salariés dans la mesure où la prime est versée sous conditions d'ancienneté au jour de la mise en place du plan (durée minimale d'un an voire de quelques mois) et d'être présent au jour du terme du plan (soit 3 ans après sa mise en place).

AIDEZ VOTRE ENFANT GRÂCE AU PRÊT FAMILIAL

Votre enfant a besoin de votre soutien financier pour accomplir ses projets (obtenir son permis de conduire, finan-

cer ses études, acquérir un logement, etc.) ? Vous pouvez bien sûr lui faire don de cette somme, mais avez-vous pensé au prêt familial ? Cet outil offre de nombreux avantages :

Contrat sur-mesure

Avec le prêt familial, vous aidez sans vous appauvrir, l'emprunteur étant tenu de vous rembourser.

Vous fixez librement le montant, la durée, et les modalités de remboursement du prêt (différé, montant des échéances, périodicités, mode de paiement, etc.).

Aussi, la mise en place de garanties (caution, hypothèque, assurance-décès) et la fixation d'un taux d'intérêt sont facultatives. Le cas échéant, les intérêts que vous percevrez seront imposables au taux de 30 %, ou, sur option au barème de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ainsi, le contrat répondra parfaitement à votre situation familiale et personnelle.

Simplicité de mise en place

Le transfert de fonds peut se faire facilement par chèque, virement ou espèces (selon le montant).

La formalisation du prêt par écrit est conseillée (obligatoire lorsqu'il excède 1 500 €) pour des raisons de preuve en cas de contrôle de l'administration fiscale, ou de conflit familial futur.

Selon votre choix, cet écrit prend la forme d'une reconnaissance de dette ou d'un contrat de prêt. Il peut être réalisé auprès d'un notaire, ou juste entre vous. Dans le second cas, il est conseillé de l'enregistrer auprès du service des impôts moyennant un coût de 125 €. Cet enregistrement lui donne une date certaine.

De son côté, l'enfant qui vous emprunte plus de 5 000 € (ou à défaut,

vous) doit déclarer le prêt au moment de sa déclaration de revenus, à l'aide du formulaire n°2062.

Héritiers non lésés

Le prêt familial vous permet d'aider un enfant sans rompre l'équilibre entre vos héritiers :

- dans le cas où le prêt ne serait pas encore remboursé au moment de votre décès, votre enfant verra sa part d'héritage réduite à hauteur du montant dont il est redevable ;
- s'il décède avant vous, ce sera à ses héritiers de vous rembourser.

Vous pouvez aussi changer d'avis, et décider de transformer le prêt en donation (dans un acte de donation) ou en legs (dans votre testament). Cette transformation pourra avoir pour effet de favoriser l'enfant que vous avez aidé, en adaptant en ce sens la rédaction de vos dernières volontés.

POUVEZ-VOUS TRANSFÉRER VOS PRODUITS D'ÉPARGNE ?

Vous souhaitez changer de banque, mais vous vous inquiétez de savoir quels produits d'épargne sont transférables entre les établissements bancaires ? Faisons le point sur les particularités de transfert de chaque placement.

Votre compte courant

Depuis 2017, l'aide à la mobilité bancaire vous permet de changer d'établissement en confiant toutes les démarches à votre nouvelle banque. Celle-ci réalisera le changement automatique de vos prélèvements (fournisseur d'électricité, abonnement à une plateforme de streaming musical, opérateur de téléphonie, etc.) et virements récurrents (loyer, épargne, etc.) vers votre nouveau compte.

Vos comptes à terme

Ayant pris un engagement pour une durée déterminée, vous ne pourrez pas transférer vos comptes à terme dans votre nouvel établissement sans risquer une perte des intérêts acquis ou d'éventuelles pénalités de sortie anticipée.

Votre Livret A, Livret de Développement Durable et Solidaire (LDDS) ou Livret Jeune

Le transfert de ces livrets bancaires est irréalisable. Vous devrez soit clôturer ces livrets pour en demander la réouverture dans votre nouvelle banque, soit les conserver dans votre ancien établissement (notamment si les plafonds de versement sont dépassés, les intérêts étant calculés sur le solde du livret). Pour acheter votre résidence principale.

Votre Plan Epargne Logement (PEL) et Compte Epargne Logement (CEL)

Afin de transférer un PEL, les deux établissements bancaires (celui de départ et celui d'accueil) doivent donner leur accord. Ainsi, vous pourrez soit transférer votre PEL, soit le conserver dans votre ancien établissement, soit le clôturer pour en demander la réouverture dans votre nouvelle banque (mais les conditions de rémunération, la fiscalité applicable et les droits à prêt peuvent vous être défavorables). Attirons votre attention sur le coût du transfert généralement facturé par l'établissement de départ et sur la nécessité d'ouvrir ou de conserver votre CEL au sein de la même banque que votre PEL.

Votre Plan d'Épargne en Actions (PEA et PEA-PME)

Le transfert est possible mais aura un coût et nécessite davantage de précautions. Certains établissements refuseront certains titres de sociétés détenus dans votre PEA, notamment ceux sur lesquels des opérations sont en cours et plus généralement les titres de sociétés étrangères, de sociétés non-cotées ou de fonds d'investissements de proximité (FIP) et de fonds commun de placement à risque (FCPR). Afin de faciliter le transfert de votre PEA, et si vous le détenez depuis plus de 5 ans, vous pouvez liquider les titres dans l'une de ces situations.

À NOTER


Si vous détenez des parts sociales de votre banque actuelle au sein de votre PEA, vous devrez soit anticiper leur retrait en amont soit attendre l'assemblée générale annuelle pour les liquider.

Votre contrat d'assurance-vie / contrat de capitalisation

Le transfert d'un contrat d'assurance-vie n'est pas possible. Vous pourrez seulement transférer la gestion du contrat à une autre société ou à un autre mandataire. Ainsi, avant d'en demander la clôture, il convient d'arbitrer entre : la conservation du contrat actuel auprès de l'établissement de départ vous permettant de conserver l'antériorité fiscale (du contrat et des versements), ou, l'ouverture d'un nouveau contrat au sein de l'établissement d'accueil avec éventuellement davantage de supports d'investissements et des frais (d'entrée et de gestion) moindres mais faisant perdre les avantages fiscaux acquis.

N'hésitez pas à contacter votre conseil habituel pour préparer votre changement de domiciliation bancaire.





ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE SANS PRÊT BANCAIRE : UN RÊVE QUI PEUT DEVENIR RÉALITÉ !

Compte tenu du taux d'usure et de la hausse des taux d'emprunt, l'octroi de crédits bancaires s'est raréfié. Bienheureusement, plusieurs solutions de financement alternatives s'offrent à vous :

Débloquez votre épargne retraite :

Vous devez en principe attendre votre départ à la retraite pour pouvoir utiliser l'épargne investie sur votre plan épargne retraite obligatoire (PERCO) ou sur votre plan d'épargne retraite individuel (PER). Toutefois, vous pouvez sortir cet argent avant cette date, dès lors que vous l'utilisez pour acheter votre résidence principale.

Bénéficiez des aides de l'Etat :

A condition de ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale ces deux dernières années, et de ne pas dépasser un certain plafond de revenus, vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux zéro pour financer votre résidence principale.

Différents prêts aidés sont également à votre portée sous certaines conditions (prêts conventionnés, prêt d'accession sociale, prêts spécifiques aux villes de Paris et Toulouse, prêt subventionné par l'employeur). Vous pouvez par ailleurs retirer les sommes investies sur votre plan épargne logement (PEL), et solliciter un prêt immobilier à un taux préférentiel pour acheter votre résidence principale.

Débloquez votre épargne salariale :

Les sommes placées sur votre plan d'épargne entreprise (PEE) sont en principe indisponibles pendant 5 ans. Cependant, vous pouvez débloquer avant ce terme, si vous les utilisez pour acheter, construire ou agrandir votre résidence principale.

Débloquez votre épargne bancaire :

Vous pouvez financer l'achat de votre résidence principale en liquidant vos livrets (livret A, LDDS, LEP) ou en effectuant des retraits sur votre assurance-vie, votre contrat de capitalisation, ou votre PEA, toutefois ces derniers peuvent générer une éventuelle fiscalité.

Empruntez auprès de vos proches :

Vous pouvez emprunter de l'argent à l'un de vos proches, en concluant avec lui un contrat de prêt. Il est possible de prévoir, dans le contrat, un taux d'intérêt en vous accordant sur son montant avec le prêteur. Les modalités de remboursement (périodicité des versements, mode de paiement, durée du prêt) et les éventuelles garanties sont également à définir dans le contrat.

Un certain nombre de conditions sont à respecter pour que ce « prêt familial » soit juridiquement valable, et non requalifiable en donation par l'administration fiscale.

DIRIGEANT INDISPENSABLE : PEUT-ON ANTICIPER SON INCAPACITÉ OU SON DÉCÈS ?

Souvent, l'existence et le bon fonctionnement d'une entreprise dépendent de la survie, mais plus encore de la bonne santé de son dirigeant. Ainsi, si le dirigeant disparaît ou n'est plus apte à diriger, la survie de l'entreprise peut être compromise.

L'incapacité et ses conséquences ?

En tant que dirigeant et à la suite d'un accident ou d'une maladie, vous pouvez vous retrouver en incapacité d'exercer votre activité et être placé sous protection (tutelle, curatelle, etc.). Cette mise sous protection n'entraîne pas automatiquement votre mise à l'écart de la gestion de la société. En revanche, il est nécessaire de vous remplacer pour assurer la rapidité dans la prise de décisions ainsi que la fluidité des activités sans recours à un tiers

(curateur, tuteur, juge).

Vous devrez donc quitter vos fonctions de direction et organiser l'arrivée de votre successeur. Compte tenu des difficultés pratiques (convocation et vote des associés) et du délai que peuvent engendrer ces démarches, il est recommandé d'anticiper votre incapacité ainsi que votre disparition.

Comment garantir la pérennité de l'entreprise ?

Les risques d'incapacité peuvent être anticipés dès la création de l'entreprise ou en cours de vie sociale. Il est notamment possible de :

prévoir un dirigeant successif : ce successeur peut être prévu dans les statuts de la société ou par un acte venant les compléter. Il aura vocation à remplacer le dirigeant incapable.

désigner un mandataire : vous pouvez désigner par avance un tiers chargé de vous représenter le jour où vous n'aurez plus la capacité de gérer seul vos intérêts grâce à un « mandat de protection future ». Il aura les pouvoirs nécessaires pour protéger votre patrimoine professionnel et votre personne.

souscrire une garantie « Homme-clé » : il s'agit là d'anticiper les conséquences financières que pourrait subir votre entreprise, si vous perdiez vos facultés. La souscription d'un contrat d'assurance « homme-clé » par votre entreprise (et à son profit) permettra le versement d'une prime déterminée le jour de la réalisation de l'événement (invalidité, décès).

Et comment anticiper le décès ?

Au-delà d'une éventuelle incapacité, il est également fondamental d'envisager les conséquences du décès du dirigeant et mettre en place des mesures de protection. Vous pouvez envisager de :

désigner un tiers qui interviendra à votre décès et à qui sera transmis un certain nombre de pouvoirs (sans remplacer le chef d'entreprise). Il interviendra dans la gestion et l'administration de la société dans l'intérêt des héritiers. Un tel tiers est désigné lors de la rédaction d'un « mandat à effet posthume ».

désigner un tiers nommé « exécutif testamentaire » permettra de réaliser des actes de disposition nécessaires à la survie de votre patrimoine professionnel notamment en cas de mésentente familiale ou d'incompétence technique.

D'autres solutions d'anticipation existent, il conviendra de réfléchir à celle qui sera la plus adaptée à vos besoins et à ceux de votre entreprise.

1er trimestre 2024

QUELLE DÉFISCALISATION PRIVILÉGIÉE EN PÉRIODE D'INFLATION ?

Comment réduire votre imposition sur le revenu ?

Déduction

Vous constatez une charge que vous pouvez déduire de votre revenu > cela diminue la base imposable avant le calcul de votre impôt.

Réduction d'impôt

Intervient après le calcul de votre impôt. Vous récupérez une somme issue d'une dépense.

Si la réduction est supérieure à l'impôt, vous ne pouvez prétendre à **aucun remboursement** de l'administration fiscale.

Crédit d'impôt

Intervient après le calcul de votre impôt. Vous récupérez une somme issue d'une dépense. Si le crédit d'impôt est supérieur à l'impôt, **l'administration fiscale vous rembourse**.

Ces 3 leviers (déduction, réduction d'impôt et crédit d'impôt) peuvent se cumuler. Par ailleurs, chacun fait l'objet de conditions à respecter et de plafonds de déduction ou de dépenses. En outre, un plafond global des niches fiscales, fixé à 10 000 € depuis 2013, s'ajoute aux limites de chacun des dispositifs. L'ensemble de ces plafonds n'a pas été relevé depuis plusieurs années comme peut l'être chaque année le barème de l'impôt sur le revenu.

Cette absence de revalorisation invite à vous interroger sur vos choix en termes de défiscalisation.

Exemple : Le plafond d'investissement des dispositifs immobiliers locatifs neufs qui se sont succédé (Scellier, Duflot, Pinel) est fixé à 300 000 € depuis 2009. Ce seuil serait d'au moins 410 000 € s'il avait été revalorisé sur l'indice du coût de la construction (ICC) pour conserver l'attrait fiscal que ce dispositif avait lors de sa mise en place.

Ainsi, la réduction d'impôt étalée dans le temps (dispositif Pinel sur 6, 9 ou 12 ans) perd en efficacité en période d'inflation.

Compte-tenu de ces éléments, il convient :

- de favoriser les déductions fiscales comme le versement sur un plan épargne retraite (PER), ou la constatation d'un déficit foncier à la suite de travaux par exemple ;
- de neutraliser les revenus à la source en passant d'un logement loué nu à un logement loué meublé pour bénéficier du micro-BIC offrant un abattement forfaitaire de 50 % contre 30 % en microfoncier (location nue) ;
- de ne percevoir que ce qui est nécessaire en calibrant les distributions de dividendes ;
- de maintenir des réductions et crédits d'impôt ponctuels et dont le montant est inférieur au plafond global des niches fiscales.

Les dispositifs permettant d'optimiser votre fiscalité, dépendent de l'évolution des mesures gouvernementales.



12 rue des Francs Bourgeois
BP 50638
35106 RENNES CEDEX 3

02 99 83 05 44
accueil@cgpexpert.fr

CGP EXPERT, SARL dont le siège social est situé 12 rue des Francs Bourgeois BP 50638 à RENNES CEDEX 3 (35106) - Tel : 0299830544, immatriculée au RCS de RENNES, code APE (ou NAF) : 6619B. CGP EXPERT est référencée à l'ORIAS sous le n° 07002236 (www.orias.fr) en qualité de Conseiller en investissement financier (CIF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA), Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP). Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce avec la Carte Professionnelle Immobilière n° 35022017000018765 et ne pouvant pas détenir des fonds, effets ou valeurs.



cgp expert

conseil et gestion de patrimoine

CGPEXPERT.FR