

# Patrimoine NEWS

Lettre d'information

N°22 - Printemps 2023

## CHIFFRE - CLÉ

4,24%

Le **taux d'usure** correspond au plafond que le taux d'intérêt grevant un emprunt ne peut dépasser. Le taux d'usure sera **ajusté mensuellement**, et de manière exceptionnelle, entre le 1er février et le 1er juillet 2023.

La fixation d'un taux d'usure permet de **protéger l'emprunteur contre des taux excessifs** qui lui seraient proposés. En effet, des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale.

Pour les prêts à taux fixe consentis sur une durée d'au moins 20 ans, entre le 1er avril et le 30 avril 2023, **le taux d'usure a été fixé à 4,24 %**.

## EDITO

Immobilier en 2023 : **la mécanique des fluides**.

Augmentation des taux d'intérêt, limitation des taux d'endettement, nouvelles normes environnementales... un **réajustement du marché immobilier** est à l'œuvre.

Nous entamons une période charnière dans laquelle l'**accès au crédit est plus sélectif** pour un marché qui stagne sans amorcer une baisse significative.

Nous sommes totalement dépendants de la **décision des banques centrales**, car si nous devons compenser la **hausse des taux des 6 derniers mois**, il faudrait que les prix de l'immobilier baissent d'environ 30% afin de retrouver la même capacité d'emprunt qu'en 2022.

Or, nous en sommes encore très loin ! C'est plutôt **le chiffre de 4%** qui semble se profiler en terme d'emprunt, identique aux années 2000.

Alors que faire ? Attendre une baisse bien que l'offre ne surplombe pas la demande ?

Il faut noter que le marché de l'immobilier est **plus que jamais disparate**, certaines villes françaises voyant encore ses prix augmenter, malgré l'inflation.

Plus que jamais **le conseil et l'accompagnement** auprès de l'acquéreur jouera un rôle central. Rappelons également que l'immobilier reste l'un des rares secteurs offrant l'opportunité **de construire son patrimoine à crédit**, le jeu en vaut-il la chandelle ?



PATRIMOINE CONSULTANT COLMAR

Emmanuel BITSCHENE

142 RTE DE BALE

68000 COLMAR

03 89 24 05 84

Société adhérente du réseau Magnacarta - [www.magnacarta.fr](http://www.magnacarta.fr).

SAS VALEURS ET INGENIERIE DU PATRIMOINE au capital de 10 000€ - 519 685 408 RCS MULHOUSE - APE 7022Z - Enregistrée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°10055784 en qualité de Courtier en assurance, Conseiller en investissements financiers adhérent de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, et Courtier en opérations de banque et services de paiement. Carte de Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 6802 2018 000 027 072 CCI délivrée par la CCI d'Alsace-Eurométropole ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Assureur et garant : MMA IARD Assurances Mutuelles 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9. N°Responsabilité Civile Professionnelle 127.112.630-10

## Garantie actif passif ? La protection du chef d'entreprise

### Qu'est-ce qu'une garantie d'actif/passif ?

 L'acquisition d'une société peut présenter des risques pour l'acquéreur, qui peut découvrir ultérieurement des **dettes dissimulées** ou des **actifs surévalués** contrairement aux déclarations du cédant.

Les garanties légales telles que la garantie des vices cachés, la garantie d'éviction ou le vice du consentement ne sont pas suffisamment protectrices.

Ainsi, pour sécuriser la situation de la société au jour de la transmission, les parties peuvent signer **une convention de garantie d'actif et de passif**.

### Que contient une garantie d'actif/passif ?

 Cette convention retrace les engagements du cédant concernant la sincérité des comptes présentés, l'état de l'actif et du passif de la société afin que **l'acquéreur soit couvert contre une diminution des actifs** ou la hausse des passifs ayant une origine antérieure à la cession.

La garantie d'actif et de passif engage le cédant à indemniser l'acquéreur en cas d'écart constaté par rapport aux déclarations du cédant et vient ainsi réajuster le prix de la cession. Cette garantie est limitée dans le temps (généralement entre 2 et 5 ans). Elle comporte généralement un montant plancher de mise en jeu et un montant maximum d'indemnisation.

### Que mettre en garantie face à cet engagement ?

 **Le cédant peut apporter en garantie :**

- un **contrat d'assurance vie**, si il est une personne physique.
- un **contrat de capitalisation**, si il est une personne morale.

Le cédant et l'acquéreur peuvent alors décider de mettre en place **une délégation de créance** sur ce contrat, avec le concours de l'assureur.

 **Pierre LOUREIRO**  
Responsable du pôle Smart Office



### Assurance vie et garantie d'actif/passif : La désignation des bénéficiaires est-elle libre ? Comment se passe la garantie en cas de décès ?

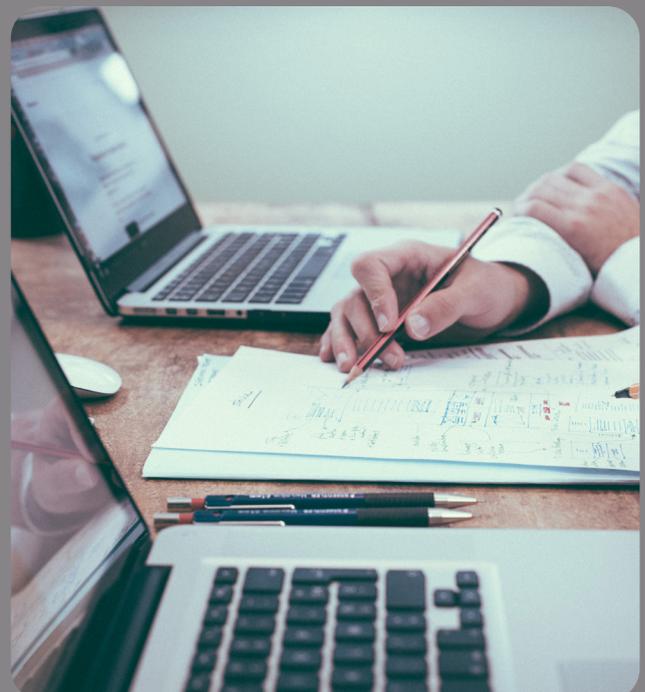
 Au sein de la souscription du contrat d'assurance vie, le souscripteur désigne librement ses bénéficiaires.

Au sein de la garantie d'actif/passif, le souscripteur (en l'espèce, le vendeur) désigne comme bénéficiaire en cas de décès, la société cessionnaire à hauteur des sommes lui restant dues au jour du décès au titre de l'obligation garantie.

En cas de décès, le ou les **bénéficiaires librement désignés dans le bulletin de souscription recevront les capitaux décès** à hauteur des sommes dépassant le montant de l'obligation garantie, c'est à dire pour le solde du capital restant après versement des sommes à la société cessionnaire.

Conformément à l'article 2364 du Code civil, la société cessionnaire devra **conserver les sommes réglées sur un compte ouvert** à cet effet auprès d'un établissement habilité à les recevoir. Le cas échéant (en cas de survenance de passif), elle pourra prélever sur ce compte les **sommes lui étant dues au titre de l'obligation garantie**.

A l'extinction de l'obligation au terme de la garantie, les sommes restant sur ce compte reviendront aux héritiers du souscripteur décédé.



# Immobilier : Les atouts de l'acquisition de part de SCPI par le biais sociétaire.

Nombreux sont aujourd'hui les épargnants qui, conseillés ou non, utilisent leurs liquidités pour procéder à l'**acquisition en direct de parts de SCPI\* de rendement**. Si cette modalité d'acquisition des parts a le mérite de la simplicité, elle emporte toutefois des inconvénients notables, notamment eu égard à la fiscalité générée par les loyers. Pour optimiser l'opération, le recours à la forme sociétaire semble s'imposer, comme nous l'allons le constater en intégrant l'exemple suivant :

## Illustration



- Madame P, âgée de 50 ans, célibataire avec trois enfants, est imposée selon une tranche marginale d'imposition (TMI) de 30 %.
- Elle souhaite placer 300 000 € dans l'acquisition de parts de SCPI de rendement dont le rendement annuel retenu est de 4,5 %.

## 1. La stratégie patrimoniale

**Étape n°1** Tout d'abord, il sera procédé à la **constitution d'une société civile** (qui aura vocation à opter pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés) comprenant un capital social de faible montant et intégrant chacun des membres du cercle familial. Une attention particulière devra être portée sur la **rédaction des statuts de la société civile**, l'objectif étant ici de renforcer les pouvoirs de Madame P, gérante de la structure, et de **réduire les pouvoirs enfants, futurs nus-propriétaires**.

**Étape n°2** Madame P apportera ensuite la somme de 300 000 € en compte courant d'associé au sein de la société civile, laquelle procédera à l'**acquisition de parts de SCPI de rendement**. Cette avance sera **susceptible d'être remboursée**, à tout moment et en totale franchise de droits, à hauteur de la trésorerie générée.

**Étape n°3** Madame P procédera enfin à la transmission des parts sociales aux enfants, par voie de **donation-partage** avec réserve **d'usufruit**, et conservera **une part sociale en pleine propriété**.

La société étant endettée de par l'inscription du compte courant d'associé à son passif, l'assiette brute de taxation au titre des droits de mutation à titre gratuit sera **égale à la valeur du capital social**, soit 2 000 €.

La donation des parts sociales n'entraînant pas la **donation du compte courant d'associé**, l'optimisation successorale sera in fine fonction de l'espérance de vie de Madame P et donc, de sa capacité à le rembourser dans le temps.

## 2. Quels avantages par rapport à une acquisition en direct ?

D'un point de vue économique, la recours à la forme sociétaire permettra **une optimisation certaine de l'opération**, sur une durée de simulation retenue de 25 ans :

	EN DIRECT	VIA UNE SOCIETE CIVILE
<b>Loyers annuels bruts perçus (1)</b>	<b>337 500,00 €</b>	<b>337 500,00 €</b>
- Charges	0,00 €	20 000,00 €
Frais de comptabilité (2)	0,00 €	20 000,00 €
- Fiscalité personne morale	0,00 €	43 125,00 €
Impôt sur les sociétés (3)	0,00 €	43 125,00 €
- Fiscalité personne physique	152 690,40 €	0,00 €
Impôt sur le revenu (TMI de 30 %)	94 640,40 €	0,00 €
Prélèvements sociaux (taux de 17,2 %)	58 050,00 €	0,00 €
<b>= Capitaux nets perçus</b>	<b>184 809,60 €</b>	<b>274 375,00 €</b>
Soit un revenu annuel net de fiscalité évalué à...	7 392,38 €	10 975,00 €
<b>Rendement annuel net de l'opération</b>	<b>2,46%</b>	<b>3,66%</b>

(1) Absence de revalorisation ou de dévalorisation des loyers, retenus linéairement pour un montant de 13 500 €.

(2) Retenus pour un montant forfaitaire annuel de 800 €.

(3) Taux réduit de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfices, 25 % au-delà.

Ce différentiel de trésorerie s'explique par l'**absence de fiscalité personnelle** supportée en cas d'acquisition des parts de SCPI de rendement via une société civile, en raison du remboursement du compte courant d'associé en totale franchise de droits.

En termes de transmission, l'investissement par le biais sociétaire permettra à Madame P de conserver **un potentiel de transmission hors droits significatif**, l'abattement de droit commun résiduel n'étant que très peu impacté.

In fine, si la présente stratégie offre bien des avantages, ce n'est qu'au niveau de la **cession éventuelle et ultérieure des parts de SCPI** de rendement que l'acquisition en direct se distinguera par l'**applicabilité du régime fiscal** avantageux des **plus-values immobilières** des particuliers.

Aussi, chaque situation doit-elle être examinée au cas par cas, par rapport aux objectifs qu'il convient de hiérarchiser. **Votre conseiller en gestion de patrimoine, architecte de votre patrimoine, sera en mesure de vous accompagner dans cette optique.**

## Avis à tous les propriétaires ! 30 juin 2023, c'est la deadline pour déclarer chacun de vos biens immobiliers.



**Pourquoi ?** La suppression de la taxe d'habitation pour l'ensemble des ménages ne concerne que la résidence principale. Cette formalité déclarative a donc pour objectif de recenser les biens qui restent soumis à la taxe d'habitation et à la taxe sur les logements vacants.

**Pour qui ?** Tous les propriétaires, personnes physiques ou morales. Sont donc concernés les SCI, les propriétaires indivis et les usufruitiers.

**Que faut-il déclarer ?** Tous les biens à usage d'habitation (y compris parkings et caves y attenants) sont visés par cette nouvelle obligation déclarative codifiée à l'article 1418 du Code Général des Impôts.

**Comment ?** Cette déclaration est uniquement dématérialisée. Elle doit donc être effectuée depuis le service « Gérer mes biens immobiliers » à partir de l'espace sécurisé d'impôt.gouv.fr 5 statuts d'occupation sont proposés, étant précisé qu'il convient d'apprécier ce statut au 1er janvier de l'année. A noter que pour les SCI, la déclaration doit être réalisée depuis l'espace sécurisé professionnel, qu'il convient donc de créer le cas échéant.

### Vigilance

En cas de non-déclaration, omission ou erreur, les propriétaires s'exposent à une amende de 150€ par local. Le service des impôts a toutefois publié une FAQ sur son site pour les aider dans cette déclaration, de quoi se libérer de cette obligation au plus vite, d'autant plus qu'ensuite, seul un changement de situation nécessitera une nouvelle déclaration.

## Transition énergétique : quels changements à prévoir en immobilier ?

Certaines des dispositions de la loi Energie-Climat adoptée le 8 novembre 2019 sont entrées en vigueur depuis le 1er janvier 2023. **Ces mesures impactent directement le secteur de l'immobilier et notamment les propriétaires.** La Loi-Energie climat définit les objectifs de la **politique énergétique de la France** et les modalités de mise en œuvre, notamment pour atteindre **la neutralité carbone d'ici 2050.**

Le texte de loi porte sur **quatre axes principaux** parmi lesquels la lutte contre les logements énergivores, notamment via la rénovation énergétique dans le secteur de l'habitat.

**A compter du 1er janvier 2023, les logements ne respectant pas le seuil de consommation énergétique par m<sup>2</sup> et par an, seront qualifiés de logements indécents.**

Pour rappel, le bailleur a obligation de mettre à disposition du locataire un logement décent. En cas de manquement à cette obligation, **le locataire est en droit d'exiger la mise en conformité** du logement et donc, dans ce cas précis, la réalisation de travaux de rénovation.

En cas de non-respect de ces mesures, les propriétaires s'exposent à des interdictions de location :



**Il est donc très important de se renseigner sur la classification énergétique des biens que vous possédez ou que vous souhaitez acquérir.**

Afin d'inciter les propriétaires à réaliser des **travaux d'amélioration énergétique** dans les logements les plus énergivores, le gouvernement a adapté une mesure.

**La loi de finances rectificative 2023 prévoit l'augmentation du seuil d'imputation du déficit foncier sur le revenu global**, passant la limite de 10 700 euros à **21 400 euros** (lorsque le déficit provient de dépenses réalisées dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique du logement). Cette mesure permet également aux futurs investisseurs de bénéficier de cette fiscalité dans le cadre d'un **investissement en Déficit Foncier.**

Toutefois, si cette mesure octroie un avantage immédiat au contribuable, il est nécessaire de préciser que ce n'est pas toujours le cas sur le long terme.

### Exemple

- Mr et Mme MAGNA sont imposables dans une TMI à 30 %.
- Ils perçoivent 15 000 € de revenus fonciers (nets de charges) par an d'un appartement qu'ils louent.
- Ils décident d'effectuer 50 000 € de travaux dans cet appartement afin d'améliorer le DPE de celui-ci, éligibles au déficit foncier qu'ils pourront donc imputer sur leurs revenus fonciers et sur le revenu global (uniquement la première année).

	Economies réalisées ( revenu foncier et revenu global )	
	Avant loi de finance rectificative 2023	Après loi de finances rectificative 2023
Année N	RF : 7 080 € RG : 3 210 €	RF : 7 080 € RG : 6 420 €
Année N+1	RF : 7080 €	RF : 6 419,2 €
Année N+2	RF : 4 389,6 €	RF : 0 € (déficit entièrement consommé)
<b>Économie totale</b>	<b>21 759,6 €</b>	<b>19 919,2 €</b>

Cette mesure permet donc une économie d'impôt sur le revenu plus importante la première année. En revanche elle devient moins avantageuse dans le temps.