



EDITO

LA GUERRE !

Sortant à peine du COVID avec un rebond positif des indicateurs d'activité l'Europe se retrouve avec une guerre déclenchée à ses portes. Au drame humain d'un pays s'ajoutent les incertitudes géopolitiques mais aussi financières et économiques directes ou pas du fait des effets "rebond" des sanctions contre la RUSSIE. Cette crise majeure jamais vue depuis des décennies dans notre région ouvre les portes d'un monde inconnu de la plupart des acteurs en présence et déclenche déjà de violentes hausses de prix notamment des matières premières énergétiques ou alimentaires. Leurs effets à court et moyen terme, dans un contexte qui était déjà inflationniste en sortie de crise du COVID, vont être très violents à la fois pour les économies développées mais plus encore pour les pays pauvres. Alors si tant est que la Guerre reste circonscrite à l'Ukraine ces effets vont être très déstabilisants d'un point de vue social et humanitaire avec toutes les conséquences sur la stabilité des états démocratiques ou non. Alors dans cette période de très grande incertitude et instabilité nous prônerions plutôt la plus grande prudence avant de retourner sur les marchés d'actions même si comme dans toute crise cela peut être l'occasion d'acheter à bon compte...mais aujourd'hui nous sommes dans un contexte qui concentre beaucoup trop d'incertitudes.



Jean-François CHANU, Directeur Général

FIN DU DISPOSITIF DE TRANSFERT DE L'ASSURANCE VIE VERS LE PER

La loi Pacte de 2019 a instauré un dispositif fiscal pour favoriser les transferts de flux entre les contrats d'assurance vie et le Plan d'Épargne Retraite (PER). Ce dispositif temporaire prendra fin le 31/12/2022 malgré un rapport d'information du Sénat qui préconisait de le proroger.

Lire page 2

SOMMAIRE

UN DISPOSITIF FISCAL DE FAVEUR INITIÉ PAR LA LOI PACTE

Lire page 2

MY HOTEL PARTICULIER : PRÉCURSEUR DE LA CONCIERGERIE DE LUXE

Lire page 3

LES DISPOSITIFS IMMOBILIERS À FORT EFFET DE LEVIER FISCAL

Lire page 4 et 5

MARCHÉS FINANCIERS : ACTUALITÉ DES TAUX D'INTÉRÊTS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION SANSO IS

Lire page 6

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS FISCALES

Lire pages 7 et 8





AU 31/12/2022 FIN DU DISPOSITIF DE TRANSFERT VERS LE PER

UN DISPOSITIF FISCAL DE FAVEUR INITIÉ PAR LA LOI PACTE.

(suite de la p.1)

Il s'agit d'une exonération fiscale doublée sur les plus-values réalisées lors d'un rachat (total ou partiel), si ces sommes sont investies dans un Plan d'épargne retraite (PER).

En effet, lors d'un rachat sur un contrat d'assurance vie souscrit depuis au moins 8 ans, un abattement dans la limite de 4 600 € (9 200 € pour un couple) s'applique sur les plus-values soumises à l'impôt.

Cet abattement passe donc exceptionnellement à 9200 € (18 400 € pour un couple) dès lors que les sommes sont réinvesties sur un PER, avant le 1/01/2023.

A NOTER : ces gains restent soumis aux prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%

Les conditions cumulatives pour bénéficier de l'abattement

Certaines conditions doivent être respectées pour bénéficier d'un doublement de l'abattement fiscal, à savoir :

- le contrat d'assurance doit avoir été conclu depuis au moins 8 ans pour bénéficier de ces dispositifs d'abattement fiscaux
- Etre âgé de moins de 57 ans
- Réinvestir l'intégralité des sommes issues du rachat sur un PER avant le 31 décembre de l'année du rachat

Dans ce cas l'abattement à la sortie de l'assurance Vie se cumule avec la déductibilité à l'entrée dans le PER. Ce dispositif est compatible avec la déductibilité des versements volontaires du revenu imposable dans la limite la plus favorable entre 10% de la rémunération brute ou du PASS*.

ESSENTIEL :

Ainsi, les rachats réinvestis sont exonérés d'impôts à la sortie (sous réserve du plafond) et permettent de réduire son revenu imposable et donc sa fiscalité à leur entrée sur le PER.

EXEMPLE

**Vous avez un contrat d'assurance vie
Vous souhaitez verser sur un PER individuel
Vous pouvez donc jusqu'au 31 décembre 2022
à la fois :**

- Bénéficiaire d'un doublement de l'abattement sur les intérêts liés au rachat effectué sur le dit contrat d'assurance vie, porté à 18400 euros pour un couple ; le rachat associé peut quant à lui être d'un montant bien supérieur
- Prenons comme hypothèse que le rachat correspondant à cette exonération des intérêts soit de 50 000 euros ; vous versez ces 50 K euros sur votre PER; ce montant sera déductible de vos revenus et l'économie d'impôts réalisée dépendra de la Tranche marginale d'imposition du client ; si elle est de 41% par exemple l'économie sera de 20 500 euros d'IR.
- Donc au total 18 400 euros d'intérêts non fiscalisés lors de la sortie du contrat d'assurance vie et dans cet exemple 20 500 euros d'économie d'impôt sur le revenu.



MY HÔTEL PARTICULIER

POUR UN PIED À TERRE ENTRETENU À LA PERFECTION ET DES SÉJOURS SUR MESURE



My Hôtel Particulier, cofondé et développé par Lorraine de Leusse, décoratrice de formation, associée à son fils, Hugo Libert, apporte aux propriétaires, dont l'appartement parisien ou la villa cannoise n'est qu'un pied-à-terre, des services personnalisés haut de gamme associant l'administration de biens aux prestations d'assistant personnel. « Gérer un bien à distance est un véritable défi. Notre vocation est de le faire à la place des clients pour apporter un surcroît de sérénité », confirment les dirigeants.

MF : Quelles sont les prestations qu'offre MHP à ses clients ?

MHP : les équipes de My Hôtel Particulier gèrent les biens dans tous leurs aspects administratifs (présence aux assemblées générales de copropriété, paiement des impôts, relève du courrier...) et d'entretien (maintenance technique générale, ménage, travaux ...). « Nous effectuons des visites hebdomadaires des biens afin de nous assurer que tout est en ordre ». De plus, experts de la conduite de chantiers, nous nous assurons que les travaux, notamment de rénovation, sont réalisés dans les règles de l'art et dans le respect des délais et des budgets. « Selon les souhaits des clients, nous établissons le cahier des charges, négocions les devis, assurons le suivi, voire garantissons une présence à demeure le temps des chantiers ».

MF : Vous assurez également des missions d'assistant personnel ?

MHP : nous organisons la vie de l'habitat afin que le séjour de nos clients soit merveilleux. Réservation de chefs à domicile, places de théâtre ou encore shopping-sur-mesure, My Hôtel Particulier est aux petits soins pour ses clients.

Pour leur arrivée, toujours selon leurs désirs, nous faisons leur marché et agrémentons leur appartement de leurs fleurs, fruits, chocolats ou encore vins préférés.

MF : Comment tenez-vous vos clients informés ?

MHP : My Hôtel Particulier envoie en continu un reporting détaillé ainsi que des vidéos quotidiennes si des travaux sont en cours. Par ailleurs, afin de toujours proposer l'exceptionnel aux clients, l'entreprise développe en permanence son réseau de prestataires sélectionnés pour la qualité de leurs services.

MF : vos services sont réservés uniquement aux grandes fortunes ou aux stars internationales ?

MHP : Ce n'est pas vraiment une question de revenus ou de statut particulier mais réellement une solution de services liée à l'emploi du temps très chargé de nos clients. Ils nous choisissent afin que nous leur rendions leur temps si précieux, et tout cela dans un cadre de confiance totale.



My Hôtel Particulier, précurseur de la conciergerie personnalisée de luxe, est le garant d'appartements parfaitement gérés et de séjours sur mesure à Paris et à Cannes.

LES DISPOSITIFS IMMOBILIERS À FORT EFFET DE LEVIER FISCAL



Certains clients souhaitent associer investissement immobilier de qualité et avantage fiscal.

Il est d'ailleurs essentiel de l'appréhender dans cet ordre.

Le dispositif le plus connu en matière d'immobilier « défiscalisant » est le "PINEL" réalisé essentiellement dans le « neuf ».

C'est en revanche une solution peu adaptée aux objectifs recherchés par des contribuables lourdement imposés.

Les 3 principaux dispositifs les plus efficaces :

Déficit Foncier, Monument Historique et Loi Malraux permettent quant à eux d'associer investissement dans des biens immobiliers historiques prestigieux et avantages fiscaux très significatifs.

Si nous prenons par exemple le régime des « Monuments Historiques » l'intégralité des travaux réalisés sont déductibles des revenus du contribuable sans aucun plafond. En ce qui concerne la Loi Malraux il s'agit d'une réduction d'impôts importante mais plafonnée.

DÉDUCTION DU REVENU IMPOSABLE

DÉFICIT FONCIER			
	RÉGIME GÉNÉRAL	MONUMENT HISTORIQUE	
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Tout immeuble destiné à la location.	Tout immeuble classé ou inscrit Monument Historique.
	MÉCANISME & AVANTAGES	Dédution de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation des revenus fonciers et du revenu global net imposable.	
		Diminution, voire suppression de la CSG-CRDS sur les revenus fonciers.	
	PLAFONDS & LIMITES	Hors plafonnement global des niches fiscales.	
		Aucune limite de déduction sur les revenus fonciers.	
	Au delà des revenus fonciers, le déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700€ par an, (hors intérêts d'emprunts).	Aucune limite : l'intégralité du déficit engendré est imputable sur le revenu global y compris les intérêts d'emprunt.	
	Le déficit excédant les 10 700€ est reportable pendant 10 ans sur les bénéfices fonciers.		Tout immeuble éligible, sur option du propriétaire, au régime spécial des monuments historiques (articles 156 I 1°-3 et 156 bis du Code général des impôts) peut néanmoins faire l'objet d'un investissement dans le cadre standard des revenus fonciers.
OBLIGATIONS	Location nue du bien pendant 3 ans minimum.	Location nue du bien pendant 3 ans minimum; Détenion du bien pendant 15 ans.	
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	Les travaux payés en 2020 et les années suivantes peuvent diminuer le montant de l'impôt prélevé à la source de chaque année correspondante.		
	L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.		
INTÉRÊT PATRIMONIAL	Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier en réduisant l'impôt sur les revenus fonciers par la création de déficits reportables.	Être propriétaire d'un bien exceptionnel inscrit ou classé Monument Historique, qui conservera tous les avantages liés à son statut pendant toute sa durée de détention et à tous ses propriétaires ultérieurs.	



	MALRAUX		PINEL TRANSFORMATION	
PRINCIPE	TYPE DE BIEN		Immeuble ancien faisant l'objet de travaux en vue d'une transformation en logements.	
	MÉCANISME & AVANTAGES	Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux. Si IR < réduction d'impôt : excédent reportable 3 ans. Les appels de fonds travaux sont liés à l'avancement réel des travaux (VIR).	Réduction d'impôt de : - 12% (6 x 2%) Pour une durée d'engagement de location de 6 ans - 18% (9 x 2%) Pour une durée d'engagement de location de 9 ans - 21% (9 x 2% puis 3 x 1%) Pour une durée d'engagement de location de 12 ans	
	PLAFONDS & LIMITES	Hors plafonnement global des niches fiscales. Plafond glissant de 400 000€ de travaux réparti sur 4 ans toutes opérations Malraux confondues. Durée de l'opération de défiscalisation : les dépenses donnent lieu à une réduction d'impôt quand elles sont payées avant la fin de la 3ème année suivant la délivrance du permis de construire.	Réduction d'impôt dans le plafonnement des niches fiscales. L'assiette de la réduction d'impôt est plafonnée à 300 000€ incluant le prix du foncier (y compris parties annexes, cave et parking), les travaux de transformation et les frais de notaire. L'immeuble doit être situé en zone Pinel A bis, A ou B1 et la location sera soumise aux plafonds de loyers et de ressources du locataire.	
	OBLIGATIONS	Location nue du bien pendant 9 ans. Pour les logements : location en résidence principale (hors ascendants, descendants), sans plafond de ressources des locataires ni plafond de loyers.		Location nue en habitation principale pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans.
	CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	Réduction d'impôt payée en août de l'année suivant la dépense de travaux. Pas d'impact sur le prélèvement à la source.		Réduction d'impôt débute l'année suivant la livraison. Acompte de 60% de la réduction en janvier , solde en août . Pas d'impact sur le prélèvement à la source.
INTÉRÊT PATRIMONIAL	Être propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé, au cœur des plus belles villes de France.		Optimiser fiscalement son patrimoine immobilier en couplant une réduction de l'impôt sur le revenu, le cas échéant, avec la création d'un déficit foncier reportable.	

MARCHÉS FINANCIERS :

POINT D'ACTUALITÉ SUR LES TAUX D'INTÉRÊTS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION SANSO IS.



LA UNE

LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS FISCALES DE 2022

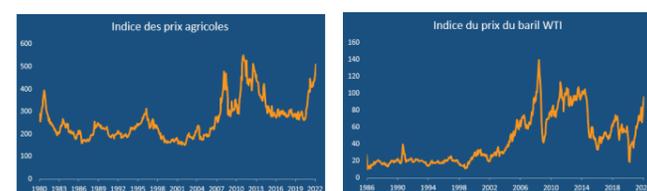


Etienne GORGEON
Membre du comité d'investissement

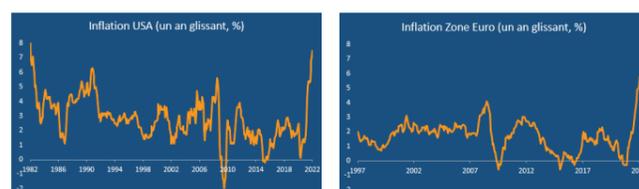
La Russie a envahi l'Ukraine ; les marchés n'avaient pas entièrement intégré ce risque et corrigent fortement.

Dans un contexte de resserrement monétaire lié à l'environnement inflationniste, les marchés doivent désormais gérer une situation géopolitique de crise. Sur ce dernier point, il est probablement vain d'essayer d'entrevoir une suite aux évènements actuels, l'heure des sanctions est venue, ensuite viendra le temps de la désescalade ou pas.

Historiquement ces types d'évènements géopolitiques ont eu un impact sur les marchés de courte durée, avec une baisse médiane de -5.7% et ont été suivis par des rebonds rapides. Cependant, il nous semble que la situation est plus complexe qu'une simple statistique, la guerre couplée aux sanctions des occidentaux est en train de produire un choc inflationniste sur le prix des matières premières dont on ne mesure pas encore les implications sur les économies des pays développées.



Une certitude : cet évènement va accentuer les pressions inflationnistes, en particulier en zone euro du fait de sa dépendance énergétique. Les Banques centrales, avec en tête la BCE, vont devoir arbitrer dans les prochains mois entre croissance et inflation dans un contexte où cette dernière est déjà à un niveau très élevé.



Gestion obligataire

Nos portefeuilles sont construits de manière défensive depuis le milieu de l'année dernière, avec une maturité moyenne de 2,5 années pour Sanso Objectif Durable 2024 et de 1,5 années pour Sanso Short Duration. De fait, nous sommes positionnés pour saisir des opportunités dans un contexte où la classe d'actifs "crédit" est à un niveau de rendement historiquement attractif.

Néanmoins, il nous semble prudent d'attendre que la visibilité sur les conséquences de cette crise s'améliore, et que la BCE nous éclaire sur la direction de sa politique monétaire dans ce contexte de marché dégradé. Il est probable qu'à court terme la BCE privilégie la croissance au détriment du combat de l'inflation, qu'elle retarde la fin des rachats d'actifs et décale dans le temps les premières hausses de taux.

Rédigé le 6/03/2022

Après des réformes fiscales majeures ces dernières années (mise en place du prélèvement à la source, de l'impôt sur le revenu, du prélèvement forfaitaire unique sur les produits d'épargne, généralisation de la déclaration des revenus en ligne, etc.), les nouveautés fiscales pour 2022 sont moindres.

NOUVEAU BARÈME DE CALCUL DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Le barème progressif, utilisé pour calculer le montant de votre impôt sur le revenu, comporte toujours 5 tranches de 11 % à 45 %. Pour tenir compte de l'inflation, chaque tranche est revalorisée de 1,4 %, ce qui est une bonne nouvelle car cela retarde l'entrée dans les tranches supérieures du barème. Ce barème sera celui appliqué pour la taxation de vos revenus 2021 suite à votre déclaration de revenus au printemps 2022.

TRANSFORMATION DU DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE » EN RÉDUCTION D'IMPÔT (ANCIENNEMENT DISPOSITIF COSSE)

Actuellement, ce dispositif vous permet d'obtenir un abattement sur le montant des loyers que vous percevez avant qu'ils ne soient taxés, pour la location de logements situés en zones tendues. Pour en bénéficier, vous devez avoir signé une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et respecter un niveau de loyer selon le lieu de situation de votre logement. La déduction forfaitaire sur vos loyers varie de 15 % à 70 % et peut même aller jusqu'à 85 % en cas d'intermédiation locative (si vous confiez par exemple la gestion à une agence immobilière sociale). Pour les conventions signées avec l'ANAH à compter du 1er mars 2022, l'avantage fiscal prendra désormais la forme d'une réduction d'impôt, calculée sur le montant des loyers, allant de 15 % à 65 %, en fonction

des modalités de la location (niveau de loyer et de ressources du locataire, recours à une location intermédiaire ou non...).

LOCATION MEUBLÉE : la réduction d'impôt Censi-Boulevard est prolongée jusqu'au 31 décembre 2022. Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas d'investissement dans un logement meublé situé dans une résidence étudiante ou pour personnes âgées ou handicapées, loué à un exploitant.

SEUILS D'EXONÉRATION RELEVÉS POUR LES PLUS-VALUES DE CESSION

La plus-value réalisée lors de la transmission d'une entreprise est, sous conditions :

- **totalemment exonérée si la valeur des biens transmis n'excède pas 500 000 € (au lieu de 300 000 €),**
- **et partiellement entre 500 000 € et 1 000 000 € (au lieu de 300 000 € et 500 000 €).**

DÉLAI TEMPORAIREMENT ALLONGÉ POUR LE DISPOSITIF DE FAVEUR POUR LA PLUS-VALUE DE CESSION LORS DU DÉPART EN RETRAITE

La plus-value réalisée à l'occasion du départ en retraite peut être exonérée ou bénéficier d'un abattement, sous certaines conditions : Il faut notamment cesser toutes fonctions et prendre sa retraite dans les 2 années précédant ou suivant la cession. Ce délai est temporairement allongé à 3 ans si le cédant a fait valoir ses droits à retraite entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et qu'il n'a pas encore vendu.

L'objectif de ces deux dernières mesures est de permettre à un plus grand nombre de chefs d'entreprise de transmettre leur activité dans de bonnes conditions fiscales.

PENDANT COMBIEN DE TEMPS L'ADMINISTRATION FISCALE PEUT-ELLE CONTRÔLER VOS IMPÔTS?



Parmi les prérogatives de l'administration fiscale figure une mission de contrôle de vos déclarations de revenus. Elle doit s'assurer de la véracité des éléments déclarés et rectifier les erreurs ou omissions d'imposition.

Mais fort heureusement, cette mission de contrôle ne peut pas s'appliquer ad vitam aeternam, mais uniquement pendant un laps de temps déterminé. Passé une période dite de « péremption » que l'on appelle dans le jargon fiscal « prescription » elle ne peut plus contrôler vos déclarations !

Ce pouvoir dont dispose l'administration pour sanctionner ces erreurs ou fraudes se nomme droit de reprise et il varie notamment en fonction des impôts visés et comporte des cas particuliers.

La reprise dure 3 ans pour l'impôt sur le revenu et l'impôt sur la fortune immobilière, en principe...

En ce qui concerne vos déclarations d'impôt sur le revenu, l'administration dispose de 3 ans pour contrôler les éléments déclarés. Par exemple, pour vos revenus 2021 (qui seront à déclarer au printemps 2022), vous pourrez être contrôlé jusqu'au 31 décembre 2024.

Ce délai de 3 ans peut toutefois être rallongé, notamment en cas de fraude ou d'activités occultes (activités non déclarées, omissions, etc.). Dans ce cas, le délai peut être porté jusqu'à 10 ans.

BON À SAVOIR :

Au 31 décembre 2021, c'est normalement les revenus perçus en 2018 qui auraient dû être prescrits. Cependant l'année 2018 est particulière puisqu'elle coïncide avec la mise en place du prélèvement à la source. Ces revenus bénéficient ainsi d'une année de contrôle supplémentaire, soit 4 ans et donc un contrôle encore possible jusqu'au 31 décembre 2022.

En matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) le délai « classique » de reprise est également de 3 ans comme pour l'impôt sur le revenu. Toutefois, il existe des délais spéciaux de 6 et 10 ans applicables notamment en l'absence de déclaration et de non déclaration de vos avoirs à l'étranger !

Pendant combien de temps l'administration fiscale peut-elle contrôler vos impôts ?

REVENUS PERCUS ...	PRESCRITS ?
Avant 2017	OUI
En 2018, déclarés en 2019	NON, mais au 31 décembre 2022
En 2019, déclarés en 2020	NON, mais au 31 décembre 2022
En 2020, déclarés en 2021	NON, mais au 31 décembre 2023
En 2021, à déclarer en 2022	NON, mais au 31 décembre 2024



CONTACT Tél : 01 44 76 95 79
contact@madeleine-finance.fr

