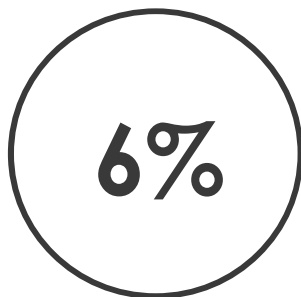


Patrimoine NEWS

Lettre d'information

N°20 - Automne 2022

CHIFFRE -CLÉ



En 2021, on constate un taux d'inflation de 1,6%. Il est actuellement autour de 6% annualisés en 2022. Ainsi, un placement en une obligation d'état français à 10 ans, investit avec une rentabilité de 2,4% ne permet plus de se couvrir contre cette hausse. L'investissement dit de "rente sans risque", comme le fonds euros ou les obligations d'état, doit être à nouveau analysé pour savoir s'il permet de servir vos projets de vie.

EDITO

Lors de chaque élection présidentielle américaine, la CIA émet un rapport destiné au nouveau Président pour l'éclairer sur les principaux facteurs capable d'influencer le monde futur. Différents scénarios sont présentés à partir des facteurs économiques, géopolitiques, démographiques ou encore scientifiques afin de décrire notre monde dans vingt ans.

Cet exercice reste théorique car les événements et les relations humaines restent imprévisibles. Après la pandémie mondiale, la guerre sur le sol européen tente de mettre à plat nos organisations et nos économies héritées de la période post seconde guerre mondiale. Pourtant, la collaboration internationale n'a jamais été aussi efficace que pour combattre le covid-19. L'Europe, mise à mal avec le Brexit, s'est resserrée pour

protéger son territoire et son modèle démocratique. Voici la preuve de cette réactivité, que peu aurait imaginé, dans leur projection.

Les scénarios les plus optimistes présentés au Président s'appuient sur ces forces avec la victoire du modèle démocratique favorisant l'innovation, la croissance économique génératrice de richesse. Cette richesse sera mise au service des grands défis comme celui du climat et de la protection de la planète.

Si la conjoncture pousse à l'anxiété, la croissance économique résiste. Plus que jamais, nos investissements doivent tenir compte de l'impact sur nos environnements comme de leurs performances. Dans ce contexte, votre conseil est le plus à même de vous accompagner dans vos choix pour aujourd'hui comme pour demain.



QUATRIMONIA
49, rue Lamartine
78 000 VERSAILLES
06 62 01 27 04

L'évolution du dispositif Pinel

La loi de finances pour 2021 a prorogé le dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2022. Il sera reconduit pour les années 2023 et 2024 mais avec des taux de réduction d'impôt dégressifs.

Mais alors, quel avenir pour l'un des dispositifs les plus populaires auprès des investisseurs ?

A compter de 2023, le taux de réduction va diminuer progressivement :

DURÉE DE L'ENGAGEMENT

Location pour 6 ans

Période initiale

1^{ère} période prorogée de 3 ans

2^e période prorogée de 3 ans

Jusqu'au
31 décembre 2022

Du 1^{er} janvier 2023
au 31 décembre 2023

Du 1^{er} janvier 2023
au 31 décembre 2024

12%

10,5%

9%

6%

4,5%

3%

3%

2,5%

2%

Location pour 9 ans

Période initiale

Période prorogée de 3 ans

18%

15%

12%

3%

2,5%

2%

En résumé, voici les taux dont pourront bénéficier les investisseurs en fonction de la date d'actabilité du programme :



Durée d'engagement locative	Réduction d'impôts 2022	Réduction d'impôts 2023	Réduction d'impôts 2024
6 ans	12%	10,5%	9%
9 ans	18%	15%	12%
12 ans	21%	17,5%	14%

Face à ses évolutions, nous souhaitons avoir le ressenti des acteurs du secteur. Decryptage de **Loïc Sauvage**, Directeur général en charge de la commercialisation chez GreenCity Immobilier.

GreenCity immobilier est un promoteur immobilier indépendant se développant à l'échelle nationale, principalement dans les grandes métropoles. C'est un acteur de la construction de logements neufs : logements collectifs, habitats intermédiaires, maisons et /ou villas individuelles, maisons de ville, résidences étudiantes, EHPAD, commerces, bureaux...

Comment se positionne aujourd'hui GreenCity face à la baisse des taux de réduction du dispositif Pinel ?

L.S : Avant toute chose nous pensons qu'il est essentiel que nos partenaires puissent faire profiter à l'ensemble de leurs clients investisseurs des taux de réduction actuel du dispositif Pinel en se positionnant sur des programmes actables avant la fin de l'année pour un passage chez le notaire avant 2023. Ensuite, il faudra attendre le positionnement définitif du gouvernement.

Que penser des critères d'éligibilité du dispositif « Pinel + » ?

Le logement de demain, en 2023, éligible au dispositif Pinel + demandera une performance environnementale extrêmement élevée, une qualité d'usage encore jamais vue et un bilan carbone du chantier extrêmement faible.

Ces critères conduiront bien évidemment à un niveau de confort élevé pour les occupants des résidences avec des économies d'énergie non négligeables

Dans le contexte actuel et avec ces critères d'éligibilité ne risque-t-on pas d'assister à une envolée des prix de sortie ?

On peut imaginer aujourd'hui, outre l'impact de la hausse des coûts des matières premières, que ces critères énergétiques induiront une augmentation des coûts de construction pour l'ensemble de la filière de la promotion que l'on peut chiffrer entre + 15 % à + 20 %. Le « Pinel + » de demain restera cependant pertinent pour les investisseurs puisqu'il leur permettra d'investir dans des constructions de qualité, respectant les normes énergétiques les plus strictes, tout en bénéficiant des taux de réduction du Pinel actuel.



Loïc Sauvage
Directeur Général délégué



Allier idéologie & défiscalisation



Une étude réalisée par Harris Interactive¹ a démontré que **75 % des sondés jugent les impôts trop élevés**. Et pourtant, en parallèle, **79 % d'entre eux considèrent que le paiement de l'impôt est un acte citoyen** !

Si payer de l'impôt est un acte citoyen, investir pour en payer moins peut aussi passer par un engagement moral et idéologique.

En effet, tous les investissements défiscalisant mis en place par l'État, sans exception, permettent de soutenir, relancer ou préserver un secteur en particulier.

Les dispositifs sur l'immobilier sont les plus connus puisque l'accès à la propriété reste toujours essentiel pour les Français, mais d'autres investissements permettent également de diminuer son impôt sur le revenu, et plus

encore, tout en permettant à l'investisseur de se sentir concerné par l'investissement réalisé.

C'est le cas de l'investissement dans les forêts et vignes.

Investissement inaccessible en direct pour la majeure partie des contribuables, des sociétés de gestion permettent au plus grand nombre d'y accéder par le biais de l'acquisition de parts de société.

Investissement plaisir dans le vin ou **investissement idéologique** dans la forêt, l'ouverture de ces biens ruraux à l'investisseur particulier permet de conserver, valoriser et développer ce qui fait la beauté de notre pays et la fierté de nos terroirs.

Comparatif des principales caractéristiques et des placements

	GFI	GFV
Pourquoi investir ?	La forêt offre des ressources précieuses et la bonne gestion des massifs permet de maintenir et d'améliorer ce capital forestier.	Fleurons de notre patrimoine culturel et gastronomique, les vignobles français symbolisent un savoir-faire exceptionnel, mais nos vignerons peinent à s'adapter à un marché en pleine mutation.
Rendement	De 1 % à 2 % , non garanti	De 1,5 % à 3 % , non garanti Possibilité de percevoir le rendement en bouteilles de vin
Avantage fiscal		
Impôt sur le revenu	Réduction d'impôt de 25 % sur le montant net investi. Investissement maximum : 50 000 € pour une personne, 100 000 € pour un couple	
IFI	100 % d'exonération sous réserve de détenir moins de 10 % des parts.	Selon le véhicule d'investissement : 75 % d'abattement sur la valeur du fonds ou 100 % d'exonération
Droit de mutation à titre gratuit	75 % d'abattement sur la valeur soumise aux droits de transmission (donation, succession) sans limite de montant et de lignée.	Abattement de 75% sur la valeur soumise aux droits de transmission (donation ou succession) jusqu'à 300.000 €, puis 50%, sans limite de montant. Cet abattement s'applique sur la valeur des actifs viticoles.

Illustration

Les époux MAGNA souhaitent donner du sens à leurs investissements. Depuis qu'ils se sont sensibilisés au dérèglement climatique, ils ont à cœur d'inscrire l'écologie dans le développement de leur patrimoine.

Leurs données fiscales sont les suivantes :

Impôt sur le revenu : 8 000 €

IFI : patrimoine imposable de 1 325 000 €, soit un IFI de 1 700 € par an

Succession : Leurs enfants seront imposés dans une tranche à 20 % sur les actifs qu'ils percevront.

En investissant dans un GFI pour 30 000 €, non seulement les époux MAGNA investissent selon leurs convictions, mais ils bénéficieront également des avantages fiscaux suivants :

Imposition

Economie

Impôt sur le revenu

7 500€

au titre de l'année d'investissement uniquement, soit 30 000€ x 25%

Impôt sur la fortune immobilière

1 700€

Chaque année, pendant toute la durée de l'investissement
Il permet de sortir de l'assiette IFI en se situant en-deçà du seuil d'assujettissement de 1 300 000 €

Succession

4 500€

Soit (30 000€ x 75%) x 20%

¹ - Enquête réalisée par Harris Interactive en ligne du 3 au 9 septembre 2021.

FOCUS

Investir en Capital Investissement

Dissipons les inquiétudes dans un contexte économique qui s'annonce moins clément

Guerre en Ukraine, inflation, hausse des taux, coût des matières premières, difficultés d'approvisionnement ...

Cette situation assez inédite ne fera pas que des malheureux et le temps joue en faveur des épargnants prêts à investir leurs liquidités dans des actifs plus dynamiques mais aussi plus risqués. Dans ce contexte incertain, faire travailler son argent sur du long terme en soutenant l'économie réelle peut permettre de rester en ligne avec ses objectifs patrimoniaux.

Le tissu économique des PME & ETI non cotées est encore très porteur et dès lors que l'on est accompagné par un professionnel de la gestion de patrimoine celui-ci saura vous conseiller dans la diversification de vos actifs financiers sur les marchés non cotés en proposant des solutions d'investissement permettant de combiner le triptyque :

Rendement – Risque – Liquidité



Estelle Dolla

Présidente et co-fondatrice
de Private Corner



NOTION CLÉ

L'entrée en vigueur du Pinel +

Le gouvernement a décidé d'introduire une variante du dispositif Pinel, c'est le « **Pinel +** ». Celui-ci permettra, à compter de 2023, de pouvoir continuer à bénéficier des taux de réduction actuels du dispositif Pinel classique. Les logements auront la qualité de « Pinel + » sous condition d'être considérés comme exemplaires sur le plan social et environnemental.

Concrètement, qu'est ce que cela signifie ? Le "Pinel+" demandera de respecter des critères beaucoup plus stricts à différents niveaux :

- **Surface habitable minimale selon la typologie du bien¹** (28m² pour un appartement d'une pièce, 45m² pour un 2 pièces, 62m² pour un 3 pièces etc...),
- **Surface extérieure obligatoire²** (surface variable en fonction de la typologie du bien),
- **Double orientation à minima pour les appartements de 3 pièces et plus**
- **Critères environnementaux :**
 - D'après le décret du 18 mars, les logements neufs acquis en 2023 devront atteindre les seuils de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025,
 - Les logements neufs acquis en 2024 devront également respecter ce critère et atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique,
 - Les logements acquis en 2023 et 2024 ne résultant pas d'une opération de construction doivent atteindre une étiquette B du diagnostic de performance énergétique.



¹- La surface **minimale** du bien devra être de :

- 28m² pour un appartement d'une pièce,
- 45m² pour un 2 pièces,
- 62m² pour un 3 pièces,
- 79m² pour un 4 pièces,
- 96m² pour un 5 pièces.

²- La surface **minimale** extérieure de :

- 3m² pour un T1 ou T2,
- 5m² pour un T3,
- 7m² pour un T4,
- 9m² pour un T5,

Pour plus d'informations sur ces investissements nous vous recommandons de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine afin qu'il vous expose leurs modalités d'application ainsi que leurs risques associés.

Les informations contenues dans ce support ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre quelconque d'achat ou de vente. Les points de vue exprimés ne sont que le reflet d'une opinion de leurs auteurs et ne sauraient constituer un conseil de leur part, de la part de votre conseiller ou de celle de Magnacarta. Aucune responsabilité ne saurait donc être engagée à quelque titre que ce soit. Nous attirons votre attention sur le fait que les dispositifs juridiques et fiscaux présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement en fonction des évolutions légales et réglementaires. Il est rappelé que préalablement à tout investissement il est recommandé de se rapprocher de votre conseiller habituel afin d'en évaluer le caractère adapté à votre situation et qu'il puisse vous exposer les modalités d'investissement et vous présenter les risques inhérents associés.