



## OPTIMISATION PATRIMONIALE & FISCALE INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS & FINANCIERS ASSURANCES de PRETS, AUTO, HABITAT - PROTECTION SOCIALE - RETRAITE

### LETTRE D'INFORMATIONS du 2ème TRIMESTRE 2022

#### **ACTUALITE : Déclarations d'impôts 2022 : Coup d'envoi ce jeudi 7 avril !!!**

Depuis 2019, l'impôt sur le revenu est prélevé à la source. Toutefois, vous restez tenus chaque année de remplir une déclaration de revenus. Cette dernière permet d'établir le montant total d'impôt sur le revenu dont vous êtes redevable au titre de l'année d'imposition. Au regard de ce dont vous vous êtes déjà acquitté via le prélèvement à la source, l'administration fiscale calcule ensuite si vous devez vous acquitter d'un solde ou si elle doit vous rembourser un trop payé dans le courant du mois de septembre 2022. La déclaration d'impôt permet également d'ajuster votre taux d'impôt à la source si nécessaire.

#### **Quand et comment**

Il faut vous connecter sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) sur votre espace particulier.

Le formulaire principal est le n°2042 et complété par ses annexes 2044 (revenus fonciers), 2047 (revenus étrangers) ...ect... selon les cas. Le service en ligne ouvre le 7 avril 2022. Les dates limites de dépôt sont :

- 24 mai 2022 → départements 01 à 19
- 31 mai 2022 → départements 20 à 54
- 8 juin 2022 → départements 55 à 976
- 18 mai 2022 → dépôt en version papier (par exception : nouveaux contribuables...)

Les entreprises (SARL, SAS, SCI...), qu'elles soient soumises à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés doivent produire leurs déclarations pour le **18 mai 2022** (La TVA et la CFE sont pour le 3 mai)

#### **N'oubliez pas de déclarer vos comptes domiciliés à l'étranger**

Vous devez, sous peine d'amende de 1 500 € par compte, déclarer sur le formulaire 3916-3916bis toute carte bancaire domiciliée à l'étranger, compte de trading, néobanque (par exemple Revolut ou N26), cryptomonnaies, ou tout contrat d'assurance-vie souscrit hors de France (cocher si ce n'est déjà pré-coché, les cases 8UU et/ou 8TT).

La déclaration doit être souscrite pour chaque compte même s'il a été clos durant l'année 2021 !

Vous ne fournissez que l'intitulé du compte, le nom et coordonnées de l'établissement, la date d'ouverture et de fermeture le cas échéant, mais vous n'avez pas à mentionner le montant.

#### **Faites les bons choix**

- Choisissez de rattacher ou non un enfant majeur
- Optez pour l'imposition au barème plutôt que le prélèvement forfaitaire dans certains cas
- Optimisez vos revenus locatifs, au réel ou micro, ce que l'on peut déduire
- Pensez aux déductions, réductions et crédits d'impôts
- ... Et bien d'autres astuces à connaître ou pièges à éviter....

**Un doute, une question ? Faites-vous aider et demandez conseil en nous écrivant à [contact@nbconseil.net](mailto:contact@nbconseil.net)**

[contact@nbconseil.net](mailto:contact@nbconseil.net)

Tél: 06.81.50.97.69  
[www.nbconseil.net](http://www.nbconseil.net)

Epagny-Annecy

**Membre des associations et agréé par les organismes suivants :**



## FISCALITE : Contrôle et reprise fiscale

Les impôts disposent de plusieurs années pour effectuer un redressement. Selon la nature de l'impôt, les délais sont différents. En revanche, une fois la date passée il y a prescription et vous ne risquez plus rien même s'il y a faute volontaire.



### **Le délai de prescription général est de 3 ans**

Vous pouvez corriger vos déclarations jusqu'à 3 ans en arrière.... La réciproque est vraie !

Ce délai s'applique sur l'impôt sur le revenu, prélèvements sociaux, fiscalité des revenus locatifs, TVA, IFI, droits d'enregistrements des donations.

Exemple : Jusqu'au 31/12/2022, les impôts peuvent vous redresser sur les 3 derniers avis d'imposition, et donc opérer un contrôle sur la déclaration 2022 des revenus 2021, 2021 des revenus 2020 et 2020 des revenus 2019. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023 la déclaration 2020 des revenus 2019 devient prescrite.

### **Les exceptions à la règle**

- La déclaration 2019 sur les revenus 2018 du fait de l'année blanche, soit en réalité un délai porté à 4 ans !
- L'IFI : le délai peut passer à 6 ans si vous n'aviez pas fait de déclaration ou omis un bien que vous possédiez
- L'activité occulte (absence totale de déclaration, activité non déclarée ou illicite) porte le délai à 10 ans
- Pour les impôts fonciers (taxe habitation et taxe foncière), les impôts ont jusqu'à la fin de l'année qui suit (sauf si vous avez bénéficié d'une exonération ou réduction à tort le fisc peut revenir jusqu'à 3 ans)
- Pour les donations la prescription court à partir du moment où le fisc le découvre... au décès de celui qui donne

**Nous nous tenons à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.**

**Ne manquez pas notre prochaine newsletter cet été : nous exposerons les points importants en cas de contrôle.**

## PLACEMENTS : SCPI en direct ou en assurance vie

### **Nos SCPI disponibles (exemples)**



### **Nos assurances-vie (exemples)**



Une Société Civile de Placement Immobilier est un produit d'épargne collective reconnu depuis plus de 50 ans comme un substitut à la détention d'un bien immobilier en direct, avec des avantages indéniables :

- Une excellente sécurité réglementaire et financière
- Un ticket d'entrée accessible à tous (quelques milliers d'euros)
- Aucune contrainte de gestion, de travaux, d'entretien, d'aléas locatifs
- La mutualisation des risques sur différents immeubles.

Attention : comme tout actif immobilier acheté en direct, les SCPI supportent également des frais importants à l'achat entre 7 et 12%, ce qui représente en moyenne deux ans de performance : la SCPI est donc un placement de long terme (8 à 10 ans), ce qui est cohérent avec la classe d'actifs immobilière à laquelle elle appartient.

**La façon classique est d'acheter des parts nominatives au comptant** (ou à crédit) auprès d'une société de gestion. Vous devenez alors directement associé à la SCPI. Les revenus vous seront versés directement sur votre compte en banque et imposés en tant que revenus fonciers. Leurs cessions seront soumises à la fiscalité des plus-values immobilières.

**Vous pouvez aussi investir de manière indirecte via un contrat d'assurance-vie.** Les 3 gros avantages sont :

- La fiscalité des revenus et des plus-values de cession se font au sein du contrat d'assurance-vie, et bénéficient donc d'une fiscalité favorable
- La liquidité est assurée par l'assureur
- Le prix de souscription est souvent décoté d'environ 2% et le délai de jouissance est plus court

**Nous vous proposons un large panel de SCPI à acquérir en direct.**

**De même nous travaillons avec plusieurs compagnies d'assurances qui disposent de belles SCPI au sein de leur contrat d'assurance-vie.**

**Nous sommes à votre disposition pour vous adresser toute documentation utile sur simple demande.**

## **IMMOBILIER : Loc'avantage versus LMNP**

Un investissement locatif n'est réussi que si vous parvenez à optimiser la fiscalité de vos revenus locatifs. Nous avons eu l'occasion de vous présenter les différents statuts (nu ou meublé) et les différents dispositifs (Pinel, Malraux, Censi Bouvard...). Retrouvez-les sur notre blog : <https://www.gestion-patrimoine-annecy.com/blog.php>

**N'hésitez pas à nous solliciter si vous souhaitez une présentation détaillée ou envisagez d'utiliser l'un d'eux.**

### **Loc'avantage : en quoi consiste ce dispositif ?**

Anciennement « Louer Abordable » il permet, en proposant un logement à la location, de bénéficier d'une réduction d'impôt allant de 15 à 65% si vous respectez certaines conditions : retrouver notre fiche de synthèse sur notre blog : <https://www.gestion-patrimoine-annecy.com/article-22-136-loi-loc-avantages-2022.php>

Montant de réduction d'impôt avec Loc'Avantages		
Montant du loyer	Taux de réduction sans intermédiation locative	Taux de réduction avec intermédiation locative
- 15% du marché	15 %	20 %
- 30% du marché	35 %	40 %
- 45% du marché	Intermédiation obligatoire	65 %

### **Exemple**

Pour un logement de 60 m2 en location en 2022, avec un loyer mensuel de 606 € (niveau de loyer de -15% en dessous du marché), le montant de la réduction d'impôt sera de  $(606 \times 12) \times 15\% = 1\,091 \text{ €}$



### **Est-ce que cela vaut le coup ?**

Au premier coup d'œil, on peut penser qu'il présente un réel atout...

Pourtant, cet avantage fiscal n'est pas sans importantes contreparties, et notamment une baisse de vos loyers et une fiscalité sur les loyers taxables. Un tel compromis n'existe pas en location meublée qui représente aussi un réel avantage en choisissant le régime du réel, en déduisant toutes les charges et des amortissements, et le tout avec une bien meilleure rentabilité !

### **La synthèse**

	<b>Loc'avantage</b>	<b>Location meublée</b>
Loyer plafonné	oui	Non (sauf ville concernée)
Type de location	Loué vide comme résidence principale	Meublé d'habitation ou meublé de tourisme
Réduction d'impôt	15 à 65%	Pas d'imposition en général
Choix du locataire	Conditions de ressources	Totale liberté
Durée minimale de location	Minimum 6 ans	Bail de 1 an

### **Nos conseils pour éviter de faire fausse route**

Analysez la demande locative selon la location du bien, car c'est la demande locative qui dicte le marché, par exemple, un bien proche d'un campus trouvera plus facilement preneur s'il est meublé. Ou vouloir le louer en saisonnier n'est rentable qu'à condition qu'il se situe sur une zone très touristique !

**Vous hésitez sur les économies d'impôts que vous pouvez réellement espérer ? Faites appel à nous pour évacuer les doutes et faire les bons choix en prenant RV avec nous !**

## IMMOBILIER : Nos opportunités et nos nouveautés en LMNP :

Profitez sans tarder  
des derniers lots disponibles et  
des conditions optimales  
sur notre Résidence Séniors



### Oh Activ - REIMS (51)

- À partir de 141 243 € HT<sup>(1)</sup>
- Rendement prévisionnel : 3,6 % HTHT<sup>(2)</sup>
- Programmeactable
- Livraison prévisionnelle : T4 2023

### Informations sur simple demande



### Nouveau !!! Le Concept « Mobility »

Destiné à accueillir à la fois une clientèle d'étudiants, de salariés en déplacement, jeunes actifs, et touristes !

Trait d'union entre hôtel et appartement, mariant connectivité, convivialité, flexibilité et mobilité, ce concept répondra à tous les besoins.

La résidence sera composée de 76 appartements meublés avec cuisine équipée pouvant accueillir 2 à 4 personnes, avec de nombreux services (centre d'affaires, laverie, service de petit-déjeuner, local à vélo, places de parking sécurisées en sous-sol....)

Elle sera idéalement située à Pessac, à un quart d'heure du centre-ville de Bordeaux, 10 minutes en voiture de l'Aéroport Bordeaux-Mérignac et jouira de la proximité des 2 CHU et du campus universitaire !

### NOTRE SÉLECTION COUPS DE CŒUR



#### L'OLIVIER BLEU - BORGIO (20)

Résidence Sainte Devote

2 lots à partir de 101 441 € HT<sup>(1)</sup>  
Rendement prévisionnel :  
5,50 %<sup>(2)</sup>  
Bail en cours jusqu'en 2028



#### CARDINAL CAMPUS - JOUÉ- LÈS-TOURS (37)

Résidence Les Cesarines

2 lots à partir de 57 074 € HT<sup>(1)</sup>  
Rendement prévisionnel jusqu'à :  
4,30 %<sup>(2)</sup>  
Bail en cours jusqu'en 2029



#### EURO DISNEY ASSOCIÉS S.C.A - MAGNY-LE-HONGRE (77)

Résidence La Boiserie

1 lot à 175 474 € HT<sup>(1)</sup>  
Rendement prévisionnel :  
4,10 %<sup>(2)</sup>  
Bail en cours jusqu'en 2026

Prix : dès 100 183 €  
Rendement net 3,8%

Brochure, plans et notes  
techniques disponibles  
par mail

