

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

### LETTRE D'INFORMATIONS ETE 2022

#### ACTUALITE : LOI LEMOINE : les changements pour l'assurance emprunteur

La loi Lemoine adoptée le 28 février 2022 entend faciliter l'accès au crédit immobilier et à rendre plus accessible le marché de l'assurance emprunteur notamment pour ceux qui présentent un risque aggravé de santé avec plusieurs mesures :

- Le droit de résiliation à tout moment du contrat d'assurance emprunteur et sans frais pour les particuliers ayant souscrit un prêt immobilier
- La suppression du questionnaire médical selon certaines conditions
- La réduction de la durée du droit à l'oubli et l'évolution de la grille de référence de la convention AERAS
- Renforcement des obligations d'information

Cette nouvelle réglementation vient renforcer La loi Hamon permettant de résilier son assurance emprunteur à n'importe quel moment durant la première année du contrat.

L'amendement Bourquin qui a étendu le droit de résiliation du contrat d'assurance emprunteur au-delà de la première année. Ainsi que La loi Lagarde qui a offert la possibilité de choisir son assurance grâce aux délégations d'assurance.

**Vous êtes intéressé ?**

**Vous souhaitez un devis personnalisé ?**

**Demandez-nous conseil !**



### Ce que la loi Lemoine apporte

**À partir du 1er juin 2022**  
Les nouveaux emprunteurs pourront changer de contrat librement et à tout moment.

**À partir du 1er septembre 2022**  
Les emprunteurs ayant déjà une assurance de prêt en cours pourront eux aussi en changer à tout moment.

**Ce qui change également :**

Le droit à l'oubli est raccourci à 5 ans (au lieu de 10 ans) pour les anciens patients atteints de cancer et d'hépatite C.

Le renforcement de l'obligation des assureurs d'informer chaque année l'assuré de son droit à la résiliation.

La suppression du questionnaire médical pour :

- ▶ Les prêts immobiliers inférieurs à 200 000 € (plafond par assuré donc 400 000 € pour un couple par exemple).
- ▶ Les prêts immobiliers dont le remboursement total a lieu avant les 60 ans de l'emprunteur.

[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 :**



## PLACEMENTS : Produits structurés : définition et fonctionnement

 **Agir ou subir... Investir ou être percuté par les événements (comme l'inflation !!!) sans investir.**

Pourquoi investissez-vous en bourse ? Après tout, il y a tellement d'autres placements possibles... Des placements plus stables...? Vous pourriez acheter des obligations d'État, comme des Bons du Trésor américains par exemple (c'est plus rassurant de savoir que votre capital et votre rendement sont garantis par la Maison Blanche). Autrement dit, vous pourriez choisir un placement "sans risques".

Autre option : vous pourriez investir dans des métaux précieux comme l'or ou l'argent. Malgré l'idée reçue, ce n'est pas sur ces segments que l'on voit les plus grosses plus-values.

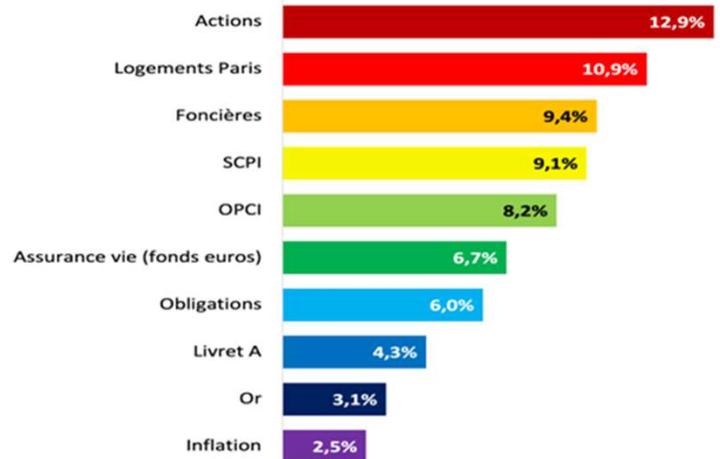
Il y a une excellente raison pour laquelle vous devriez vous féliciter d'être investisseur en bourse : **Les rendements boursiers écrasent tous les autres placements !** Si vous investissez en bourse, c'est que vous cherchez de meilleurs rendements.

Or, aujourd'hui, une simple plateforme « pourrait suffire » pour les traders du bout de vos doigts, sur votre téléphone. Mais il faut une certaine connaissance des marchés et une disponibilité constante (la bourse ne prend pas de vacances...).

Si vous optez pour des structurés comme les nôtres, vous aurez de la performance sans sacrifier les éléments de protection, et vous n'aurez pas les contraintes de suivi. En effet, vous aurez accès à des trajectoires qualitatives, dont les mécanismes renforcent la protection et la fréquence, les possibilités de sortie optimisée !

**Nous avons l'honneur de vous proposer depuis quelques semaines déjà, plusieurs fonds structurés créés sur mesure par un spécialiste reconnu, sur des thématiques précises, et dédiés à une clientèle élitiste (non accessibles au grand public). Il serait dommage de ne pas profiter de son expertise ! Posez-nous vos questions, nous y répondrons volontiers !**

### Rendement annuel moyen (1980-2020)



#### Définitions

Les produits structurés sont des produits financiers risqués alternatifs à des placements financiers traditionnels notamment de type actions et offrent la possibilité de diversifier son portefeuille. Ils combinent plusieurs produits financiers (obligations, actions, SWAP, etc.) avec une durée fixée à l'avance (souvent entre 6 et 10 ans).

Ils peuvent être souscrit en direct ou en contrat d'assurance-vie. Les parts doivent être détenues sur un compte-titres, un PEA, une assurance-vie ou un Plan d'Épargne Retraite (PER). Leur objectif est d'obtenir un rendement optimum en garantissant le capital investi (en totalité ou en partie). La souscription entraîne des frais d'entrée (1 à 3%), des frais de cession en cas de revente et des frais de gestion annuels (environ 2%).



#### Objectifs des produits structurés

Les produits structurés permettent de diversifier et dynamiser les investissements et notamment d'investir dans des classes d'actifs habituellement moins accessibles, d'améliorer le rendement/ risque du portefeuille et d'optimiser une allocation de portefeuilles.

Les produits structurés sont créés dans un cadre contractuel précis. L'ensemble des paramètres du produit (durée de vie, objectif de gain, niveau de protection, mécanisme de remboursement...) sont ainsi définis en amont du lancement du produit, et ce, selon différents scénarios d'évolution du sous-jacent. Ceci permet à l'investisseur de bénéficier d'une certaine « visibilité » sur le profil de performance, de juger du risque maximum et du potentiel de rendement au moment de la souscription.



#### Principales caractéristiques

- **Durée de vie limitée** : valeur du remboursement prédéterminée à l'échéance ou lors d'échéances anticipées en fonction de l'évolution du sous-jacent.
- **Protection du capital** : totale ou partielle à échéance, couplée au potentiel de performance des marchés.
- **Profil de rendement/risque modulable** : mise en place de « barrières » de protection déterminées à l'avance en fonction des anticipations sur l'évolution du sous-jacent.



#### Fiscalité des produits structurés

Les fonds à formule détenus sur un PEA, une assurance vie ou un compte-titre suivent la fiscalité spécifique de leur support. La fiscalité dépend de leur nature : revenus mobiliers (coupons d'actions ou d'obligations,) ou plus-values mobilières lors des cessions (fiscalité des plus-values mobilières).

#### **Opportunité à saisir disponible actuellement : PRIVALTO Premium 9**

Il s'agit des 10 plus grandes capitalisations boursières européennes opérant dans le secteur de l'énergie : TotalEnergies, Shell, BP... qui ont de beaux jours devant eux...

Indice BLOOMBERG EUROPE TOP ENERGY DECREMENT 50 POINTS INDEX (EUR)

Durée 10 ans maximum

Rendement 7.2% par an (Sortie trimestrielle après 1 an)

**Contactez-nous pour avoir la documentation complète par mail.**

## **IMMOBILIER : PINEL : attention à la diminution progressive des taux !**

La loi de finance 2021 a prorogé le dispositif PINEL jusqu'au 31/12/2024, tout en l'accompagnant d'une diminution progressive du taux de réduction d'impôt dès 2023. A compter de cette date seuls les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville et ceux respectant un niveau de qualité supérieur dont les critères sont précisés par le décret du 17/03/2022 pourront bénéficier des taux pleins (PINEL+) :

- Critères en matière de performance énergétique et environnementale : label E+C- et atteinte de la classe A du DPE pour les permis de construire déposés avant le 01/01/2022, ou atteinte du niveau de performance équivalent au jalon 2025 de la RE2020 pour les permis déposés en 2023 et 2024
- Critères en matière d'usage et de confort : surface minimale (intérieure et extérieure) suivant la typologie du logement + existence de 2 orientations différentes pour les T3 et +

### **D'où l'importance de finaliser les opérations d'acquisition AVANT la fin de l'année 2022 :**

Les exigences du législateur, aussi louables soient-elles, vont certainement entraîner la désaffection du PINEL :

- LE PINEL+ permet en principe de continuer à bénéficier des taux pleins, mais les conditions exigées sont en réalité difficilement applicables !
- Ces exigences sont d'autant plus contestables qu'il n'existe aucune définition légale des différentes typologies, et les logements situés dans des centres-villes ne pourront que rarement bénéficier d'une double exposition !
- Aucune mesure transitoire n'est prévue (contrairement à ce qui avait été fait pour le SCCELLIER en 2011 admettant comme date d'acquisition la signature d'un compromis enregistré)

### **QUELQUES OPPORTUNITES LIVRABLES EN 2022 (liste non exhaustive) :**

Saint-Égrève (38120)  
T2 184 000 €  
T4 287 000 €

Sallanches (74700)  
T3 245 000 €

Les Arcs (83460)  
T3 229 500 €

Bordeaux (33800)  
T2 280 000 €



Avignon (84000)  
T4 259 000 €

Toulouse (31400)  
T2 220 000 €  
T4 300 000 €

Claix (38 640)  
T3 288 000 €

Carquefou (44470)  
T3 300 000 €



### **N'hésitez pas à nous solliciter :**

- ✓ Connaître les disponibilités, grilles de prix, notices techniques
- ✓ Réaliser une étude financière et fiscale personnalisée
- ✓ Vous aider à finaliser votre projet : recherche de prêt, accompagnement fiscal
- ✓ Ou simplement répondre à vos questions : est-ce fait pour vous, quels sont les avantages et les contraintes...

## FISCALITE : les points importants en cas de contrôle fiscal

Dans notre précédente newsletter du 2<sup>ème</sup> trimestre, nous avons évoqué les délais de prescriptions en matière de redressements, et les exceptions. Aujourd'hui, nous attirons votre attention sur son déroulement.

### **Un contrôle fiscal se passe souvent bien avant la phase écrite**

Que ce soit au titre de votre activité professionnelle ou en tant que particulier, il est rappelé que votre dossier n'a pas du tout été tiré au sort. C'est souvent en raison manifeste de négligences déclaratives et/ou d'autres motifs plus ou moins fondés.

### **Le débat oral et contradictoire doit être respecté**

L'inspecteur chargé de vous vérifier peut vous en dire le moins possible et profiter de votre naïveté et/ou votre passivité. Attention si une ambiance détendue s'installe, laissant espérer une conclusion heureuse du contrôle alors que des redressements salés se préparent...

Sachez que la charte des droits et obligations implique que l'inspecteur doit instaurer un débat oral et contradictoire et jouer la carte de la transparence tout au long de son intervention, jusqu'au stade de la présentation de ses conclusions et ce, obligatoirement avant l'envoi de sa proposition de rectification.

Essayez de comprendre exactement le pourquoi de ses investigations : Posez-lui des questions, demandez-lui de s'exprimer dans un langage compréhensible, et de vous exposer quels seraient vos points faibles....

### **Que faire à réception de la proposition de rectification**

C'est à ce moment que vous découvrez le détail du redressement... il est difficile à ce stade de discuter alors que tout a été acté officiellement. Si vous estimez qu'il est non fondé ou exagéré, demandez par lettre recommandée le bénéfice du délai supplémentaire de 30 jours (qui viendra en plus du délai légal de 30 jours) afin d'affiner votre réponse et appuyée par des justificatifs.



**Si les enjeux financiers sont importants, je conseille de faire appel à un Conseil spécialisé en procédures fiscales qui saura négocier pour obtenir une atténuation des pénalités.**

## NOUVEAUTE : Assurance Auto Jeunes

### Gamme Auto **AUTO Primo**



#### OBJET DU PRODUIT

Contrat d'assurance automobile connecté spécialement conçu pour les jeunes conducteurs. Grâce à l'application mobile simple et ludique APRIL CoPilot, relié à un boîtier connecté (beacon), leur conduite est analysée et leur permet d'obtenir jusqu'à 30% de réduction sur leur prime d'assurance.



#### CIBLE

- Conducteurs de 18 à 25 ans
- Conduite accompagnée privilégiée (réduction supplémentaire)
- Conducteurs jamais assurés à leur nom, avec un CRM à 1



A noter : le conducteur doit disposer d'un smartphone adapté pour l'installation et l'utilisation de l'appli de conduite APRIL CoPilot



#### FORMULES DE GARANTIES

- 4 formules de garanties<sup>(1)</sup> et de nombreuses options incluses
- Une couverture **complète et packagée** : assistance, capital Protection du conducteur, garantie Accessoires et Protection juridique
- Accompagnement 100% digital
- **Assistance** connectée, accessible 24h/24 (2 formules),
  - Taxi joker en cas d'incapacité de conduire
  - Géolocalisation de la dépanneuse sur le smartphone
  - Suivi personnalisé en temps réel...
- Une Protection du conducteur jusqu'à 450 000€

## PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS LOUES : Soyez bien couverts !

### Découvrez notre solution « tout en 1 »

→ Prise en compte des nouveaux usages : location à l'année ou saisonnière (y compris les plateformes de résa comme AirB&B...)

→ Adapté au marché locatif neuf :

garantie de la cuisine aménagée et équipée en inclusion

→ Couverture des équipements spécifiques : énergies renouvelables (panneaux solaires), piscines ou SPA

→ Garantie pertes pécuniaires en inclusion : remboursement de l'emprunt jusqu'à 18 mois

→ Valeur de reconstruction à neuf : option sans vétusté

→ Accompagnement du propriétaire en cas de sinistre dans le locatif au travers de prestations d'assistance

→ Accompagnement juridique (information, recherche de solution amiable, accompagnement judiciaire, aide au recouvrement des loyers impayés) au travers de l'option PJ Bailleur

