



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

LETTRE D'INFORMATIONS 1er trimestre 2023

FISCALITE : Loi de Finances pour 2023, quoi de neuf ?



La loi de finances pour 2023 a été adoptée le 30 décembre 2022.
Des mesures intéressent les particuliers.

Impôt sur le revenu

- Afin de neutraliser les effets de l'inflation, le barème de l'impôt sur le revenu est revalorisé de 5,4% ainsi que les grilles de taux par défaut du prélèvement à la source
- La modulation à la baisse du prélèvement à la source est possible avec une différence de 5% seulement (10% auparavant)
- Rehaussement temporaire du plafond d'imputation des revenus fonciers sur le revenu global en cas de dépenses de travaux de rénovation énergétique à 21 400 €/an au lieu de 10 700 €

Crédits et réductions d'impôts

- Le taux majoré de réduction d'impôt Madelin de 25% (au lieu de 18%) est reconduit en 2023 (souscription au capital d'une PME, dans un groupement forestier ou dans des parts de FIP/FCPI) sous réserve de l'aval de la Commission Européenne
- Les crédits d'impôts pour emploi d'un salarié à domicile doivent être détaillés selon leur nature (jardinage, informatique...) car les plafonds diffèrent selon leur typologie
- La réduction d'impôt Malraux est prolongée jusqu'au 31/12/2023 dans les quartiers anciens dégradés
- Le crédit d'impôt pour les systèmes de charge pour véhicule électrique est prolongé jusqu'au 31/12/2025
- Les dons aux communes et syndicats pour leur gestion forestière ouvrent droit à réduction d'impôt
- En revanche le crédit d'impôt pour le premier abonnement à la presse n'a pas été reconduit pour 2023

Plus-values des particuliers

- L'exonération en cas de cession d'un immeuble destiné au logement social est prolongée de 1 an, de même que la cession d'un droit de surélévation est prolongée de 2 ans
- La taxe sur les plus-values immobilières élevées peut être majorée dans les zones faisant l'objet de spéculation (Corse)

Impôts locaux

- Les conditions d'allègement de taxe foncière en faveur des personnes âgées sont assouplies
- Le périmètre des zones « tendues » où peuvent s'appliquer la taxe sur les logements vacants et la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires est élargi.

Une question ? Un point à approfondir ?
Posez-nous votre question par mail, nous vous répondrons
comme d'habitude dans les meilleurs délais.

Des mesures concernent la fiscalité des professionnels :
relèvement des seuils des régimes micro, du taux réduit
d'IS, droits d'enregistrement....
contactez-nous pour de plus amples renseignements.



+33 6 81 50 97 69

nadege.belville@nbconseil.net

Gestion De Patrimoine Annecy NB Conseil

GESTION DE PATRIMOINE ANNECY NB CONSEIL

PP Membre du Réseau de CGP Certifiés
CGP Entrepreneurs. Adhérent des associations
professionnelles ANACOFI et ANCDGP



ASSURANCE : Comment faire pour avoir une bonne assurance emprunteur ?

Exigée par la banque vous accordant votre crédit immobilier, l'assurance emprunteur a un véritable impact sur le coût de votre projet d'acquisition. Nos conseils pour bien choisir l'assurance de votre prêt immobilier.



OÙ SOUSCRIRE VOTRE ASSURANCE EMPRUNTEUR ?

Systématiquement réclamée par les banques prêteuses, l'assurance emprunteur est aujourd'hui le second poste de dépenses dans un crédit immobilier, après les intérêts. Cette assurance permet de prendre en charge le remboursement total ou partiel de vos mensualités d'emprunt en cas d'incapacité temporaire de travail, d'invalidité permanente, de perte totale et irréversible d'autonomie ou de décès. Si la plupart des emprunteurs souscrivent leur assurance de prêt auprès de leur banque prêteuse, vous pouvez tout à fait la souscrire au sein d'un autre établissement. On parle alors de délégation d'assurance. Si la délégation vous oblige à comparer les offres des différents acteurs du marché, elle est avantageuse économiquement puisqu'elle vous permet de bénéficier d'un contrat d'assurance personnalisé, comprenant seulement les garanties dont vous avez réellement besoin.

COMMENT CHOISIR UNE ASSURANCE DE PRÊT ?

Notre métier consiste à comparer attentivement les différentes offres du marché pour vous présenter les meilleures contrats en fonction de votre profil (âge, profession, sports pratiqués...). Au-delà du montant des primes, c'est aussi - et surtout - l'étendue des garanties et les exclusions qu'il faut prendre en compte. Pour pouvoir bien comparer, il faut s'appuyer sur la Fiche Standardisée d'Information (FSI) que votre banque prêteuse doit vous fournir dès la première offre de crédit. Cette FSI doit obligatoirement préciser le coût de chaque cotisation mensuelle, le coût total de l'assurance sur la durée de l'emprunt et le Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) calculé sur la totalité du prêt. La Fiche Standardisée d'Information indique aussi les risques couverts, les exclusions, les limites de garanties, les franchises et les carences.

VOUS POUVEZ CHANGER D'ASSURANCE EMPRUNTEUR À TOUT MOMENT !

Si vous avez souscrit votre assurance emprunteur dans votre banque prêteuse et que vous souhaitez désormais en changer pour réaliser des économies et bénéficier de garanties adaptées à vos besoins, c'est tout à fait possible. Pour cela, il suffit que le niveau de garantie de votre nouveau contrat d'assurance emprunteur soit au moins équivalent à celui de votre contrat actuel. De plus, les conditions pour changer d'assurance emprunteur sont simplifiées depuis le 1er juin 2022. Auparavant, il fallait être dans l'année qui suit la signature de l'offre de prêt pour changer d'assurance emprunteur à tout moment, ou bien ensuite, à date d'anniversaire du contrat.

Nous gérons votre dossier de A à Z : De l'étude personnalisée à l'envoi et le suivi auprès de votre banque.

Pour ce faire, il vous suffit de nous adresser par mail :

- **Les 4 premières pages de votre contrat de prêt**
- **Le tableau d'amortissement du prêt**
- **Indiquer votre profession**
- **Préciser si vous êtes fumeur ou pratiquez un sport à risques**

Nos principaux partenaires :



Suivez-nous sur



FINANCIER : Le Private Equity en 2023

Qu'est-ce ?

Le private Equity, historiquement réservé aux institutionnels et familles fortunées, consiste à investir dans des sociétés non cotées. Il est donc largement décorréllé des marchés boursiers qui sont, eux, extrêmement volatils. Cette excellente alternative est également potentiellement plus rémunératrice, ou du moins offre une certaine visibilité.

Comment investir ?

Il existe plusieurs moyens de se positionner. D'abord vous pouvez investir en direct dans des actions de sociétés non cotées, mais c'est sans doute le moyen le plus difficile d'accès puisqu'il implique que vous identifiez vous-même les sociétés attractives et que vous disposiez d'un capital conséquent pour respecter les règles essentielles de diversification sachant que pour 1 seule entreprise le ticket d'entrée peut être très élevé.

Le plus simple est donc d'investir via des fonds dédiés nommés FCPR (Fonds Communs de Placement à Risques).

Vous souhaitez dynamiser une partie de votre épargne ?

Vous aimeriez diversifier ?

Nous proposons plusieurs FCPR avec des tickets d'entrée à partir de 1 000 € seulement : Contactez-nous !

FCPR ENTREPRENEURS & RENDEMENT N°7

- Des PME non cotées
- Matures et en croissance
- Une diversification sur 15 à 20 lignes
- Un fonds de maturité 6 ans
- Une assurance du Fonds Européen d'Investissement sur les sous-jacents, ligne à ligne, couvrant 50% à 70% des pertes potentielles en capital
- Pas de risque de taux
- Un fonds très résilient

50%
à
70%

Le taux de garantie en capital assuré par :



6%

De rendement annuel ciblé

FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

UN PRODUIT DISTRIBUANT AVEC UN ENGAGEMENT COURT, NON SOUMIS À L'IFI

La promesse produit

- Accessible dès 1 000 €
- Un engagement de détention de 3 ans (blocage ferme jusqu'au 31/12/2022 puis pénalités en cas de sortie anticipée)
- Un fonds distribuant : objectif 4% par an (objectif non contractuel)
- Un objectif de rendement global de 7% annuel
- Fiscalité : Un fonds non soumis à l'IFI, imposé à la flat-tax ou à l'IS, éligible au PEA-PME.

Les particularités du fonds

- Un fonds investi en obligations courtes (maturité 18 à 24 mois en moyenne).
- Un fonds perpétuel pour
 - moins subir la conjoncture qu'un fonds daté ;
 - bénéficier d'une diversification rapide et se cumulant avec les années ;
 - atténuer l'impact des éventuels retards chantiers.

IMMOBILIER : Nouveau programme en Nue-Propriété à Rumilly

INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ



Réception des revenus dès l'acquisition sous forme d'une décote de 30 à 40%



Neutralité fiscale sur toute la durée



Aucune contrainte de gestion



Revente possible à tout moment

"Les Deux Lacs" - Rumilly

Ouverture de la commercialisation le 24/01/2023

Entre Annecy et Aix-les-Bains
67 route d'Aix-les-Bains
74125 Rumilly

16 appartements du 2 au 4 pièces

À partir de 136 000 €
Prix moyen nue-propriété : 2 604 €/m²
Prix moyen pleine propriété : 4 200 €/m²

Durée du démembrement : 17 ans
Taux de nue-propriété : 62 %

Revenus complémentaires à terme

Nous sommes à votre disposition :

- Pour vous détailler les principes
- Vous présenter d'autres programmes en cours de commercialisation dans toutes les régions de France
- Etablir une étude personnalisée

Contactez-nous !

RESEAUX SOCIAUX : Abonnez-vous !



Nous avons le plaisir de vous offrir l'actualité en LIVE via nos différents réseaux sociaux.
Exemples : Nos derniers messages postés ces derniers jours :

17 janvier 2023 à 14:00

Les conseils à suivre pour acheter avant de vendre 📄🏠 #achat #vente #immobilier

16 janvier 2023 à 8:00

👥 Anticiper l'organisation de son #héritage : quels avantages ? Préparer votre succession, vous permet : 🏠 De répartir votre #patrimoine entre vos héritiers ❌ D'éviter une indivision...

5 janvier 2023 à 13:00

Sur quelle durée peut-on emprunter pour acheter dans le neuf ? 😊🏠 #ImmobilierNeuf #CréditImmobilier

Crédit Immobilier



Nbconseil74

17 janvier 2023 à 18:03

Mobilités Trotinette électrique : le cadeau totalement illégal que l'on fait aux enfants

Offrir une trotinette électrique à votre enfant est probablement une mauvaise idée. Voici pour...

13 janvier 2023 à 17:53

« J'ai perdu l'acte de propriété de mon bien immobilier... Je fais quoi ? »

Vous avez perdu l'acte de propriété de votre bien #immobilier. 🏠 Que faire ? 😊 '

9 janvier 2023 à 13:34

Projet de loi de finances rectificative pour 2022

Projet de loi de finances rectificative pour 2022 : Que retenir de ce second projet qui prévoit de...

Economie et Fi...



Nadege Belville

16 janvier 2023 à 15:46

Trotinettes et mono-roues : quelle sécurité sur les routes ?

Quels sont les bons comportements à adopter lorsque vous circulez à trotinette ? Equipemen...

11 janvier 2023 à 9:07

Assurance. Cinq raisons pour lesquelles il est essentiel d'avoir une assurance vie

L'assurance vie offre une sécurité financière à une famille en cas de décès mais est pourtant n...

9 janvier 2023 à 8:17

Les réductions d'impôts pour les dons aux associations

Dons aux #associations : les actualités légales 🔗 <http://mon.oneclenews.com/r/47blsjo>

Optimisation Fi...

Droit du Patrim...



@NBConseil

15 janvier 2023 à 8:48

Pinel 2023/2024 : nos conseils pour bien en profiter

Une chose est à retenir pour ceux qui souhaitent défiscaliser avec l'immobilier : le #Pinel évolu...

14 janvier 2023 à 8:40

Le taux d'usure

Le taux d'usure : Faisons le point sur ce qu'il faut savoir 😊 #taux #crédit #économie #finance

10 janvier 2023 à 11:05

Avantages et risques de l'investissement locatif

Investissement locatif : Tour d'horizon sur les avantages et les risques 🔍😊 #investissement...

Investissement...

Optimisation Fi...



Annecy
NB Conseil