



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

### LETTRE D'INFORMATIONS 2ème trimestre 2023

#### **FISCALITE : Déclarations de revenus...**

Le service de déclarations de revenus 2022 vient d'ouvrir le jeudi 13 avril.

Les dates limites pour ce faire sont jusqu'au :

- 25 mai pour les départements 1 à 19
- 1<sup>er</sup> juin pour les départements 20 à 54
- 8 juin pour les départements 55 à 976
- 22 mai pour les cas exceptionnels en format papier



#### **... ET la déclaration des locaux d'habitation !**

**Pour la première fois cette année, tous les propriétaires doivent obligatoirement déclarer les conditions d'occupation de leurs locaux situés en France. Ceci y compris par les résidents à l'étrangers, ou les propriétaires via une société (SCI ou SARL par exemple).**

Cette déclaration déterminera l'assujettissement -ou non- à la taxe sur les logements vacants ou taxe d'habitation grevant les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés au titre de la résidence principale.

Elle est disponible sur votre espace [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) dans la rubrique « gérer mes biens immobiliers », et doit être faite au plus tard le 30 juin 2023.

Par la suite, vous penserez à actualiser les informations uniquement en cas de changement (d'usage ou de locataire par exemple)

#### **En pratique : qui déclare quoi, et comment ?**

- Il vous suffira d'indiquer la nature de l'occupation, en précisant :
  - en cas d'occupation personnelle : s'il s'agit de la résidence principale ou secondaire, ou vacant (c'est-à-dire non meublé et non occupé)
  - en cas de location : nu ou meublé, logement social, saisonnier ou usage professionnel, ainsi que l'identité des occupants
- Les caves et parkings n'ont pas besoin d'être déclarés
- Démembrement : c'est l'usufruitier qui déclare
- Indivision : sachant que le fisc attend une seule déclaration par bien, en cas de déclaration multiple, ce sera la dernière qui sera retenue

Quels crédits ou réductions d'impôts pouvez-vous espérer ?

Comment déclarer vos revenus étrangers, locatifs, dividendes... ?

Besoin d'aide pour déclarer en ligne ?

Toute autre question ?



**Toute erreur, inexactitude ou omission donne lieu à une amende de 150 €**



## IMMOBILIER : Vous payez trop d'impôts ? Pourquoi ne pas envisager un Malraux ?

Le dispositif Malraux existe depuis 1962 : il donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable. Le taux de la réduction d'impôt varie, 30 % ou 22 %, selon la localisation géographique de l'immeuble ; sites patrimoniaux remarquables, quartier ancien dégradé, etc.

Le montant des travaux retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné à 400 000 € pour un période de 4 années consécutives.

La réduction d'impôt Malraux est réservée aux contribuables résidents fiscaux français, qui investissent dans la rénovation d'immeubles à caractère historique ou esthétique, destiné à la location (engagement minimal de 9 ans). Cette réduction d'impôt n'est pas concernée par le plafonnement global des niches fiscales.

**Nous disposons de belles opérations actuellement.**

**Ci-contre quelques exemples : N'hésitez pas à nous solliciter pour davantage d'informations**



## METZ

112

appartements sur 5 étages

du T1 au T4

balcon, terrasse, jardin et parking

59	T1	54 %
28	T2	25 %
17	T3	15 %
6	T4	5 %

75%

quote-part travaux

5418 m<sup>2</sup>

superficie

120 500 €

prix à partir de

→ A partir de 120 500 euros, du T1 au T4

→ Mix travaux à partir de 75%

→ Ville frontalière avec le Luxembourg/Belgique/Allemagne

→ Réhabilitation la plus attendue par Les Messins

→ 350 m du centre commercial Saint-Jacques / 500 m de la Porte des Allemands / 650 m de la cathédrale et de l'Hôtel de Ville / 5 min de la gare TGV en vélo

## AVIGNON

41, rue de la Bonneterie

Un bel immeuble  
d'angle au cœur  
d'Avignon

17

appartements sur 5 étages

T1, T3 et T4

avec balcon et terrasse

1 031,5 m<sup>2</sup>

superficie

71 %

quote-part travaux

Soit une efficacité fiscale de 21 %

215 500 €

prix à partir de

Investissement non soumis  
au plafonnement des  
niches fiscales

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privées : 60 %

Prix de vente à Avignon\*

En l'état : 2 780 €/m<sup>2</sup>

Neuf Grand standing : 4 020 €/m<sup>2</sup>

Calendrier travaux

30 % minimum en 2023

40 % minimum en 2024

30 % minimum en 2025

Livraison prévisionnelle

4<sup>e</sup> trimestre 2025

13

appartements sur 2 étages

du T1 au T3

avec cour/patio

785,79 m<sup>2</sup>

superficie

61 %

quote-part travaux

284 500 €

prix à partir de

Investissement non soumis  
au plafonnement des  
niches fiscales

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privées : 60 %

Prix de vente à La Rochelle\*

En l'état : 6 170 €/m<sup>2</sup>

Neuf Grand standing : 8 440 €/m<sup>2</sup>

Calendrier travaux

30 % en 2023

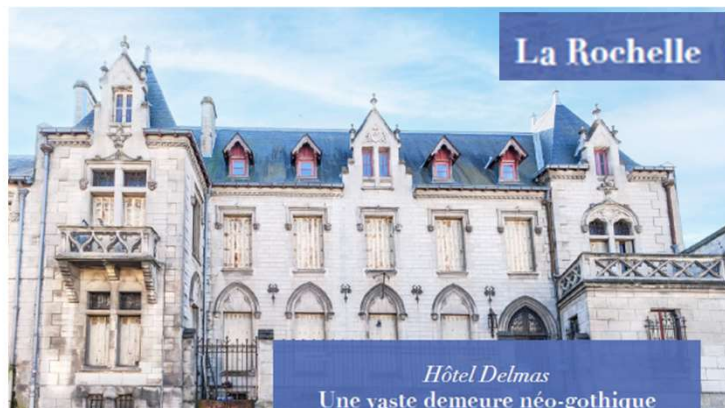
40 % en 2024

30 % en 2025

Livraison prévisionnelle

4<sup>e</sup> trimestre 2025

## La Rochelle



Hôtel Delmas

Une vaste demeure néo-gothique  
dans l'hypercentre rochelais

## **FINANCIER : Deux plans gagnants pour aider vos enfants et petits-enfants !**

### **Qu'est-ce qu'un PER ?**

Le PER (Plan Epargne Retraite) est un dispositif d'épargne dédié à la retraite et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Il s'agit d'un produit unique mis en place par la loi PACTE qui fusionne tous les contrats de retraite (PERP, Madelin, Prefon... ) afin d'obtenir plus de souplesse pour l'épargne-retraite en général.

Lors de la retraite vous pourrez récupérer au choix la somme accumulée sous forme de capital ou de rente ou un mix des 2. La sortie anticipée sera possible pour l'achat de votre résidence principale ou en cas de coup dur (chômage longue durée, invalidité, décès du conjoint...)

Il est ouvert à tous : salariés, indépendants, chômeurs, mineurs, retraités....

### **Plan gagnant n°1 : Aidez vos enfants pour l'achat d'un futur logement**

En tant que parent, on se demande comment placer l'argent de son enfant, et comment il va l'utiliser à l'âge adulte. En effet, à sa majorité vous ne pourrez l'empêcher de le dépenser futilement.

Plus de crainte avec le PER : l'argent placé ne sera disponible qu'au moment de sa retraite, ou pour l'achat de sa résidence principale ! Sachant que la rentabilité sera optimisée grâce à la gestion pilotée pour optimiser sa performance, votre enfant aura une très jolie somme pour acheter son logement.

De plus, en aidant votre enfant à financer son futur logement, vous bénéficiez également de l'avantage fiscal de déductibilité des versements sur vos revenus !

### **Plan gagnant n°2 : Gâtez simultanément vos enfants et petits-enfants**

Si vous faites ouvrir un PER à vos petits-enfants pour y placer leurs étrennes :

- Cette épargne servira à concrétiser l'achat de leur résidence principale, d'une part
- Vos versements seront déductibles du foyer fiscal de vos enfants, auxquels sont rattachés vos petits-enfants, d'autre part.

### **Bon à savoir**

Vous pouvez souscrire un PER bancaire ou un PER assurantiel, mais ce dernier vous permettra de bénéficier du cadre successoral privilégié de l'assurance-vie (exonération d'impôt en cas de décès, désignation d'un bénéficiaire de votre choix)

Les versements ouvrent droit à une déduction fiscale. Cela signifie que la réduction de l'impôt sera égal au montant versé X votre tranche marginale : par exemple si vous versez 10 000 € et que votre tranche marginale est 41%, votre impôt baissera de  $10\,000 \times 41\% = 4\,100$  €

Quelques exemples de contrats qualitatifs que nous vous proposons :



**Vous souhaitez recevoir une étude, les contrats qui seront adaptés à votre situation et les comparer... contactez-nous !**

## RESEAUX SOCIAUX : Dernières actus

Nous avons le plaisir de vous offrir l'actualité en LIVE via nos différents réseaux sociaux.

Nos derniers messages postés ces derniers jours :

Suivez-nous sur



14 avril 2023 à 15:20

En plaçant votre argent sur les bons livrets et en faisant les bons investissements vous gagnerez encore plus d'argent bien mérité. 😊

Épargne et Plac...



Nbconseil74

15 avril 2023 à 18:45

La loi Pinel en 5 conseils. 😊. Contactez-moi si vous souhaitez de plus amples informations, simulation chiffrée ect... #LoiPinel #InvestissementLocatif #Immobilier

Marché Immob...

11 avril 2023 à 14:45

👉 Lorsqu'on parle de rendement annualisé, on réfère à ce que vous avez, ou auriez obtenu comme rendement en moyenne sur une année complète. #epargne #placement #economie

Épargne et Plac...

15 avril 2023 à 11:15

Comment protéger son épargne avec l'assurance-vie

L'assurance-vie reste l'un des moyens les plus sûrs sur le long terme de se constituer une #é...

Épargne et Plac...

Assurance Vie



Nadege Belville

10 avril 2023 à 13:55

L'impôt sur la fortune immobilière en 2023 : Ce qu'il faut savoir

Tout ce qu'il faut savoir sur l'impôt sur la fortune immobilière en 2023 😊. A votre disposition ...

Investissement...

Optimisation Fi...

7 avril 2023 à 10:00

Assurance dépendance – Bientôt une nouvelle réduction d'impôt ?...

La mesure compléterait les avantages fiscaux accordés aux contribuables confrontés à une p...

Prévoyance Sa...

16 avril 2023 à 10:20

Retraite: quel est le montant minimum quand on n'a jamais travaillé?

Y'a-t-il un montant minimum que vous pouvez toucher tous les mois pour la retraite ? On vous ...

Retraite du part...



@NBConseil

24 mars 2023 à 9:40

Épargne : de nouvelles conditions pour ouvrir un LEP en 2023

LEP : Zoom sur les nouvelles conditions pour ouvrir ce placement bancaire 🗨️😊 #placement...

Épargne et Plac...

12 avril 2023 à 10:55

Soustraction de mineur : le parent qui se voit retirer la résidence habituelle peut être condam...

Un père condamné pour soustraction de mineur après avoir refusé de ramener ses enfants ch...

Famille / Perso...

7 avril 2023 à 15:20

Si votre compte bancaire a été piraté, informez tout de suite votre banque ! Attention, votre signalement doit intervenir dans les 13 mois du débit frauduleux ! ⚠️ #cartedecredit #banque...

Economie et Fi...



Annecy  
NB Conseil

4 avril 2023 à 17:55

Le prêt à taux zéro (PTZ), comment ça marche ?

Tout ce que vous devez savoir sur le #PTZ (prêt à taux zéro) 🗨️ #Propriétaire #AchatImmobili...

Investissement...

Achat de Loge...

Achat Immobilier