



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

LETTRE D'INFORMATIONS AUTOMNE 2023

FINANCES : Le côté obscur du livret A

Les choix des Français de répartition de leur épargne ont des conséquences sur l'évolution de leur patrimoine, mais ils dictent aussi en partie la trajectoire économique de la France.



L'Etat a pu magistralement s'endetter grâce à l'argent des Français qui paient chaque année deux fois : Une première fois en payant ses impôts et charges sociales (45,4% du PIB en 2022) et une deuxième fois en faisant un apport à l'Etat de 3000 Md€.

La Banque de France indique en effet qu'en 2022, 80% des liquidités des ménages étaient constitués de dépôts à vue et réglementaires (livret A, LDD...) et de contrats en euros, soit 3500 Md€. Ils sont appelés produits de taux car ils sont investis dans des obligations, qui, dans leur grande majorité, **ne sont rien d'autre que la dette de l'Etat Français.**

Sans le savoir, à la recherche de sécurité à tout prix, les Français financent l'Etat qui s'endette chaque année davantage. De cette manière, ils s'appauvrissent d'autant plus que les rendements des livrets sont en deçà du taux de l'inflation, et permettent à l'Etat de s'endetter durablement et donc de prélever toujours plus d'impôts et charges sociales.

Au-delà de l'intérêt personnel des épargnants, ces mauvais choix influent sur les allocations des budgets : En 2022, la charge d'intérêts de la dette a en effet coûté la somme colossale de 53,2 Md€, alors que le budget Recherche et Enseignement supérieur n'aura été que de 26,4 Md€, ou celui de la Défense de 40,9 Md€.

La dette nous amène décidément à une mort lente. Mais les épargnants Français peuvent enrayer ce cercle vicieux en changeant leur comportement en suivant des règles de bon sens. Ceci d'autant plus qu'ils ont un double intérêt à augmenter le poids de leur placement dans l'Economie Réelle :

- La diminution de la manne de financement de l'Etat contraindrait ce dernier à une meilleure gestion de ses dépenses
- Les perspectives de rendement à moyen/long terme sont bien meilleures sur des actions, ou des actifs tangibles.

Enfin, au-delà de ces aspects purement financiers, ces livrets A (et autres livrets réglementés) ne sont pas très « vert ou écolo » dans un contexte où on voudrait plutôt orienter une part de son épargne sur de l'Investissement Socialement Responsable (ISR) et autres critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) !!!

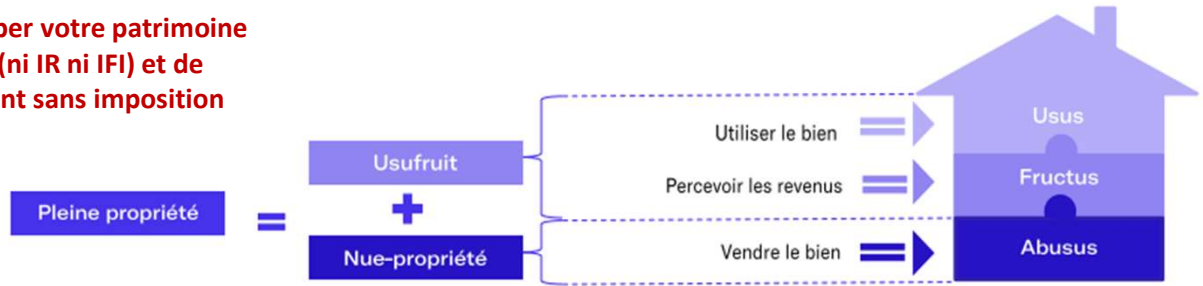
Nous sommes à votre disposition pour échanger et vous conseiller sur les placements qui vous correspondent en fonction de votre profil, de vos besoins et de vos convictions.



IMMOBILIER : La Nue-Propriété simplement et efficacement

Le démembrement de propriété, qu'est-ce que c'est ?

L'objectif est de développer votre patrimoine Immobilier sans fiscalité (ni IR ni IFI) et de capitaliser mécaniquement sans imposition



Avantages	Inconvénients
Aucun souci de gestion locative, l'usufruitier dispose librement le logement	Le nu-proprétaire ne dispose pas immédiatement de la jouissance du bien et ne perçoit pas les revenus
Capitalisation sans imposition (=gain à terme équivalent à la valeur de l'usufruit), sous réserve de la revalorisation du bien.	Placement de long terme (10/15 ans minimum)
Les charges d'entretien sont supportées par l'usufruitier (C. civ. art. 605 et 606)	Le nu-proprétaire doit en principe supporter les charges de grosses réparations du bien (C. civ. art. 605 et 606)
Diversification du patrimoine	Liquidité quasi-inexistante pendant le démembrement de propriété
Obtention de revenus réguliers à l'extinction de l'usufruit sous forme de loyers (revenus fonciers)	Aucune garantie en capital, ni en rendement
Valeur de la nue-propriété non prise en compte dans l'assiette taxable de l'IFI	L'emprunt éventuellement contracté ne peut pas être inscrit au passif de l'IFI
Déduction dans la catégorie des revenus fonciers, des charges relatives à l'immeuble <u>à condition que</u> l'usufruitier soit imposé aux revenus fonciers ou qu'il ait la qualité de bailleur social	Si l'usufruitier ne loue pas le bien ou s'il le loue sans être soumis aux revenus fonciers (location meublée par exemple), les charges relatives à l'immeuble, que le nu-proprétaire supporte, ne peuvent être déduites dans la catégorie des revenus fonciers
Pas d'imposition supplémentaire sur les revenus (ni impôt, ni prélèvements sociaux) car aucuns revenus perçus	
Droits d'enregistrement réduits puisqu'ils sont calculés sur la valeur de la nue-propriété	

Nos opportunités du moment

Le Chromatik

Saint-Julien-en-Genevois (74160)



★★★★★ Potentiel de plus-value

★★★★★ Facilité de la revente

★★★★★ Rentabilité locative post remembrement

★★★★★ Attractivité du quartier

★★★★★ Performance fiscale

📅 Date de livraison

T4 2023

🏠 Zone fiscale

A

🕒 Durée

16 ans

% de la pleine pro...

62%

Osmose

Annecy (74600)



★★★★★ Potentiel de plus-value

★★★★★ Facilité de la revente

★★★★★ Rentabilité locative post remembrement

★★★★★ Attractivité du quartier

★★★★★ Performance fiscale

★★★★★ Certification NF Habitat

📅 Date de livraison

T2 2026

🏠 Zone fiscale

A

🕒 Durée

15 ans

% de la pleine pro...

65%

Ces exemples ne sont pas exhaustifs : nous disposons également de programmes à Douvaine, Grenoble, Lyon....

Contactez-nous pour nous faire part de vos souhaits !

65 Saint Simond

Aix-les-Bains (73100)



★★★★★ Potentiel de plus-value

★★★★★ Facilité de la revente

★★★★★ Rentabilité locative post remembrement

★★★★★ Attractivité du quartier

★★★★★ Performance fiscale

★★★★★ Certification NF Habitat

📅 Date de livraison

T2 2025

📅 Date d'actabilité

T2 2023

🏠 Zone fiscale

A

🕒 Durée

15 ans

% de la pleine pro...

64%

RETRAITES : Entrée en vigueur le 01/09/2023, qu'est-ce qui change ?

Cette réforme concerne le régime de base du secteur privé géré par l'Assurance Retraite, pour les personnes nées à compter du 1^{er} septembre 1961.

On vous résume tout !

- Report progressif de l'âge légal de 62 à 64 ans (+ 3 mois par année de naissance pour atteindre 64 ans en 2032)
Note : si vous êtes né entre le 01/09/1961 et le 31/12/1963 : si la durée cotisée exigée avant la réforme est atteinte avant le 01/09/2023, alors le départ sera possible selon les anciennes règles
- Aménagement des dispositifs de départ anticipé pour carrières longues :
 - 58 ans si 4 ou 5 trimestres avant 16 ans
 - 60 ans si 4 ou 5 trimestres entre 16 et 18 ans
 - Entre 60 et 62 ans si 4 ou 5 trimestres entre 18 et 20 ans
 - 63 ans si 4 ou 5 trimestres avant 21 ans
- Départ anticipé également pour handicap ou invalidité sous certaines conditions
- L'âge de départ au taux plein automatique reste fixé à 67 ans
- Augmentation du minimum contributif (pour les faibles rémunérations) le montant est porté de 747,57 € à 848 € brut/mois à condition d'avoir une carrière complète à temps plein sur la base d'un SMIC
- Création d'une Assurance Vieillesse des Aidants, afin de leur permettre de valider des trimestres
- Evolution des règles de la retraite progressive : pour y accéder, l'âge est relevé de trois mois par an, de 60 à 62 ans. Les autres conditions sont inchangées (avoir validé 150 trimestres et il faut travailler au minimum à 40% et au maximum à 80%)
- Evolution des règles de cumul Emploi-Retraite : le retraité acquiert désormais des droits à la retraite de base supplémentaire, à condition d'être parti à taux plein et avoir liquidé toutes ses pensions de base et complémentaires.



Quelles solutions ?

- Le PER : il est ouvert à tous, et permet de vous constituer une épargne pendant la vie active (avec un avantage : les versements sont déductibles de l'impôt sur le revenu) pour améliorer les revenus une fois à la retraite
Désormais avec les nouveaux contrats on peut choisir de sortir en rente ou capital (ou un mix des 2)
Simulation avec les hypothèses de rendement moyen durant la phase d'épargne de 1% / 3% / 5%

Age et montant des versements	Rente mensuelle à 65 ans
30 ans : 1 000 € puis 100 €/mois	132 € / 195 € / 297 €
40 ans : 5 000 € puis 300 €/mois	288 € / 382 € / 513 €
- Le rachat de trimestres : il permet de vous rapprocher plus rapidement du taux plein.
Vous pouvez effectuer le rachat au titre du taux seul (agissant sur la décote) ou au titre du + durée d'assurance (plus cher)
Là aussi ces rachats sont déductibles de vos revenus.
Intéressant, ou pas.... Ça dépend !!! Il faut bien faire les calculs !
- Produits d'épargne : Assurance-vie avec sortie en rente ou rachats programmés, PEA avec sortie en rente (exonéré d'impôt si détenu depuis 5 ans), SCPI ou immobilier locatif pour des revenus réguliers...et...

Une règle d'or : tout est affaire de diversification !

Nous sommes à votre disposition : Faire le point, simulations, et anticipation avec des solutions pour compléter vos revenus



JURIDIQUE : La mention lu et approuvé en désuétude ?

Cette pratique persiste alors qu'elle n'a en réalité ni valeur juridique ni caractère obligatoire pour la validité d'un acte.

Elle trouve son origine dans le Code Civil de 1804, et modifié dans la loi du 13/07/1980, en se limitant à l'écriture de la somme ou quantité de la chose faisant l'objet de l'engagement, outre la signature de celui qui souscrit.

Mieux encore, cette mention n'est même pas retenue comme un indice prouvant le défaut de consentement à l'acte. La loi ne prévoit que quelques cas où cette mention est obligatoire, notamment lors de la rupture conventionnelle d'un CDI, chaque partie doit porter cette mention de façon manuscrite, car elle est de nature à s'assurer du consentement des parties.

Pour les autres actes, elle n'a donc guère de valeur juridique. Elle ne présente que l'avantage en pratique d'appeler l'attention et une prise de conscience du signataire sur l'importance de son engagement.

Nous restons à votre disposition pour toute précision au besoin.

RESEAUX SOCIAUX : Dernières actus en live :

Suivez-nous sur



30 septembre 2023 à 8:50

Saviez-vous que le montant maximum de l'amende encourue pour une construction sans permis de construire est de 6 000€/m² de surface construite ? Ne prenez pas de risques...

Marché Immob...

25 septembre 2023 à 10:45

Pourquoi ne pas donner un coup de pouce à vos petits-enfants tout en optimisant la transmission de votre patrimoine ? 🤖👛 C'est la stratégie envisagée par Murielle, qui...

Assurance Vie

19 septembre 2023 à 19:00

Il y a l'âge légal de départ et le nombre de #trimestres que vous êtes obligé de valider pour pouvoir percevoir votre #retraite à taux plein, et il y a les trimestres de plus qui vous...

Retraite du part...



Nbconseil74

Nadege Belville

5 octobre 2023 à 9:30

Le PER : un succès incontesté auprès des épargnants ! Découvrez les chiffres clés dans notre nouvelle vidéo et comprenez pourquoi de plus en plus de personnes optent pour ce...

Placement d'ép...

4 octobre 2023 à 8:55

L'offre d'achat est une étape cruciale dans le processus d'acquisition d'un bien immobilier, où vous exprimez officiellement votre intention d'acheter le bien en question 📄 Il est essentiel...

Achat de Loge...

2 octobre 2023 à 12:10

Le remboursement anticipé d'un prêt pour l'achat d'un bien indivis est une dépense de conse... Vous êtes-vous déjà demandé si le remboursement anticipé d'un prêt pour l'achat d'un bien in...

Droit du Patrim... Contrats & Obli...

Ancecy NB Conseil

6 octobre 2023 à 14:15

Opération d'aménagement « loi Elan » : mode d'emploi de l'abattement exceptionnel sur les p... Saviez-vous que la loi Elan offre un abattement exceptionnel sur les plus-values issues de la c...

Vente Immobili... Fiscalité Immo...

2 octobre 2023 à 15:00

L'offre d'achat est une étape cruciale dans le processus d'acquisition d'un bien immobilier. 📄 Elle permet à l'acquéreur de manifester son intention auprès du vendeur et de "réserver" le...

Achat de Loge...

30 septembre 2023 à 16:10

Êtes-vous au courant de la réforme des retraites qui entrera en vigueur à partir du 1er septembre 2023 ? Cette nouvelle mesure pourrait impacter votre décision quant à l'âge de...

Retraite du part...