



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

### LETTRE D'INFORMATIONS HIVER 2024

#### FISCALITE : Ce qui change au 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les particuliers

##### Indexation du barème de l'impôt sur le revenu sur l'inflation de 4,8%

Jusqu'à 11 294 €	0%
De 11 295 € à 28 797 €	11%
De 28 798 € à 82 341 €	30%
De 82 342 € à 177 106 €	41%
+ 177 106 €	45%

##### Prorogation de la Réduction d'impôt Denormandie jusqu'au 31/12/2026

Ce dispositif ouvre droit à une réduction d'impôt de 25% au titre de logements anciens faisant l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation de +25% du coût total de l'opération

##### Fin du taux de réduction d'impôt Madelin majoré de 25%

Dans le cadre d'investissement en FIP, FCPI, Groupements forestiers, le taux revient à 18%.

Seuls les investissements dans les Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale (ESUS) bénéficieront du taux de 25%

##### Evolution de MaPrimeRénov' et recours systématique à Mon accompagnateur Rénov'

Pour accélérer les rénovations d'ampleur, un parcours unique est mis en place avec un accompagnement et un meilleur financement, avec des taux jusqu'à 90% pour des montants jusqu'à 70 000 €.

##### Création de MaPrimeAdapt' pour les travaux d'adaptation des logements

Elle devient la nouvelle aide unique destinée aux personnes âgées, en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Elle permettra la prise en charge de 50% à 70% du montant des travaux avec un plafond de 22 000 €

##### Prorogation du PTZ et Eco-PTZ

Le Prêt à Taux Zéro destiné à soutenir les primo-accédants est prorogé jusqu'au 31/12/2027 et recentré sur les logements neufs en zone tendue ou logements anciens avec travaux.

L'Eco-PTZ servant à financer certaines améliorations de la performance énergétique globale est aussi prolongé de 4 ans.

##### Fin d'ouverture et d'alimentation des Plans Epargne Retraite aux mineurs dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Un nouveau produit leur est dédié : le PEAC (Plan d'Epargne Avenir Climat). Nous n'avons aucune information pratique sur le sujet, le décret devant paraître en principe d'ici juillet 2024.

**Il s'agit de l'essentiel, en bref. Nous nous tenons à votre disposition pour vous apporter tout complément d'informations et répondre à vos questions.**



# IMMOBILIER : Passer de la location nue à la location meublée

La fiscalité de la location meublée étant plus douce que celle de la location nue, je suis régulièrement sollicitée pour réaliser ce changement. Les points à savoir

## Locations concernées

Il peut s'agir d'une location à l'année, une location saisonnière de type Airbnb, un mobil'home, la colocation, ou encore un appartement en résidence gérée (EHPAD, sénior, Tourisme ou Etudiant)

## Etapas

- **Déclaration préalable en mairie dans certains cas**
- **Immatriculation**  
Afin d'obtenir un numéro de SIRET
- **Fournir le mobilier obligatoire**  
La loi ALUR impose une liste exhaustive
- **Etablir un bail conforme**  
Attention en cas de colocation, ou bail mobilité qui contient des règles spécifiques...

## Une imposition allégée

On passe du régime foncier à la catégorie BIC, au micro ou au réel plus avantageux dans 90% des cas

**Demandez-nous conseil pour vous guider en fonction de votre situation et de vos futurs projets !**

## Les Résidences Services, l'immobilier d'investissement sans contrainte locative !

### Principe

Actif performant et résilient, confort de gestion, effort d'épargne limité, formidable rempart contre l'inflation, optimisation fiscale des revenus... Tous ces atouts font de l'immobilier géré une solution d'investissement performante.

Investir en immobilier géré revient à acquérir un bien immobilier meublé, intégré dans une résidence services sur un marché identifié et bénéficiant d'une forte demande : étudiants, tourisme, seniors autonomes ou dépendants (EHPAD). La Location Meublée sous bail commercial offre un confort de gestion puisque sa mise en location sera prise en charge par un exploitant professionnel.



NEUF

À partir de 258 706 € HT  
Rendement jusqu'à 3.8 %

Résidence Emera Luc-sur-Mer

14530 Luc-sur-Mer

LMNP | Senior | EMERA



NEUF

À partir de 100 982 € HT  
Rendement jusqu'à 3.8 %

Résidence Odalys Campus

91000 Evry

LMNP | Etudiante | ODALYS

## Quelles durées ?

Location meublée

Location nue

31

### Durée du bail

9 mois si locataire étudiant

1 an reconduction tacite

3 ans si le propriétaire est une personne ou SCI familiale

6 ans si le propriétaire est une société (hors SCI familiale)

### Dépôt de garantie

2 mois hors charges

1 mois hors charges

### Préavis du locataire

1 mois avant la fin du bail

3 mois avant la fin du bail

### Préavis du propriétaire

3 mois avant la fin du bail

6 mois avant la fin du bail



ANCIEN

À partir de 50 850 € HT  
Rendement jusqu'à 6.3 %

Résidence Hôtel du Golf

73700 BOURG SAINT MAURICE - ARC 1800

Tourisme | BELAMBRA

Résidence Les Ducs de Bourgogne

21380 MESSIGNY ET VANTOUX

Médicalisée | COLISEE



ANCIEN

À partir de 111 019 € HT  
Rendement jusqu'à 4.5 %



ANCIEN

À partir de 47 489 € HT  
Rendement jusqu'à 6.4 %

Résidence Arc en Ciel

34080 MONTPELLIER

Etudiante | JUXCO

Et d'autres... N'hésitez pas à nous faire part de vos souhaits !

## PLACEMENTS : Assurance-Vie ou PEA : quelles différences ?

Voilà 2 enveloppes aux caractéristiques patrimoniales radicalement différentes :

- Le PEA pour valoriser une épargne avec une taxation allégée après 5 ans de détention
- L'assurance-vie pour valoriser votre épargne et transmettre aux bénéficiaires de votre choix sans fiscalité ou presque.

### Contrat de capitalisation avec l'option PEA

Les plus-values sont imposées après prélèvements sociaux (17,2%) au taux de :

- 12,8% jusqu'à 5 ans
- Exonérées après 5 ans

Avant 5 ans, tout retrait entraîne la clôture du contrat.

Après 5 ans, un retrait n'entraîne pas la clôture et de nouveaux versements sont possibles

Limites à savoir :

- Plafond de versement = 150 000 €
- Investissement minimum 75% dans des actions européennes

Au décès : le PEA est intégré à la succession

### ASSURANCE-VIE (souscrits après le 27/09/2017)

- Plus-values sur un contrat de moins de 8 ans sont imposées aux prélèvements sociaux (17,2%) + impôt forfaitaire 12,8% (ou impôt sur le revenu sur option)
- Plus-values sur un contrat de plus de 8 ans sont imposées après abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule et 9 200 € pour un couple aux prélèvements sociaux (17,2%) au taux de 7,5% jusqu'à 150 000 € d'apport, ainsi qu'au taux de 12,8% au-delà.

Au décès : si les versements ont eu lieu avant les 70 ans, exonération jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire (puis 20% jusqu'à 852 500 € puis 31,25% au-delà)

**Comment choisir : N'hésitez pas à combiner PEA et Assurance-Vie, les ouvrir pour prendre date et faire partir les compteurs fiscaux.**

**Prenez contact avec nous pour établir une stratégie de valorisation de votre épargne cohérente en fonction de vos objectifs.**



Himalia Capitalisation

### Cap sur votre stratégie patrimoniale

Complémentaire à un contrat d'assurance vie, le contrat de capitalisation s'adresse notamment aux investisseurs soucieux d'optimiser la fiscalité de leur patrimoine. Il représente aujourd'hui sur le marché un outil adapté pour répondre aux objectifs patrimoniaux bien spécifiques des épargnants soumis à l'ISF.

Dans le cadre de vos objectifs patrimoniaux, votre courtier vous a orienté vers le contrat multisupport multigestionnaire<sup>19</sup> Himalia Capitalisation proposé par Generali Vie.

Ce contrat est, en effet, conçu pour vous séduire avec :

- une offre financière large et diversifiée ;
- des options de gestion automatiques pour optimiser le suivi de votre épargne ;
- des services en ligne pour faciliter la gestion de votre contrat ;
- la possibilité d'inscrire votre contrat dans le cadre de la fiscalité PEA ;

et ce, en bénéficiant :

- de la sécurité indispensable d'un assureur solide.



NOUVEAU

**Profitez de la souscription dématérialisée !**

Votre courtier peut vous permettre l'accès à la souscription dématérialisée sous certaines conditions. Contactez-le pour en savoir plus !

<sup>19</sup> Le contrat Himalia Capitalisation vous donne accès à des supports en unités de compte gérés par différentes sociétés de gestion.

## COIN DES ASTUCES : Bénéficiaire d'une assurance-vie, 5 étapes pour toucher votre argent

1- N'attendez pas l'ouverture de la succession chez le notaire.

Il faut cependant l'avertir ou lui demander si une clause bénéficiaire a été annexée à un testament, il consultera le Fichier Central des Dispositions des Dernières Volontés)

2- Contactez la ou les compagnies concernées, ou bien groupez vos demandes en passant par l'AGIRA ([www.agira-vie.fr](http://www.agira-vie.fr))

Vous pouvez aussi consulter le site Cyclade.fr pour les contrats en déshérence

3- Constituez votre dossier (la liste dépend des assureurs) en veillant que les photocopies soient de bonne qualité et que votre pièce d'identité soit bien valide

4- Réglez les sommes dues au fisc le cas échéant

5- Prenez le temps avant de réinvestir selon vos objectifs (immobilier, assurance-vie ...) : Nous sommes là pour vous éclairer.

**En suivant nos conseils, vous gagnerez de précieuses semaines pour récupérer les sommes dues !**

## RESEAUX SOCIAUX : Dernières actus en live :

Suivez-nous sur



9 janvier 2024 à 13:55

Un nouveau chapitre pour l'accèsion à la propriété : le PTZ s'ouvre aux revenus intermédiaires 🏠💡 Le rêve d'acquérir son propre logement pourrait bien devenir réalité pour un plus grand...

Crédit Immobilier

5 janvier 2024 à 11:20

Particuliers, les réductions et crédits d'impôt auxquels vous pouvez prétendre 💡 Vous vous demandez comment optimiser votre fiscalité ? Voici quelques clés pour comprendre les...

Optimisation FI...

30 décembre 2023 à 12:00

🗣️ Vous êtes-vous déjà interrogé sur l'intérêt de conserver votre plan d'épargne retraite (PER) même après votre départ à la retraite ? 😬👛 Il existe deux types de PER : le PER assurantiel...

Assurance Vie



Nbconseil74



Nadege Belville

8 janvier 2024 à 18:55

L'assurance emprunteur : coût adapté ou tarification discriminatoire ? L'assurance emprunteur est indispensable pour sécuriser un crédit immobilier, représentant jusqu'à un...

Assurance - Ga...

6 janvier 2024 à 13:40

Vous êtes retraité et envisagez d'acheter une propriété ? 😬👉 Sachez que le taux d'endettement exigé par les banques doit être inférieur à 35% ! 💡 C'est une des conditions...

Crédit Immobilier

5 janvier 2024 à 13:00

🗣️ Saviez-vous que les Français mettent en moyenne près de 15% de leurs revenus de côté ? 💡 C'est une proportion considérable, qui souligne l'importance de choisir judicieusement où...

Assurance Vie

4 janvier 2024 à 18:15

L'achat d'un appartement neuf peut paraître complexe 😬. Pourtant, avec un peu de méthode, lire un plan de vente devient plus abordable. Les différents types de plans disponibles, tels...

Achat de Loge...

2 janvier 2024 à 17:25

**Peut-on acheter un appartement et le mettre au nom de son enfant ?**  
Vous envisagez d'acheter un bien immobilier et de le mettre au nom de votre enfant ? Ce sujet ...

Achat Immobilier

11 décembre 2023 à 10:30

Le Plan Epargne Retraite individuel (PER) est une excellente alternative pour anticiper sereinement votre retraite. Que vous soyez salarié ou travailleur indépendant, ce dispositif...

Placement d'ép...



Annecy  
NB Conseil