



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

LETTRE D'INFORMATIONS PRINTEMPS 2025

FISCALITE : SPECIAL DECLARATION DE REVENUS

Les nouveautés :

- Le barème progressif de l'impôt sur le revenu est revalorisé de 1,8% (au lieu de 2% initialement prévu)
- Les plafonds suivants sont revalorisés dans les mêmes proportions :
 - Le quotient familial de 1 759 € à 1 791 €
 - Les pensions alimentaires versées à un enfant détaché du foyer fiscal passent à 6 794 €
- Renforcement des informations à fournir pour les dépenses d'aides à domicile
- Le taux majoré de réduction d'impôt (75%) pour les dons « Coluche » est pérennisé et il est étendu aux dons en faveur des victimes de violences domestiques. Ce taux bénéficie aussi aux dons en faveur de la sauvegarde du patrimoine
- Institution d'une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) en plus de la CEHR
- Prorogation du dispositif Loc'Avantages jusqu'au 31/12/2027 (voir ici : <https://www.gestion-patrimoine-anecy.com/article-22-336-loi-loc-avantages-2025.php>)

Dates à ne pas rater :

Dates limites	Pour quoi, pour qui ?
05 mai 2025	- Déclaration annuelle de TVA (notamment certaines locations meublées) - Déclarations des SCI à l'IR (formulaire 2071/2072)
18 mai 2025	- Déclarations les locations meublées au réel, BNC, BIC, SARL, SCI IS
21 mai 2025	- Déclarations de revenus sous format papier - Déclaration des revenus en ligne / Départements 01 à 19 + non-résidents
29 mai 2025	- Déclaration des revenus en ligne / Départements 20 à 54
05 juin 2025	- Déclaration des revenus en ligne / Départements 55 à 976
30 juin 2025	- Déclaration des biens immobiliers sur l'onglet « mes biens immobiliers »



Nous dédierons un long chapitre dans notre prochaine newsletter estivale sur les évolutions du statut de loueur meublé :

- **Qu'en reste-t-il ?**
- **Quels sont les changements, notamment lors des plus-values à la revente ?**
- **Quels impacts concrètement (chiffres à l'appui) ?**



DECLARATION DE REVENUS : Tous ces pièges que l'administration ne vous signale jamais

La première erreur est de faire confiance à la déclaration automatique.

C'est en effet une simplicité trompeuse qui concerne 11 millions de foyers : une déclaration préremplie, que le contribuable peut valider en 1 clic tel quel, sans justificatif à fournir, le rêve fiscal ! Sauf que l'Administration Fiscale a oublié de dire qu'elle n'en garantit pas l'exactitude. Selon Bercy, l'année dernière, 12% des déclarations automatiques ont fait l'objet d'un redressement ! C'est un piège insidieux qui ne vous exonère pas de vigilance, mais au contraire renforce votre responsabilité silencieuse, qui peut finalement vous coûter cher.

Inventaire des erreurs invisibles

- Les revenus étrangers ne sont jamais préremplis (salaires, cryptos...) ni les revenus de l'économie collaborative (AirBnb...)
- Il faut aussi systématiquement déclarer les comptes à l'étranger sous peine d'amende de 1 500 € par compte « oublié »
- Les erreurs de régime pour les indépendants et auto-entrepreneurs : notamment suite à dépassement de seuil du chiffre d'affaires, vous basculez automatiquement vers le régime réel alors qu'il y a absence de comptabilité conforme...
- La case 2OP : notamment si vous avez perçu des dividendes ou des revenus de valeurs mobilières de placement, n'hésitez pas à cocher puis décocher pour tester le montant d'impôt à la fin, et ainsi choisir la solution la plus intéressante
- Par défaut l'abattement de 10% s'applique sur les salaires. Or on peut avoir intérêt à opter pour les frais réels.
- Les dons ne sont jamais indiqués, c'est à vous de les mentionner, sous peine d'en perdre le crédit d'impôt
- Les aides à domicile doivent être détaillées explicitement pour bénéficier du crédit d'impôt de 50%
- Les enfants en études ouvrent droit à une réduction d'impôt : 61% au collège, 153 € au lycée, 183 € en études supérieures. Il faut bien cocher les cases dédiées car elles ne sont jamais cochées automatiquement
- Les versements sur un PER sont déductibles, mais si vous ne remplissez pas la bonne case, aucun avantage ne s'appliquera
- Rattacher ou non l'enfant majeur est un choix stratégique. Par défaut il est considéré hors champ, donc si vous ne complétez pas correctement les éléments vous perdez la part fiscale correspondante

Les bonnes pratiques

- Toujours vérifier les montants préremplis, et les corriger au besoin
- Conserver une « checklist » annuelle de vos déductions et crédits à ne pas oublier
- Consulter l'historique des 3 précédentes déclarations (soit jusqu'au 31/12/2025 pour les revenus 2022) pour vérifier s'il y a eu une erreur, vous pouvez écrire via votre messagerie sécurisée pour en demander la correction
- Ne pas dépasser les dates limites de déclaration (voir le tableau ci-avant) sous peine de majoration de 10% pour dépôt tardif... Et cette année sachez que le fisc n'accordera aucune clémence !

N'hésitez pas à nous faire relire votre déclaration en cas de doute ou de situation atypique. Nous vous proposons également de la faire ensemble, sur Rendez-Vous.

ASSURANCE : Et si vous adoptiez une Complémentaire Santé moins chère ?

On distingue deux types de contrats : les contrats **responsables** et les contrats **non responsables**. Un contrat non responsable ne respecte pas le cahier des charges fixé par l'État en matière de remboursements et de plafonnements. Elle peut rembourser plus que ce qui est autorisé dans un contrat responsable. Elle n'est pas soumise aux plafonds de remboursement sur certains postes (comme l'optique ou les dépassements d'honoraires) Elle n'est pas obligée de respecter le 100 % Santé (panier de soins sans reste à charge).

Découvrez notre nouvelle offre « Non Responsable » Et demandez-nous un devis personnalisé

Une complémentaire santé non responsable qui s'adapte à vos habitudes de soins pour mieux maîtriser votre budget

6 niveaux non responsables au choix pour être couverts sur les besoins de santé essentiels



- L'hospitalisation
- Les consultations
- La pharmacie
- Les frais dentaires
- Les frais optiques
- Les dépassements d'honoraires



Pas de prise en charge du Dispositif « 100 % Santé » et des Aides auditives

Rappel : ce dispositif, aussi appelé « Reste à charge 0 », permet de bénéficier de certains actes et équipements en optique, dentaire et aides auditives sans reste à charge.

AVANTAGE

Vous adaptez votre complémentaire santé à vos habitudes de soins en choisissant de ne pas être couvert pour le Dispositif « 100 % Santé » et les Aides auditives pour maîtriser votre budget.

Meilleure couverture des dépassements d'honoraires

Un contrat non responsable permet de s'affranchir des limites de remboursement imposées par le contrat responsable.

AVANTAGE

En choisissant un contrat non responsable, vous optez pour une meilleure couverture des dépassements d'honoraires pour les médecins non-adhérents au dispositif OPTAM.

REDUCTION FISCALE : Quelles différences entre De Normandie et Loc' Avantages ?

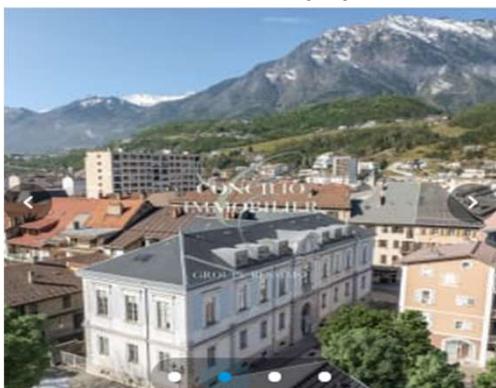
En synthèse nous vous présentons 2 dispositifs fiscaux majeurs pour les investisseurs immobiliers souhaitant optimiser leur fiscalité tout en répondant à des objectifs patrimoniaux différents :

Critères	DENORMANDIE	LOC'AVANTAGES
Type d'avantage fiscal	Réduction d'impôt directe 12%, 18% ou 21%	Réduction d'impôt via abattement forfaitaire sur les revenus fonciers 15% à 65%
Type de bien	Ancien + Travaux > 25% du coût total Travaux obligatoires	Neuf ou Ancien Pas de travaux requis
Zone géographique	Villes « Action Cœur de Ville » ou labellisés	Toute la France
Durée de location	Minimum 6, 9 ou 12 ans	Minimum 6 ans
Conditions de loyers	Plafonds de loyers à respecter	Plafonds de loyers variables selon option
Conditions de ressources du locataire	Oui	Oui
Intermédiation locative	Non	Oui pour bénéficier des abattements renforcés

Le choix dépend de votre TMI, de vos objectifs patrimoniaux et de votre capacité à mobiliser des solutions de gestion locative adaptées : Demandez-nous conseil !

Quelques exemples de programmes en cours de commercialisation :

Résidence 1992 Albertville (73)



UNE RESIDENCE UNIQUE Haut de gamme et chargée d'Histoire. Prenant l'angle de 2 rues majeures de la ville, cette bâtisse de caractère sur 2 étages, offre 14 logements et 2 espaces professionnels.
De nombreux éléments architecturaux remarquables ont été préservé

Maison des comtes de Provence Brignoles (83)



La beauté originelle du bâtiment sera retrouvée en s'appuyant sur ses spécificités patrimoniales. Les éléments en pierre de taille de la façade, traités par micro-gommage, seront conservés et remis en valeur. Leurs ornements retrouveront leurs reliefs. Revalorisation également des portes anciennes et sublimation de la cour intérieure par un savant réaménagement et enfin remise en jeu de l'escalier monumental

Villa Marcy Grasse (06)



Il s'agit d'une ancienne propriété rurale. Le bâtiment est un mas typique. Durant la seconde partie du 19e siècle le site est occupé par la famille Marcy qui transforme le mas en maison d'habitation en apportant des modifications visant à l'embellir. Un jardin d'agrément est également créé.

JURIDIQUE : Informations importantes sur vos données

Je souhaite attirer votre attention sur l'augmentation des tentatives de fraude et la recrudescence des cyber-attaques visant à voler des informations personnelles et financières. Il est crucial que vous soyez très vigilants et que vous adoptiez des comportements sécuritaires pour protéger vos comptes et vos données.

Quelques mesures de sécurité à appliquer pour vous protéger des fraudes

- Changez régulièrement vos mots de passe lorsque vous avez des accès sur les sites des établissements bancaires et financiers
- Utilisez des mots de passe complexes, avec une combinaison de lettres, de chiffres et de caractères spéciaux dans la mesure du possible (ne pas utiliser votre date de naissance ou votre nom par exemple)
- Activez l'authentification à 2 facteurs si proposé car cela ajoute une sécurité supplémentaire à vos comptes en ligne
- Soyez vigilant face aux courriels et messages suspects : ne cliquez jamais sur les liens proposés et n'ouvrez jamais les pièces jointes provenant de sources inconnues
- Vérifiez les sources des messages :
 - Un Email qui n'est pas celui de l'auteur (Etablissement financier, la poste ou colissimo, administration fiscale...) : parfois l'adresse s'en approche mais il comporte une faute d'orthographe, et souvent le contenu comporte des fautes également.
 - Un numéro de téléphone inconnu qui vous appelle ou vous adresse un SMS (pourquoi ce n'est pas le même numéro habituel)
- Ne divulguez jamais vos informations sensibles sans avoir vérifié auparavant que c'est la bonne personne qui les reçoit.

La protection de vos données, une priorité absolue

Je traite chaque jour des données personnelles sensibles. Pour garantir leur sécurité et leur confidentialité, j'ai depuis longtemps mis en place toutes les mesures concrètes et appropriées :

- Stockage sécurisé : Les données sont hébergées sur un serveur conforme aux normes européennes (RGPD). Les accès sont restreints. Enfin, des sauvegardes automatiques sont effectuées régulièrement pour éviter toute perte de données.
- Logiciels à jour et protégés : Je travaille avec des outils professionnels certifiés, mis à jour régulièrement, et protégés par des antivirus et pare-feu.
- Charte de confidentialité : Tous les partenaires ou prestataires ayant accès à vos données s'engagent contractuellement à respecter la confidentialité et la sécurité des informations confiées.
- Conformité RGPD : L'ensemble de mes pratiques est conforme au Règlement Général sur la Protection des Données.

Il est primordial de toujours me contacter si vous avez un doute concernant la sécurité de vos informations financières, et pour toute opération sur vos investissements afin de protéger vos actifs et préserver votre sécurité financière