

LE \_\_\_\_\_

Numéro 1

Mars  
20  
21

# MAG \_\_\_\_\_ NOVALFI

À LA UNE

ILLUMINEZ  
VOTRE ÉPARGNE  
EN 2021 !

Édito

Patrimoine

Finance

Immobilier

Conseil



NOVALFI  
PATRIMOINE

# ÉDI- TO



**A**u crépuscule d'une année 2020 marquée par un virus microscopique qui aura balayé toutes les prédictions économiques réalisées un an plus tôt, nous revenons vers vous avec un bulletin trimestriel newlook tant sur la forme que sur le fond.

L'amorce de l'année 2021 et les formes mutantes de ce virus n'offrent guère de certitudes quant à l'évolution des marchés financiers ou immobiliers. Les dépenses engagées par le gouvernement pour enrayer les conséquences économiques et sociales de cette pandémie sont aussi la promesse d'une évolution des environnements juridique et fiscal de votre patrimoine.

Une diversification raisonnée de vos biens et capitaux, que ce soit dans leur dimension économique, juridique ou fiscale, sera le gage du développement de votre patrimoine dans un cadre sécurisé en dépit de ces inconnues. Afin de nourrir votre réflexion, nous avons ainsi souhaité avec cette nouvelle formule offrir davantage de transversalité à notre actualité.

Notre Groupe nous offre cette faculté. Constitué autour de pôles d'expertise immobilière (Habside), financière (Financière de l'Arc et Vix-is) ou juridique et fiscale (Novalfi Conseil), il permet à vos Conseillers Novalfi Patrimoine de faire évoluer votre patrimoine avec une approche à la fois holistique et personnalisée.

Une certitude en ce début d'année : nos équipes resteront toutes dévouées à la mise en œuvre de vos projets et au développement de votre patrimoine.

**Nous vous souhaitons de croire en vous, de croire en nous et, ensemble, réussir une belle année 2021.**

*Christophe Veran*





À la une

4



Patrimoine

10



Finance

24



Immobilier

32



Conseil

34

*Vous avez une suggestion de thématique ou souhaitez nous proposer un sujet ?*



Rien de plus simple, envoyez-nous votre idée à [gpcontact@novalfi.com](mailto:gpcontact@novalfi.com)



# ILLUMINEZ VOTRE ÉPARGNE EN 2021 !

**P**ersonne n'aurait pu prévoir ce qui s'est passé l'an dernier, et il faut bien avouer que nous sortons tous de 2020 un peu « chamboulés »... Il se peut même que ce soit le cas pour votre épargne ! En effet, les marchés financiers européens ont terminé l'année dans le rouge, et la France n'a pas échappé à la règle (le CAC 40, l'indice de la bourse de Paris comprenant les 40 plus fortes capitalisations boursières françaises, a perdu environ 7 % sur l'année 2020).

Mais cela n'a pas été le cas partout, et certains ont su tirer leur épingle du jeu, notamment en investissant à l'étranger ou dans certains secteurs spécifiques.

Maintenant que 2020 est derrière nous, place à une nouvelle année ! C'est le bon moment pour faire le point sur vos placements. Saurez-vous tirer parti des opportunités qui s'offrent à vous ? Quel support privilégié pour votre épargne ? Contrat d'assurance-vie, PEA, ou Compte titres ordinaire... **nous vous aidons à booster votre épargne financière en 2021.**

**L'assurance-vie  
reste encore  
aujourd'hui l'un  
des placements  
financiers parmi  
les plus efficaces  
en termes de  
fiscalité.**

L'assurance-vie est souvent présentée comme le placement préféré des français, et pour cause ! Ce placement constitue le couteau-suisse d'un patrimoine bien géré. Grâce à l'assurance-vie, vous pouvez **épargner, percevoir des revenus, préparer votre retraite et transmettre**, le tout avec une fiscalité qui défie toute concurrence.

Voici pourquoi vous avez toujours intérêt à souscrire un contrat d'assurance-vie en 2021.

## ÉPARGNER DANS UNE ENVELOPPE FISCALE EN « QUASI » FRANCHISE D'IMPÔTS

Au sein d'un contrat d'assurance-vie, **les capitaux investis peuvent être gérés et arbitrés en franchise d'impôt.**

La rémunération du contrat d'assurance-vie dépend du support choisi. Les contrats d'assurance-vie multisupports offrent la possibilité d'investir votre épargne sur les fonds

euros ou sur des unités de compte (généralement des OPCVM1).

**Vous pouvez réaliser des arbitrages entre ces différents supports sans aucune fiscalité.** Cela signifie que vous pouvez par exemple vendre des unités de compte pour investir sur du fonds en euros, et vous ne subirez pas de pression fiscale, quand bien même ces unités de compte sont en plus-value.

Néanmoins, les prélèvements sociaux à 17,2 % sont toujours dus sur les gains matérialisés ou latents. Ils sont payés au « fil de l'eau » sur le fonds en euros et au dénouement (ou retrait) pour les unités de compte.



## BON À SAVOIR

Que ce soit au sein d'un contrat d'assurance-vie, d'un PEA, ou d'un compte-titres, vous pouvez investir sur les marchés financiers, et ainsi prendre un certain risque pour votre épargne (de perte en capital), et donc espérer un meilleur rendement que sur un produit non risqué (comme par exemple le Livret A, qui rapporte actuellement 0,5 %).

Le profil de risque sert à déterminer le degré de risque que vous êtes prêt à prendre pour obtenir le rendement souhaité. Par exemple, si vous êtes un investisseur au profil de risque extrêmement défensif, vous voudrez certainement en priorité pour préserver votre capital investi et donc vous vous contenterez d'un potentiel rendement faible. Connaître votre profil de risque est essentiel pour bien vous conseiller.

## PERCEVOIR DES REVENUS FAIBLEMENT FISCALISÉS

Si vous avez besoin d'argent, à tout moment, vous pouvez effectuer un retrait (ou rachat), et c'est à ce moment-là que vous serez fiscalisé... mais uniquement sur une fraction du montant perçu et selon une fiscalité généralement avantageuse.

Explications...

Quand vous effectuez un rachat, le montant disponible comprend une partie des capitaux que vous avez versée et une partie d'intérêts générés par ces capitaux versés. La fiscalité (et les prélèvements sociaux restant dus) n'est applicable que sur cette quote-part d'intérêts, donc sur une base réduite.

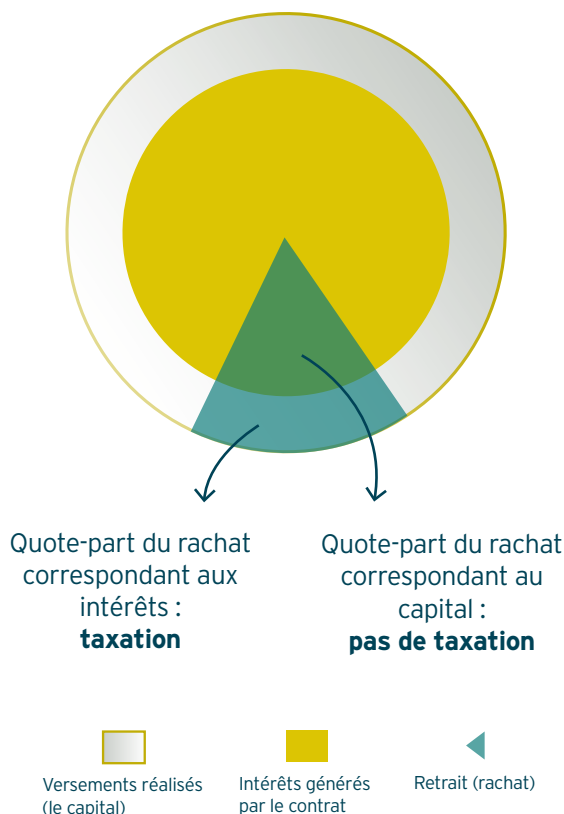
## PLUS VOTRE CONTRAT EST ANCIEN ET PLUS LA FISCALITÉ « S'ADOUCCIT ».

D'où l'intérêt de « prendre date » en ouvrant un contrat d'assurance-vie le plus tôt possible, quitte à ne pas placer d'importantes sommes dessus.

En effet, en ouvrant un contrat aujourd'hui, les gains retirés seront imposables au taux de 12,8 %. C'est déjà un avantage non négligeable, notamment si vous êtes taxé à l'impôt sur le revenu à un taux marginal de 30 %, 41 % ou même 45 % (le taux marginal d'imposition est le taux d'imposition qui s'applique à vos revenus les plus élevés pour leur taxation à l'impôt sur le revenu).

Lorsque votre contrat a plus de 8 ans, vous bénéficiez **chaque année d'un abattement de 4 600 € pour une personne seule (9 200 € pour un couple) et le taux d'imposition « tombe » à 7,5 %**.

### QU'EST-CE QUI EST TAXÉ LORS D'UN RACHAT ?



**Remarque :** vous avez toujours la possibilité d'opter pour une taxation au barème de l'impôt sur le revenu (IR) mais ce choix ne sera avantageux que si votre taux moyen d'imposition est inférieur au taux forfaitaire applicable (7,5 % ou 12,8 %). Notez que cette option sera, dans tous les cas, « globale », c'est-à-dire que vous ne pouvez pas choisir par exemple le taux forfaitaire pour la taxation des revenus de votre compte-titres et le barème de l'impôt sur le revenu pour la taxation des retraits sur votre assurance-vie.



# BON À SAVOIR

Vous pouvez récupérer vos capitaux sans payer d'impôt sur le revenu, dans trois cas, si vous ou votre conjoint (ou partenaire) êtes :

- licencié ;
- mis en retraite anticipée ;
- en invalidité.

Vous restez néanmoins soumis aux prélèvements sociaux, sauf en cas d'invalidité.

## TRANSMETTRE DE L'ARGENT À VOS PROCHES

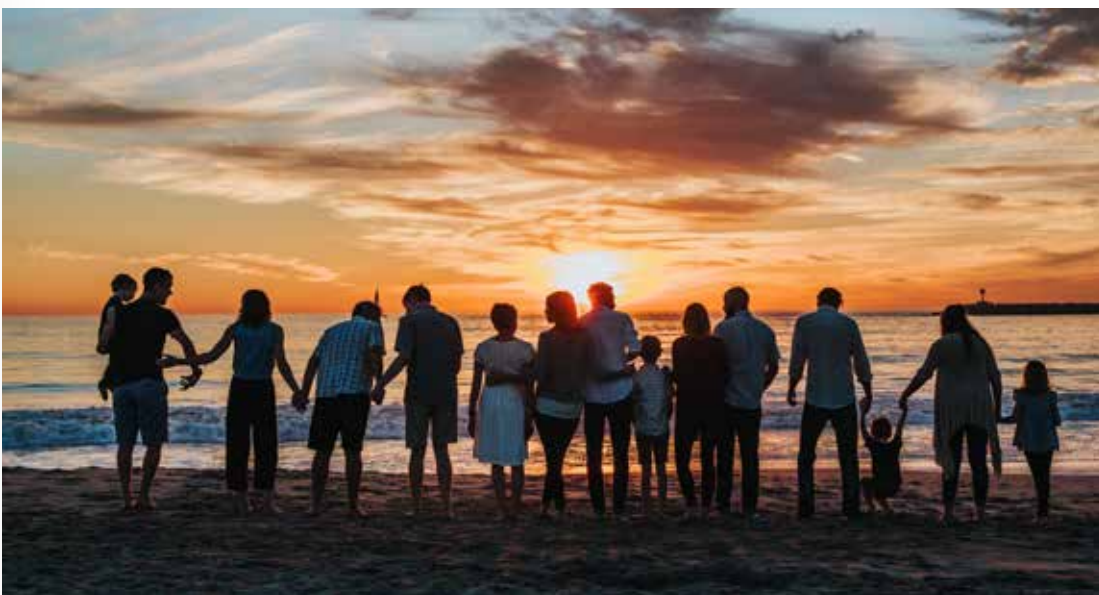
À votre décès, vos contrats d'assurance-vie seront traités « hors succession », ce qui signifie que les capitaux échapperont aux règles civiles et fiscales contraignantes des successions. Ainsi, la compagnie d'assurance versera le capital décès aux bénéficiaires que vous aurez désigné et dans de nombreux cas, sans fiscalité.

Tout d'abord, si votre bénéficiaire est votre conjoint ou votre partenaire de PACS, alors il ne paiera aucune taxe sur les capitaux décès.

Dans les autres cas, la fiscalité de l'assurance-vie reste très favorable et est déterminée en fonction de trois paramètres : la date d'ouverture du contrat, la date des versements et votre âge au moment des versements...

En alimentant un ou plusieurs contrats d'assurance-vie avant votre 70<sup>ème</sup> anniversaire, les personnes qui percevront ces sommes à votre décès (autres que votre conjoint ou partenaire de PACS) bénéficieront chacune d'un abattement de 152 500 € sur les sommes perçues. Elles ne paieront donc aucun impôt jusqu'à 152 500 €. Si la somme qui leur est versée dépasse ce montant, vos bénéficiaires seront taxés à 20 % jusqu'à 700 000 €, puis à 31,25 % au-delà. Cette fiscalité est avantageuse par rapport au barème de taxation des droits de donation ou de succession.

Enfin, si vous alimentez un ou plusieurs contrats après 70 ans, ces fonds seront quant à eux taxés au barème des droits de succession après un abattement commun à tous vos bénéficiaires de 30 500 €.





**L'assurance-vie n'est pas le seul placement financier auquel il faut s'intéresser... Compte-titres et PEA sont également des réceptacles pertinents pour votre épargne !**

En termes de transmission, à la différence de l'assurance-vie, le compte-titres et le PEA (plan d'épargne en actions) sont des placements qui intégreront votre succession.

**L'arbitrage sera donc réalisé selon vos attentes en termes de revenus ou d'épargne.**

## LE PEA

Le PEA est une enveloppe adaptée pour développer un patrimoine financier car, comme pour l'assurance-vie, **vous capitalisez en franchise d'impôt** tant que vous ne sortez pas les sommes investies.

En cas de retrait avant le 5<sup>ème</sup> anniversaire du plan, la plus-value dégagée est taxée au taux forfaitaire de 12,8 %, sans option possible pour le barème de l'impôt sur le revenu.

Si vous retirez de l'argent après 5 ans, **les plus-values réalisées sont exonérées d'impôt sur le revenu**, seuls les prélèvements sociaux seront dus.

Le PEA est cependant réservé à des investisseurs appréciant le risque car les supports d'investissements disponibles au sein de cette enveloppe sont exclusivement des actions européennes et assimilés. Il ne comporte donc pas de garantie en capital.

De plus, un retrait avant le 5<sup>ème</sup> anniversaire est possible mais conduit à la clôture du plan donc votre épargne est, en principe, moins disponible qu'en assurance-vie.

## BON À SAVOIR

Il existe deux types de PEA : **le PEA « classique » et le PEA PME-ETI**. Ces produits fonctionnent fiscalement de la même manière. Le plafond de versement et les supports d'investissements éligibles les différencient :

- il est possible d'alimenter jusqu'à 150 000 € un PEA classique et 225 000 € un PEA PME-ETI, sans pouvoir verser plus de 225 000 € en tout sur les deux types de PEA.
- les supports éligibles au PEA PME-ETI sont limités aux petites et moyennes entreprises et aux entreprises de taille intermédiaire, alors que le PEA classique offre de plus larges opportunités.



## LE COMPTE-TITRES

Le compte-titres n'a pas d'attribution fiscale particulière par opposition au PEA ou à l'assurance-vie. Tous les revenus perçus et plus-values réalisées sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, sauf option globale pour une imposition au barème de l'impôt sur le revenu. Et cela même si vous ne retirez pas les sommes investies !

En revanche, un compte-titres peut accompagner efficacement un PEA : il permet d'acquérir des titres non éligibles au PEA (comme par exemple des actions de sociétés étrangères) ou d'effectuer des opérations interdites au sein du PEA (comme les opérations à découvert). Il n'est pas limité en montant et peut accueillir des capitaux lorsque le plafond

de versement sur le PEA est atteint. Il permet également de percevoir des dividendes pour les consommer au fur et à mesure de leur perception.

## En conclusion, si l'assurance-vie est un produit indispensable à détenir,

et le plus tôt possible, dans votre patrimoine ; le compte-titres ou le PEA sont des alliés non négligeables pour optimiser la détention et la gestion de vos avoirs financiers. Ces différentes « enveloppes » pour votre épargne peuvent cohabiter entre elles, afin que le moment venu vous puissiez « piocher » dans le support qui a la fiscalité la plus favorable, et

conserver celui qui est le plus intéressant de transmettre.

Sachez par ailleurs qu'il existe un autre support pour votre épargne financière : le **plan d'épargne retraite individuel**. Cet outil est spécialement conçu pour la préparation de votre retraite. En contrepartie du « blocage » des sommes jusqu'à votre retraite (sauf cas de sortie anticipée), vous bénéficiez d'un **avantage fiscal immédiat lors du versement de primes**. Bien entendu, l'arbitrage entre les différentes solutions d'épargne qui s'offrent à vous doit se faire en fonction de votre situation personnelle, de vos objectifs, et de votre profil de risque.

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus, nous sommes là pour vous accompagner dans votre prise de décision patrimoniale.

## ASSURANCE-VIE

**Impôt sur le revenu :** après 8 ans, abattement sur les intérêts rachetés et taux d'imposition réduit.

**Prélèvements sociaux :** dus sur les gains matérialisés ou latents. En cas de décès, le contrat est dénoué et transmis hors succession.

## COMPTE-TITRES

**Impôt sur le revenu :** aucun avantage.

**Prélèvements sociaux :** dus sur les gains matérialisés uniquement. En cas de décès, il intègre la succession.

## PEA

**Impôt sur le revenu :** après 5 ans, exonération des plus-values.

**Prélèvements sociaux :** dus en cas de retrait ou au plus tard, au décès du titulaire. En cas de décès, il intègre la succession.





**NOVALFI**  
PATRIMOINE



**5 000**  
**CLIENTS**  
**CONSEILLÉS**

Chiffre clé au 31/12/2020

**N**OVALFI Patrimoine a été créé en 1996 à Aix-en-Provence pour s'étendre par la suite dans le Grand Sud avec des implantations sur Toulon, Cannes, Montpellier, Manosque, Lyon et Paris.

Fort de plus de 30 collaborateurs performants et investis, NOVALFI offre un ensemble de services pour accompagner et répondre à l'ensemble des problématiques patrimoniales de ses clients :

- **Droit civil et de la famille**
- **Approche budgétaire**
- **Fiscalité**
- **Immobilier**
- **Placements**



# Patrimoine

---





# ET LES CRYPTO- MONNAIES DANS TOUT ÇA ?

Les crypto-monnaies (Bitcoin par exemple) sont des monnaies entièrement et uniquement virtuelles.

Elles ne sont pour l'heure pas réglementées (ce qui n'empêche pas que les plus-values réalisées soient néanmoins taxables). Vous pouvez en acquérir pour les échanger contre des biens ou des services, mais si on parle beaucoup d'elles en ce moment ce n'est pas pour cette raison.

De nombreux investisseurs en achètent dans l'espoir de les revendre plus tard en réalisant une plus-value (l'objectif est de les revendre à un prix plus élevé que leur prix d'acquisition...

**Par exemple le cours du Bitcoin en début d'année 2020 était d'environ 6 400 €, et en début d'année 2021 il était d'environ 33 000 € !**

Le cours des crypto-monnaies est très volatil et vous expose à des pertes financières potentiellement très importantes.

Par ailleurs, ces actifs ne peuvent pas être détenus sur les supports d'épargne « classiques » mais sur un compte spécifique qui est, dans la plupart des cas, détenu sur une plateforme d'échange étrangère.

ZOOM  
SUR ———

TOUTES LES  
NOUVEAUTÉS  
POUR LA  
GESTION  
DE VOTRE PATRIMOINE

Comme chaque année, nous vous informons des nouveautés qui risquent de vous impacter et d'influencer vos choix patrimoniaux. Fiscalité, immobilier, entreprise, famille... faisons le point sur ce qui change en 2021 !

## LOCATION MEUBLÉE

**Cotisations sociales :** Vous êtes dorénavant soumis aux cotisations sociales (au taux de cotisation dégressif de 43 à 20 %, avec une cotisation minimale ; contre des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %) si :

- vous réalisez de la location meublée saisonnière et cela vous rapporte plus de 23 000 € de recettes annuelles ;
- vous percevez plus de 23 000 € de recettes annuelles issues de la location meublée, et ce montant est supérieur aux autres revenus professionnels de votre foyer fiscal.

Notez que dans ce dernier cas, vous êtes considéré comme loueur en meublé professionnel au sens de l'impôt sur le revenu, et cela emporte certaines conséquences fiscales, en plus des cotisations sociales. N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus.

### Impôt sur le revenu :

Si vous n'êtes pas adhérent à un centre de gestion ou une association agréée, vos revenus de location meublée imposables (au régime réel) sont majorés. Cette majoration passe de **25 % à 20 % pour l'imposition de vos revenus 2020 et à 15 % pour vos revenus 2021**. Elle sera totalement supprimée pour vos revenus 2023.

Si vous êtes adhérent à un centre de gestion ou une association agréée, la question de l'intérêt de maintenir votre adhésion se pose donc.

**Notez par ailleurs que si vous adhérez à un centre de gestion agréé, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour frais de tenue de comptabilité.**



## IMPÔTS ET TAXES



Pour la taxation de vos revenus 2020 (et futurs), **la tranche d'imposition à 14 % a été remplacée par une nouvelle tranche à 11 %.**

Cela est quasi neutre pour vous si vous êtes taxé dans une tranche d'imposition à 30 % et au-delà.

Cette année, **les tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont revalorisées à hauteur de 0,2 %** pour tenir compte de l'inflation.

Votre taux de prélèvement à la source est aménagé en conséquence.

En 2021, **si vous faites partie des 20 % des ménages les plus aisés, alors vous verrez votre taxe d'habitation diminuer d'un tiers.** En 2022, elle sera amputée des deux tiers pour enfin disparaître complètement en 2023.

**Pour rappel, la taxe d'habitation sur la résidence principale a été supprimée pour 80 % des ménages.**

## L'ASTUCE

Si vous êtes mensualisé, pensez à :

- moduler le prélèvement si vous êtes toujours soumis à la taxe d'habitation,
- supprimer le prélèvement si vous êtes désormais exonéré pour n'avoir que la redevance audiovisuelle à payer.

À défaut, les prélèvements seront calculés sur votre taxe d'habitation de 2020 et vous ferez une avance de trésorerie à l'administration fiscale.

De même, si vous anticipez une baisse de vos revenus en 2021, pensez à ajuster votre taux de prélèvement à la source (sur votre espace personnel du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)). Pour cela, il faut que vos prélèvements et acomptes soient inférieurs d'au moins 10 % à ceux initialement prévus.



## RÉNOVATION ÉNERGETIQUE

**MaPrimeRenov' devient accessible à tous les propriétaires**, sans condition de ressources, que vous occupiez votre logement ou que vous le donniez en location. Elle est également **ouverte à l'ensemble des copropriétés**.

Le montant de l'aide est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain énergétique apporté par les **travaux de chauffage, d'isolation ou de ventilation**. Un plafonnement des dépenses éligibles est prévu.

MaPrimeRenov est la prime de **transition énergétique** qui a été créée en remplacement du CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique).

**Le CITE est supprimé depuis le 31 décembre 2020.**

Néanmoins, des mesures transitoires sont prévues pour les dépenses engagées en 2018 mais payées en 2020, ainsi que certaines dépenses engagées en 2019 ou 2020 et payées en 2021.



## ENTREPRISE

Les entreprises bénéficient d'une neutralisation fiscale temporaire en cas de **réévaluation libre de leurs actifs effectuée en 2021 ou 2022**, afin de faciliter leur accès au crédit.

**Suppression progressive de la majoration pour non adhésion à un OGA** (Organisme de Gestion Agréé) : si vous exercez au travers d'une entreprise individuelle ou d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et que vos bénéficiaires sont imposés selon le régime réel d'imposition, la **majoration de votre**

**résultat imposable pour non adhésion à un OGA passe de 25 % à 20 % pour l'imposition de vos revenus 2020 et à 15 % pour vos revenus 2021**. Elle sera totalement supprimée pour vos revenus 2023.

**La baisse du taux de l'impôt sur les sociétés se poursuit et passe à 26,5 % pour l'année 2021** (si vous réalisez moins de 250 millions de chiffre d'affaires). Ce taux doit atteindre 25 % en 2022.



## DÉFISCALISATION

### Immobilier de défiscalisation :

- Le dispositif **Pinel** est prorogé jusqu'au **31 décembre 2024**, avec cependant une **baisse progressive du taux de la réduction pour les années 2023 et 2024** ;
- Les logements de classe énergie **F ou G** sont **exclus du dispositif Cosse**.

Nous revenons plus en détail sur ces deux points dans l'article qui suit.

«... **baisse progressive du taux de la réduction pour les années 2023 et 2024...**»

### Réduction d'impôt « Madelin » :

**Le taux de réduction d'impôt majoré à 25 %** (au lieu de 18 %) **pour les investissements au capital de PME, en FCPI** (Fonds Commun de Placement dans l'Innovation) ou **FIP** (Fonds d'Investissement de Proximité) est normalement (ce point est en attente de validation) **prorogé d'un an, jusqu'au 31 décembre 2021**. Pour les souscriptions de FIP et FCPI, la réduction est calculée sur la seule quote-part du fonds (70 % minimum) correspondant aux titres éligibles (soit 25 % x 70 % = 17,50 % de taux de réduction d'impôt réel minimum).

### Dons :

**La hausse du plafond des dons aux organismes d'aide aux personnes en difficulté (réduction d'impôt sur le revenu de 75 % dans la limite de 1 000 €) est prorogée d'un an, jusqu'au 31 décembre 2021.**



## DIVERS

### Divorce :

Les **prestations compensatoires mixtes** (c'est-à-dire celles qui sont versées pour partie en capital et pour partie en rente) peuvent désormais bénéficier d'une **réduction d'impôt de 25 %** sur la partie en capital si elle est versée dans les douze mois du divorce.

*Remarque : la partie en rente reste déductible du revenu de celui qui la verse et imposable au nom de celui qui la reçoit.*

### Emprunt immobilier :

**Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) est applicable jusqu'au 31 décembre 2022** (au lieu du 31 décembre 2021). À compter de 2022, il sera accordé en fonction de vos ressources actuelles et non de vos revenus N-2.

**Un crédit d'impôt spécifique est créé en faveur de l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques** sur les places de stationnement résidentiel.

**Certaines mesures vont plus ou moins vous impacter selon votre situation, et peuvent être l'occasion de revoir l'organisation de la détention de votre patrimoine.**

Par exemple, avec la baisse du taux de l'impôt sur les sociétés, vous pouvez étudier la création d'une société civile qui opérerait à l'impôt sur les sociétés, pour le développement d'un patrimoine productif de revenus. Vous pouvez aussi envisager un passage à l'impôt sur les sociétés de votre SCI pour diminuer l'imposition de vos revenus locatifs.

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir davantage sur l'ensemble de ces mesures, nous sommes à votre disposition pour analyser votre situation et vous proposer des solutions patrimoniales nouvelles et adaptées.

FOCUS  
SUR ———

L'ACTUALITÉ DE  
L'IMMOBILIER  
DÉFISCALISANT



## COSSE ANCIEN : LES LOGEMENTS DE CLASSE ÉNERGIE F OU G SONT EXCLUS DU DISPOSITIF COSSE

Dorénavant, **seuls les logements qui ont un score énergétique A, B, C, D ou E peuvent bénéficier des avantages fiscaux du dispositif « Cosse ».**



Ce dispositif vous ouvre droit à une **déduction fiscale de vos revenus fonciers**. Pour cela, votre logement doit faire l'objet d'une **convention signée avec l'ANAH** (Agence Nationale de l'Habitat), qui précise les conditions auxquelles il doit être loué. Plus le loyer est abordable et votre logement situé dans une zone où il est difficile de se loger, plus la déduction fiscale est élevée : **de 15 à 70 % pour une location « classique » et jusqu'à 85 % pour une location solidaire via une agence immobilière sociale ou une association agréée (intermédiation locative).**

Si vous êtes propriétaire d'un logement de classe énergie F ou G :

- et que vous envisagiez de le donner en location dans le cadre de ce dispositif : la conclusion d'une convention avec l'ANAH vous sera refusée, et vous ne pourrez pas bénéficier de la déduction fiscale ;
- ou si vous bénéficiez jusqu'à présent de la déduction fiscale et que votre convention avec l'ANAH arrive à son terme : vous devez proroger la convention afin de pouvoir continuer à bénéficier des avantages fiscaux du dispositif Cosse. Or, compte tenu des évolutions législatives récentes, il est possible que cette prorogation vous soit refusée, et que vous ne puissiez donc plus profiter de la déduction fiscale à l'avenir.

Sachez néanmoins qu'il existe d'autres possibilités de louer votre logement dans un cadre fiscal avantageux.

## INVESTISSEMENT PINEL : PROROGATION MAIS BAISSÉ DU TAUX DE RÉDUCTION

Le dispositif Pinel, qui devait prendre fin le 31 décembre 2021 est **prorogé jusqu'au 31 décembre 2024, avec cependant une baisse progressive du taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2023 et 2024** (sauf pour le Pinel « Denormandie » qui prend fin le 31 décembre 2022).

Ainsi, **pour un investissement en métropole avec un engagement de location sur 6 ans, le taux passe de 12 % actuellement à 10,5 % en 2023 puis 9 % en 2024.**

Notez par ailleurs que la prorogation du dispositif Pinel recentre les investissements sur les logements collectifs pour les acquisitions en neuf et les constructions. **Les logements isolés neufs** (une maison individuelle neuve par exemple) **ne sont plus éligibles à la réduction d'impôt depuis le 31 décembre 2020.**

Vous l'aurez compris, pour profiter pleinement du dispositif Pinel, mieux vaut ne pas tarder !



## VOUS POUVEZ DÉSORMAIS RÉSILIER VOTRE COMPLÉMENTAIRE SANTÉ PLUS FACILEMENT !

Bonne nouvelle, depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2020, vous pouvez résilier votre contrat de complémentaire santé à tout moment et sans frais, du moment que vous en êtes titulaire depuis plus d'un an.

**Si vous souhaitez en profiter pour changer de contrat, il vous suffit d'adresser une demande de résiliation à votre organisme gestionnaire.**

La résiliation du contrat prend effet dans un délai d'un mois à compter de cette notification.

Attention, si vous êtes couvert par un contrat à adhésion obligatoire souscrit par votre employeur, vous n'avez pas la main. C'est à lui que revient la faculté de résiliation annuelle.

Cette évolution législative vise à « aligner » les possibilités de résiliation offertes dans le cadre d'autres contrats d'assurance.

En effet, cette faculté vous est aussi offerte pour les contrats d'assurance multirisques habitation et automobiles. Concernant les contrats d'assurance emprunteur, la faculté de résiliation est, pour l'instant, annuelle après la première année (deux mois avant la date anniversaire du contrat).

*Mais le gouvernement a annoncé à l'occasion d'un communiqué du 11 février 2021, que les contribuables pourront continuer, pour l'imposition des revenus de l'année 2020 et jusqu'à nouvel ordre, à bénéficier de la tolérance administrative (Circulaire Circ. 11 avril 2019, n°ECO11907576C reprenant la doctrine l'administration), et ainsi continuer à bénéficier du crédit d'impôt pour les services réalisés pour partie en dehors du domicile, sous réserve qu'ils soient compris dans une offre globale de services.*

**Communiqué de presse, 11 février 2021**

## SERVICES À DOMICILE : RESTRICTION DU CRÉDIT D'IMPÔT AUX SEULS SERVICES RENDUS À VOTRE DOMICILE !

Les sommes versées à un salarié à domicile vous ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 50 % de la dépense mais sachez que le champ d'application de cet avantage fiscal a récemment été restreint...

Jusqu'à présent, il existait une tolérance de l'administration fiscale pour que vos dépenses soient prises en compte, quand bien même elles étaient réalisées en dehors de votre domicile, si elles étaient comprises dans une offre de services incluant un ensemble d'activités effectuées à domicile.

Dorénavant, seules les sommes versées au titre de services rendus à votre domicile sont éligibles au crédit d'impôt.

**Concrètement, un certain nombre de dépenses, qui étaient éligibles jusqu'alors, ne le sont plus :**

par exemple l'accompagnement d'enfants à l'école, ou l'aide à la mobilité et au transport de personnes ayant des difficultés de déplacement à l'extérieur du domicile.



# Finance







**Amandine GERARD**

**F**inancière de l'Arc est une société de gestion indépendante, pionnière de la gestion pilotée et majoritairement détenue par ses dirigeants. Chaque gérant peut y exprimer pleinement ses convictions dans ses choix d'investissement et s'adapter à vos besoins.

*Juin 2011*  
DATE  
DE CRÉATION

---

*12*  
SALARIÉS

---

*350 m€*  
D'ACTIFS GÉRÉS

---

*140*  
MANDATS

# QUE NOUS RÉSERVE 2021 ?

## Les nombreuses incertitudes ont été levées sur les marchés financiers durant le dernier trimestre 2020,

la dernière étant l'accord sur le Brexit, intervenu sur le fil le 24 décembre dernier. Le contenu de l'accord n'est effectivement pas idéal, mais il évite toutefois un « hard-Brexit » tant redouté après une année pour le moins douloureuse et éprouvante à tous les niveaux. **Le pétrole a rebondi dans le sillage de ces bonnes nouvelles, et en toute logique l'or a, en revanche, reculé de près de 9 % par rapport à ses plus hauts du mois d'août.** Enfin, dans cette situation d'euphorie et de retour vers les actions, l'euro a profité du rebond de confiance, et le dollar s'est affaibli de près de 4 % sur ces trois derniers mois par rapport à la monnaie unique.

### Après une année pour le moins imprévisible, que nous réserve 2021 ?

Nous nous garderons bien d'être catégoriques, toutefois d'après les faits et le soutien sans faille des banques centrales, les actions devraient encore bénéficier de l'afflux de liquidité, aidées par des bases comparaisons favorables, particulièrement sur le premier semestre. De plus :

- L'élection de Joe BIDEN à la Maison Blanche marque le retour des Etats-Unis dans les accords de Paris ainsi qu'une accalmie au niveau des relations internationales ;
- Les pays européens, à l'échelle de l'Union

ainsi qu'au niveau national vont mettre en place des plans de relance tournés vers le numérique et la transition énergétique ;

- Les différentes annonces de grands groupes pharmaceutiques concernant l'arrivée des vaccins permettent d'envisager une sortie de crise sanitaire, bien que cette pandémie ait mis à jour les sous-équipements des pays occidentaux dans le domaine de la santé ;
- Les effets directs de cette crise sanitaire sont numériques avec une accélération de la rupture technologique ainsi qu'un effet accélérateur des modes de consommation de millenials (vente à emporter ; communication via les réseaux sociaux ; « gaming »...)

### Tous ces sujets portent l'univers de la gestion d'actifs au travers des thématiques d'investissement : digital/santé/sécurité/environnement...

Ces investissements permettent de se positionner dans une approche long terme avec des perspectives de croissance durables ainsi que d'accompagner la transition énergétique et les tendances de demain. Ainsi, dans un marché de taux bas, voir négatifs en Europe et malgré des marchés actions erratiques, vous bénéficiez d'une forte visibilité et de l'espérance de rendement du marché actions.

*L'analyse d'Amandine Gérard,  
Présidente de Financière de l'Arc*





## UNE IDÉE INNOVANTE POUR VOS PLACEMENTS : LE MANDAT D'ARBITRAGE CONVICTIONS D'AVENIR

Le monde de demain se construit dès aujourd'hui : 12 trillions de dollars : c'est le cumul des stimulus consacrés à

la relance à fin septembre 2020 par l'ensemble des pays !  
**Nous avons la conviction que nous ne sommes qu'au début d'une nouvelle ère d'investissement.**

Nous avons construit ce mandat pour vous faire bénéficier des meilleures stratégies d'investissement portées par les trois grands enjeux que sont le **changement climatique**, la **révolution technologique** et les **évolutions démographiques**.

## COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Lors de la mise en place de votre contrat d'assurance-vie ou d'un arbitrage, vous optez avec votre conseiller pour le mandat Conviction d'Avenir. Vous bénéficiez ainsi de la sélection par Financière de l'Arc des meilleures gestions spécialisées sur les thématiques portées par les grands enjeux évoqués. Votre allocation sera ensuite ajustée à tout moment en fonction de nos convictions,

de l'évolution des marchés et des opportunités que nous décèlerons.

Notre objectif est de vous fournir un service haut de gamme, simple et lisible : nous nous occupons du suivi et de la sélection de fonds et fournissons reportings mensuels transparents et justificatifs d'arbitrage pour vous aider à bien comprendre ce qui est fait sur votre allocation.









**Amaury BERTAUD**

**F**ondée en 2019 par Amaury Bertaud et les associés de Novalfi, VIX-IS une société spécialisée dans la conception et la sélection de produits structurés pour la clientèle privée et les solutions de trésorerie d'entreprise.

VIX-IS s'appuie sur l'expertise d'Amaury Bertaud, qui a développé son savoir-faire en produits structurés pendant près de dix ans en salle de marché à la Société Générale, essentiellement auprès d'une clientèle de conseillers en gestion de patrimoine indépendants, de family office et d'assureurs. Saint-Cyrien, il est diplômé d'un Mastère Spécialisé du Skema Business School et du DU expert en gestion de patrimoine de l'Aurep.

VIX-IS conseille pour plus de 60 M€ de produits structurés auprès d'une clientèle privée, de holding patrimoniale et de trésorerie d'entreprise.

La société est placée sous la supervision de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). VIX-IS est une société réglementée qui a le statut de Conseiller en Investissement Financier. VIX-IS est immatriculée au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 19 005 741 (consultable sur le site [www.orias.fr](http://www.orias.fr)).

<https://www.vix-is.com>



**Depuis plusieurs années, les fonds en euros rapportent de moins en moins. Pour 2020, la moyenne des rendements des fonds en euros affiche des performances autour de 1 %.**

**Depuis près de 40 ans, notre économie connaît une baisse continue des taux d'intérêt à long terme.** Actuellement, le taux des obligations d'Etat français est proche de zéro et est même passé en **zone négative** au plus fort de la crise sanitaire. Dans ce contexte, **les taux d'intérêt devraient donc rester durablement bas et continuer d'impacter la performance des fonds** en euros des contrats d'assurance vie.

Avec une inflation anticipée proche de 1 %, continuer d'investir sur les fonds en euros, ou maintenir une part trop importante de fonds en euros dans les alloca-

tions d'actifs, c'est la garantie de ne plus gagner d'argent.

Face à cette problématique, et en fonction du profil de nos clients, **nous réorientons progressivement leur épargne vers d'autres solutions d'investissement complémentaires.** C'est une situation complexe, qui nécessite aussi que nos clients acceptent une part de risque supplémentaire et une potentielle immobilisation de leur épargne sur des durées plus longues.

Ainsi, nous **proposons des solutions avec des objectifs de rendement supérieurs aux fonds en euros**, tout en prenant en compte l'horizon d'investissement, les profils de risque et les besoins de liquidités à court terme de nos clients.

Parmi les solutions qui s'offrent à nous, une classe d'actifs retient notre attention : **les produits structurés.**

Les **produits structurés se positionnent en complément des autres classes d'actifs (action, immobilier, obligation)** et permettent d'intégrer une dimension contractuelle de l'objectif de performance.

## QU'EST-CE QU'UN PRODUIT STRUCTURÉ ?

**C'est une solution d'investissement contractuelle qui combine un rendement connu à l'avance et une protection du capital, partielle ou totale à l'échéance.**

Un produit structuré est un instrument financier coté, émis par une banque et dont nous définissons en amont les différentes caractéristiques. C'est donc un contrat dont les termes sont clairement définis à l'avance.

Le produit structuré est majoritairement indexé sur des indices boursiers, mais peut l'être aussi sur une ou plusieurs actions, des matières premières ou sur des taux d'intérêt. En fonction du sous-jacent, une stratégie d'investissement est élaborée selon nos anticipations de marché. Cette stratégie **peut être sécuritaire ou dynamique**, en fonction du risque que l'on souhaite prendre et s'adapte ainsi à différents profils d'investisseur.

La durée du produit, déterminée dès l'origine, est variable allant de quelques mois à 10 ou 12 ans. De plus, en fonction du mécanisme

du produit, un remboursement anticipé est aussi possible. Ce dernier permet alors de matérialiser l'objectif de rendement avant l'échéance du produit. Enfin, les produits structurés offrent en générale une liquidité quotidienne, qui permet aussi de profiter d'opportunités en marché secondaire.

## QUID DU RENDEMENT ?

Dans un univers durable de taux d'intérêts nuls, les produits structurés présentent en général des **rendements potentiels pouvant aller de 2 % à 8 % selon la nature des produits.**

Nous **conseillons donc d'intégrer au sein d'une allocation d'actifs une enveloppe de 10 % à 30 %** de produits structurés en fonction du profil d'investisseur. Cette enveloppe devra être diversifiée, élaborée au fur et à mesure en combinant plusieurs sous-jacents et points d'entrée et avec différents mécanismes de protection du capital.

## DISCLAIMER

**Ces informations sont communiquées à titre indicatif, et ne présentent pas un caractère contractuel.** Elles ne constituent pas une recommandation personnalisée et ne se substituent pas à une déclaration d'adéquation qui pourrait être établie par le conseiller en investissements financiers. Votre consultant patrimonial se tient à votre disposition pour vous présenter une offre en adéquation avec vos objectifs et votre sensibilité au risque.

**Les principaux facteurs de risque liés à cette classe d'actif sont les suivants :** (i) risque de perte partielle ou totale en capital, (ii) plafonnement des gains, (iii) les dividendes éventuellement versés par les actions composant l'indice sous-jacent d'un produit ne sont pas versés aux investisseurs, (iv) la durée exacte de l'investissement n'est pas forcément connue à l'avance, (v) risque de crédit en cas de défaillance de l'émetteur ou du garant, (vi) forte variabilité du montant remboursé à l'échéance en cas de variation du prix du sous-jacent autour du seuil de protection du capital.







**Delphine Gineste & Stéphane Perez**

Aujourd'hui, le métier de la promotion immobilière a muté. Le promoteur Habside ne peut - et ne veut - plus se contenter de vendre des appartements, « de faire du logement pour faire du logement » et proposer une nouvelle vision de l'immobilier. Répondre aux besoins concrets en étant à l'écoute des territoires et de ses spécificités, c'est avant tout être citoyen. Le contexte unique dans lequel nous évoluons aujourd'hui, a appris qu'il est urgent de travailler à créer un demain plus serein, plus solidaire et plus connecté.

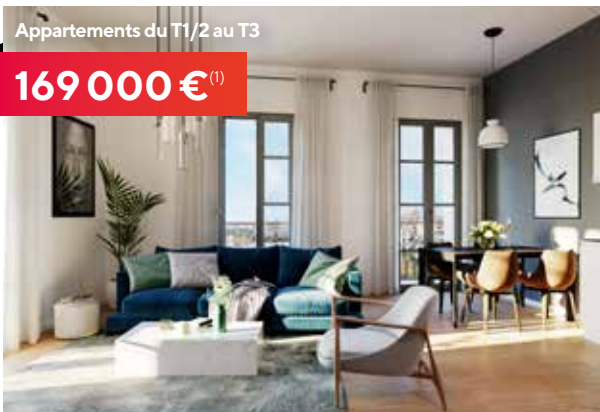
Après trente ans d'existence, et doté d'un nouveau nom (contraction de Hab / l'habitant et Side / du côté de) qui définit parfaitement son ADN, il est aujourd'hui plus que conscient de sa responsabilité en tant que promoteur immobilier.

Ensemble imaginons, réalisons, habitons.

**« Nous choisissons d'être acteur de la ville & promoteur de vie et nous nous donnerons les moyens d'en être fiers. »**

## POUR HABITER OU INVESTIR

Appartements du T1/2 au T3

**169 000 €<sup>(1)</sup>****LIVRAISON 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022****ENVOGUE • MARSEILLE [2<sup>ème</sup>]**

Une rénovation d'exception entre le Panier &amp; la Joliette

**Le +** : Pinel optimisé & déficit foncier**Plus d'infos** : [www.habside-renovation.fr](http://www.habside-renovation.fr)

Maison 6 pièces

**699 000 €<sup>(1)</sup>****LIVRAISON RAPIDE 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021****MAISON DE RODE • L'ISLE-SUR-LA-SORGUE**Destination l'Isle-sur-la-Sorgue / Maison 6 pièces de 185 m<sup>2</sup> + jardin de 1 127 m<sup>2</sup> (stationnement inclus)**Plus d'infos** : **04 91 32 28 93**

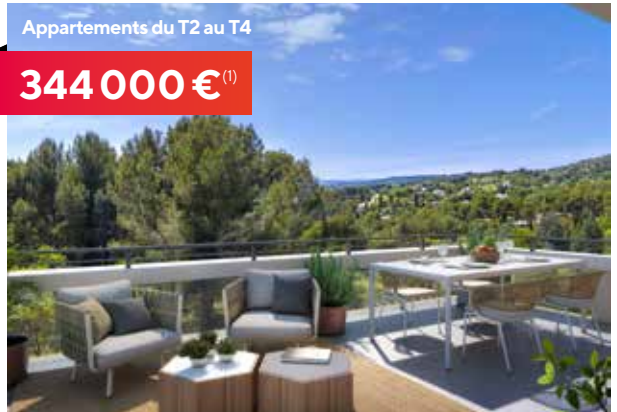
T2 au T4 Duplex

**231 000 €<sup>(1)</sup>****LIVRAISON 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022****SUNSET • AIX-EN-PROVENCE**

Habitez au cœur du nouveau Set Club Resort

**Plus d'infos** : **06 25 76 47 42**

Appartements du T2 au T4

**344 000 €<sup>(1)</sup>****LIVRAISON 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022****PANORAMA • AIX-EN-PROVENCE**

Grand angles sur les Hauts de Brunet

**Plus d'infos** : **06 26 64 89 09**

Appartements du T2 au T4

**PROCHAINEMENT****CHÂTEAU DE LA PANOUSE • MARSEILLE [9<sup>ème</sup>]**

Une rénovation d'exception dans un lieu magique

**Plus d'infos** : [www.chateaudelapanouse.fr](http://www.chateaudelapanouse.fr)



## POUR VOS COMMERCES &amp; BUREAUX

179 917 € HT<sup>(1)</sup>**PARVIS DE RODE • L'ISLE-SUR-LA-SORGUE**

Localisation stratégique

Surface de 72 à 300 m<sup>2</sup>**Plus d'infos : 06 25 76 47 42**132 000 € HT<sup>(1)</sup>**PRADO ALTO • MARSEILLE [8ème]**

Secteur Prado recherché

Surface de 36 à 800 m<sup>2</sup>**Plus d'infos : 04 91 53 99 99**

Habside, SAS PERIMMO, 25 rue des Phocéens 13002 Marseille. \* Prix hors stationnement. Envogue : Lot B43 - T1/2, Panorama : Lot 103 - T2, Sunset : Lot B13 - T2. \*\* Parvis de Rode : Prix HT à partir de, dans la limite des stocks disponibles, hors stationnement. Prix dégressif en fonction du nombre de lots. Exemple : Prix pour 1 module - Lot n° 111 de 72 m<sup>2</sup> en R+1. Prado Alto : Prix HT à partir de, dans la limite des stocks disponibles, hors stationnement. Exemple : Lot 10 de 36 m<sup>2</sup>. Crédits : Drawbotics, Golem images, Attik Images, TuVerras. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Mars 2021.

# Conseil

---







Laurent SIMMONET



Magalie VANDAIS



Solene RABAT



Benjamin DERRAC

**N**ovalfi Conseil est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine.

Véritable centre d'ingénierie patrimoniale regroupant juristes et fiscalistes, Novalfi Conseil vous apporte conseils dans la structuration juridique, fiscale, sociale et successorale de votre patrimoine tant professionnel que privé.

Au travers d'audits ou de conventions de suivis et en collaboration avec les CGP Novalfi Patrimoine, Novalfi Conseil vous accompagne afin de faciliter la mise en place de vos préconisations en adéquation avec votre situation et vos objectifs.

## PRATIQUER UNE DÉCOTE SUR VOS IMMEUBLES, C'EST BIEN ; POUVOIR LA JUSTIFIER, C'EST MIEUX !

Nous le répétons sans cesse : **évaluer les actifs composant votre patrimoine** est le préalable indispensable à toute réflexion patrimoniale. Cela est particulièrement vrai pour vos immeubles.

En effet, **une taxation est pratiquée sur la détention** (l'Imposition sur la Fortune Immobilière - IFI) mais également sur la transmission de ceux-ci (droits de succession et droits de donation). Ces impôts sont déterminés sur la base des valeurs communiquées par le contribuable à l'administration fiscale. Et pour cette dernière, les choses sont claires : pour le calcul de l'impôt dû, « les biens (...) sont évalués à leur valeur vénale au jour du fait générateur de l'impôt »<sup>[1]</sup>. En conséquence, une évaluation fiable, réalisée par un expert agréé auprès d'une Cour d'appel, permettra de sécuriser vos relations avec l'administration fiscale.

À défaut, si celle-ci estime que le bien est sous-évalué, **vous prenez le risque de subir un redressement** et d'être redevable de suppléments d'impositions et de pénalités.

La notion de **valeur vénale** est donc un **paramètre essentiel** à prendre en compte dans vos stratégies patrimoniales. En apparence,



sa définition semble claire. Ainsi, la Cour de Cassation estime que « la valeur vénale d'un immeuble correspond au prix qui pourrait en être obtenue par le jeu de l'offre et de la demande sur un marché réel, compte tenu de la situation de fait et de droit dans laquelle l'immeuble se trouve lors du fait générateur de l'impôt »<sup>[2]</sup>.

Mais en pratique, estimer une valeur vénale n'est pas chose aisée et **dépend de nombreux facteurs**.

Certains d'entre eux peuvent avoir pour effet de déprécier la valeur de l'immeuble. Par exemple, un bien occupé se vend moins facilement qu'un bien libre de toute occupation.

De même, détenir un immeuble en indivision peut affecter la valeur des droits de chaque indivisaire, s'il réduit les possibilités de cession dans des conditions de marché normales. Dans ces cas, il est **parfaitement légitime** de pratiquer une **décote** sur la valeur du bien, afin que celle-ci reflète sa valeur vénale.



Toutefois, on peut remarquer que **certaines contribuables** ont la « **décote facile** ». L'immeuble est-il détenu en indivision ? **Une décote de 20 % est alors appliquée automatiquement**<sup>[3]</sup>. C'est oublier un peu vite que ce n'est pas parce qu'un bien est détenu de manière indivise qu'il est décoté, mais parce que cette situation d'indivision affecte concrètement la valeur vénale du bien. Et la jurisprudence estime que c'est au contribuable de rapporter la preuve que la détention de l'immeuble en indivision est, dans son cas particulier, un facteur de dépréciation de la valeur de son droit sur celui-ci.

Or, toutes les situations ne permettent pas de justifier la pratique d'une décote. Dans un arrêt en date du 30 septembre 2020, la Cour de cassation a pu estimer qu'une décote de 20 % « ne se justifiait pas en présence d'une indivision simple, entre une mère et son fils unique, laquelle ne présente aucune difficulté de gestion. »<sup>[4]</sup>. Cet arrêt n'est pas une surprise. En effet, la Haute Cour avait déjà jugé en 2019 que l'état d'indivision d'un bien acquis conjointement par un couple marié sous le régime de la séparation de biens et constituant leur résidence principale n'affecte pas sa valeur dès lors qu'il n'est pas rapporté que

cet état d'indivision influe sur les conditions de cession du bien<sup>[5]</sup>.

En somme, une décote pratiquée lors de l'évaluation de vos immeubles n'est pertinente que si elle peut être justifiée, tant dans son principe que dans son quantum.

**Notre conseil ?** Évaluer un bien ne s'improvise pas : **consultez un expert !** Disposant d'une vision précise de votre patrimoine, votre conseiller patrimonial sera alors en mesure de déterminer de manière efficiente la stratégie patrimoniale en adéquation avec vos **objectifs**.

**Toute l'équipe de NOVALFI reste à votre disposition pour vous conseiller et vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine.**

[1] BOI-ENR-DMTG-10-40-10 n°1 ; article 666 du Code général des impôts

[2] Cass. com., 27 mars 2019, n° 18-10933

[3] Décote qui, nous le rappelons, peut être légitimement pratiquée. Les droits sur une indivision, comme les parts détenues dans une SCI, ont une valeur inférieure à la fraction de la valeur totale du bien qu'ils représentent. Ils ne peuvent donc être évalués en fractionnant la valeur de l'immeuble en fonction de la quote-part détenue par chaque indivisaire. En l'espèce, la Cour de cassation valide l'arrêt d'une cour d'appel qui avait admis l'application d'un abattement de 20 % sur la valeur vénale établie par l'Administration. (Cass. com., 16 févr. 2016, n° 14-23.301)

[4] Cass. com., 30 sept. 2020, n° 18-15.748 : JurisData n° 2020-015684

[5] Cass. com., 27 mars 2019, n° 18-10933





## UNE NOUVELLE PRIME « MAPRIMERÉNOV' » REMPLACE LE CITE ET A ÉTÉ ÉTENDUE À TOUS LES MÉNAGES À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020.

Pour rappel, le CITE permettait de bénéficier d'un crédit d'impôt lors de la réalisation de certaines dépenses éligibles favorisant la transition énergétique. Il doit prendre fin cette année. « MaPrimeRénov' » suit le chemin de l'économie verte et permettra aux contribuables souhaitant réaliser des dépenses en faveur de la transition énergétique de bénéficier également d'un avantage mais cette fois sous forme de prime et non sous forme de crédit d'impôt.

Le projet de loi de finance précise que les règles antérieures à la loi de finance pour 2020 et au remplacement du CITE par la prime (et notamment les équipements éligibles) resteraient toutefois applicables aux dépenses réalisées en 2020 lorsqu'un devis aura été accepté et un **acompte versé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2019**. Le CITE sous la forme d'un crédit d'impôt reste applicable en 2020 à certains ménages intermédiaires (par exemple, pour une personne seule résidant en Ile-de-France : un revenu fiscal de référence compris entre 25 068 € et 27

706 €) mais certaines dépenses sont exclues (chaudières au gaz à très haute performance par exemple). Cependant, le projet rappelle qu'il **n'est pas possible de cumuler le crédit d'impôt (dans sa rédaction avant la loi de finances pour 2020) et la prime.**





Cette nouvelle prime, va certes bénéficier à tous les contribuables et même aux logements loués à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2020, mais le montant des aides versées dépendra tout de même du niveau de revenus du foyer fiscal. De plus, **certaines dépenses ne seront pas éligibles à la prime lorsque le contribuable dépassera un certain niveau de revenu** (les travaux d'isolations seraient toutefois éligibles). Afin de savoir quel **niveau de prime** et déterminer l'éligibilité des dépenses que vous comptez réaliser, rendez-vous sur le site mis en place par le gouvernement et qui propose un simulateur :

**<https://www.faire.gouv.fr/aides-de-financement/simulaides>**



Quoi qu'il en soit, **« MaPrimeRénov' »** bénéficiera seulement aux dépenses de travaux réalisées avec un devis établi après le 1<sup>er</sup> octobre 2020 pour les contribuables non éligibles au regard des conditions antérieures à cette date. Les dépenses de travaux peuvent être réalisées dès à présent mais il

est à noter que les dossiers ne commenceront à être traités qu'à partir du début de l'année 2021.

Le projet de loi prévoit également la **création d'un bonus** pour les logements qui sortent du statut de passoire thermique (étiquette F ou G), ainsi que la création d'un super bonus pour les bâtiments basse consommation.

Ces mesures ont été annoncées par le Gouvernement lors de la présentation du plan de relance. À ce jour, il n'existe pas de texte législatif ou réglementaire entérinant ces mesures. Elles ont toutefois été adoptées en première lecture par l'Assemblée Nationale.

Ce dispositif, puisqu'il s'agit d'une prime (et non d'un crédit ou d'une réduction d'impôt), ne serait à priori pas soumis au plafonnement des niches fiscales. Nous pouvons vous accompagner afin de faire le point sur les opportunités s'offrant à vous en tenant compte du plafonnement global des niches fiscales et ainsi satisfaire à vos objectifs patrimoniaux tout en maîtrisant votre pression fiscale.

#### **Le Service Ingénierie Patrimoniale**



## CRÉDIT IMMOBILIER : ASSOUPLISSEMENT DES CONDITIONS D'OCTROI RECOMMANDÉES PAR LE HCSF



Le 12 décembre 2019, le Haut Conseil de la Stabilité Financière (HCSF) recommandait aux banques (pour ne pas dire enjoignait) de resserrer leurs conditions d'octroi de crédits en se conformant aux bonnes pratiques usuelles, principalement au regard :

- Du « taux d'effort à l'octroi des emprunteurs de crédit immobilier en veillant à ce que ce dernier n'excède pas 33 %<sup>[1]</sup> » ;
- De « la maturité du crédit à l'octroi en veillant à ce qu'elle n'excède pas 25 ans ».

Ces recommandations étaient alors motivées par l'identification d'un risque de crédit préjudiciable tant pour les banques, compte tenu de la diminution de leurs marges, que pour les particuliers, exposés à un retournement de la conjoncture économique pouvant les conduire au défaut.

Tout en observant que « les risques de stabilité financière restent à un niveau élevé » et en rappelant « son objectif de préserver des pratiques saines », le HCSF a décidé, le 17 décembre 2020<sup>[2]</sup>, d'ajuster ses recommandations.

Ces ajustements portent principalement autour de **deux axes** :

**1 / La hausse du taux d'endettement des ménages** (ou « taux d'effort à l'octroi des emprunteurs de crédit immobilier » de 33 à 35 %<sup>[3]</sup>;

**2 / La prise en considération des différés d'amortissement liés aux spécificités d'opérations telles que les ventes en l'état futur d'achèvement permettant de rehausser la durée maximale des emprunts de 25 à 27 ans.**

Sans qu'il ne soit question ici d'en apprécier l'opportunité, ces **assouplissements** peuvent paraître surprenant au regard de la période pour le moins troublée que l'économie française traverse depuis la formulation des premières recommandations.

Les marges des organismes bancaires et l'exposition des particuliers à un retournement de la conjoncture, motifs de ces premières recommandations, semblent constituer des paramètres au moins tout aussi prégnants que fin 2019.

Concernant les particuliers, ces mesures font en outre abstraction de la notion de « reste à vivre », autre critère bancaire de solvabilité. Ce critère semble pourtant le plus pertinent pour une maîtrise du risque supporté par l'emprunteur.

La dimension budgétaire ne devrait-elle pas présider à toute opération de crédit, comme à toute décision patrimoniale ? La **maîtrise du taux d'endettement** doit-il primer sur ce « reste à vivre » dans les conditions d'octroi des prêts ?

N'était-ce pas le principal objectif que le HCSF entendait poursuivre lorsqu'il formulait ses premières recommandations ?

Le respect des **bonnes pratiques**, aussi bonnes soient-elles, n'offrent ainsi pas toutes les garanties auxquelles devrait pouvoir prétendre l'emprunteur. L'appréhension de son projet de financement au travers d'une approche globale de sa situation patrimoniale peut lui permettre d'asseoir ces garanties. **C'est là aussi l'un des rôles de votre CGP Novalfi.**

[1] Recommandation N°R-HCSF-2019-1 relative aux évolutions du marché immobilier en France en matière d'octroi de crédit

[2] HCSF - 27ème séance - 17 Décembre 2020 - Communiqué de presse

[3] A laquelle s'ajoute une hausse de la marge de manœuvre accordée aux établissements de crédit qui pourraient désormais déroger (prioritairement au profit des primo-accédants) à cette règle pour 20 % du volume total des crédits contre 15 % précédemment.



## QUAND LOGEMENT DÉCENT RIME AVEC **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE !**



La performance énergétique n'est pas un long fleuve tranquille, c'est le moins qu'on puisse dire.

Cette exigence est apparue progressivement au cours des dernières années et trouve sa source dans la loi.

Selon la loi du 6 juillet 1989<sup>[1]</sup>, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent.

Les critères de décence ont été définis par le décret du 30 janvier 2002<sup>[2]</sup> définissant le logement décent comme devant cumulativement :

- Satisfaire aux obligations de sécurité physique et de la santé des locataires ;
- Comporter les éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à un usage d'habitation ;

- Et être doté d'une surface habitable minimale.

Si la notion de performance énergétique n'était pas induite à la lecture de ce décret, ce n'est qu'à compter de 2015<sup>[3]</sup> qu'elle est devenue un des critères de décence des logements.

En ce sens, le décret du 9 mars 2017 permettant l'application des dispositions de loi du 17 août 2015 avait ajouté des exigences de performances énergétiques aux critères du logement décent. Ces exigences nouvelles se référaient à l'étanchéité à l'air et à l'aération correcte du bâtiment.



Dans ce contexte, le diagnostic de performance énergétique<sup>[4]</sup> (DPE) tel qu'il existe aujourd'hui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire tant la consommation d'énergie que les émissions de gaz à effet de serre.

Le diagnostic comprend également des recommandations qui permettent à l'acquéreur, au propriétaire, au bailleur ou au locataire, de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie : il s'agit de conseils de bon usage et de bonne gestion du bâtiment et de ses équipements, ainsi que de recommandations de travaux.

Ces travaux conseillés ne sont pas obligatoires : le DPE a pour objectif d'inciter à améliorer la performance énergétique du bâtiment, pas d'obliger à la réalisation de travaux.

Néanmoins, si ce diagnostic n'était jusqu'alors que peu contraignant, un décret, publié le 13 janvier 2021<sup>[5]</sup>, prévoit que la consommation énergétique sera désormais un critère pour juger si un logement est décent ou pas et donc s'il peut être ou non loué.

Cette contrainte émanait d'une proposition de la Convention citoyenne pour le climat : toutes les « passoires thermiques » devaient être interdites à la location en France à partir de 2028.

En pratique, cette interdiction sera progressive.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, tous les logements dont la consommation énergétique excède les 450 kWh/m<sup>2</sup>/an (classés G sur le DPE) seront interdits à la location.

On notera que l'article 2 du décret prévoit que les dispositions s'appliqueront aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

Les seuils de consommation énergétique à ne pas dépasser sous peine d'être interdit de location seront plus exigeants en 2025 (non connus pour l'heure).

À compter de 2028, les « passoires thermiques » seront alors toutes interdites à la location et il n'est pas à exclure que des malus soient prévus à cette échéance pour obliger les propriétaires à rénover leur logement.

Ces contraintes pour les propriétaires bailleurs ne sont pas sans impact sur la valorisation de leur parc immobilier et pourraient les contraindre à procéder au plus tôt à des arbitrages (rénovation dans le cadre de la MaPrimRénov<sup>[6]</sup> ou cession). Dans ce contexte, votre CGP Novalfi saura vous aiguiller dans votre prise de décision.

[1] Loi n°89-462 du 6 juill. 1989, art. 6

[2] Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

[3] Loi du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte

[4] <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

[5] Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine

[6] <https://www.novalfi.com/une-nouvelle-prime-maprimerenov-remplace-le-cite-et-a-ete-etendue-a-tous-les-menages-a-partir-du-1er-octobre-2020/>



## ACTUALITÉ : LOI DE FINANCE ET LOI DE FINANCEMENT DE LA SÉCURITÉ SOCIALES POUR 2021

**Nous vous proposons de faire le point sur certaines des mesures prévues pouvant vous impacter dès ce début d'année 2021.**

En ce qui concerne **la location meublée**, quelques changements sont à prévoir. Pour la taxation des revenus perçus en 2020, **la condition d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) a été supprimée.**

Ainsi un loueur ayant plus de 23 000 € de recettes locatives annuelles supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal IR (salaires, pensions, retraites, rentes, BIC, BNC, BA, rémunérations de gérants article 62) **est considéré comme LMP<sup>[1]</sup> au titre de l'IR et désormais incidemment au plan social.**

En effet, si le statut de loueur en meublé avait évolué fiscalement, ce n'était pas le cas sur le plan social jusqu'à la nouvelle loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 qui prévoit un **alignement des critères** pour qualifier le loueur en meublé de « professionnel ».

Plusieurs dispositifs ont été reconduits.

**Le dispositif Pinel** a été prolongé jusqu'en



2024, avec toutefois une baisse progressive du taux de réduction à partir de 2023 pour passer de 18 % aujourd'hui (pour un engagement de 9 ans), à 15 % en 2023 et enfin à 12 % à compter de 2024. Il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, ce dispositif a été recentré sur les bâtiments collectifs d'habitation s'il s'agit d'un investissement neuf, à construire ou en VEFA<sup>[2]</sup>.



Le **prêt à taux zéro** ainsi que les régimes de faveur destinés à certaines zones (**ZRR, ZFU...**) sont prorogés jusqu'en 2022... En outre, un nouvel abattement de 70 % (pouvant aller jusqu'à 85 %) applicable sur les plus-values de cession de biens immobiliers situés dans des zones spécifiques a été créé).

Le taux de réduction de 25 % pour la souscription au capital de PME est maintenu pour les investissements réalisés en 2021 (contre 18 % pour les investissements réalisés avant le 10 août 2020). Si le taux de réduction reste attractif, il convient de rester vigilant sur l'impact de cet avantage sur le plafonne-

ment des niches fiscales.

La loi de finances pour 2021 prévoit également la mise en place **d'un crédit d'impôt destiné aux bailleurs** ayant renoncé à tout ou partie du loyer en

novembre 2020 à cause de la crise sanitaire de **Covid-19**. A priori, seuls les loyers du mois de novembre 2020 semblent concernés par l'octroi de ce crédit d'impôt.

La nouvelle loi de finance n'a pas non plus oublié **les entreprises** pendant cette crise sanitaire, entreprises qui se voient incitées à **réévaluer leurs immobilisations corporelles et financières** à leur bilan sans taxation immédiate. Ce tempérament s'applique à la première opération de réévaluation constatée au terme d'un exercice clos à compter du 31 décembre 2020 et jusqu'au 31 décembre 2022.

Ne sont évoquées ici que les principales mesures de la loi de finances et de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021. N'hésitez pas à échanger avec votre conseiller Novalfi pour faire le point sur les mesures qui pourraient vous impacter directement.

[1] Loueur en Meublé Professionnel

[2] Vente en l'Etat Futur d'Achèvement



## MANIFESTEMENT EXAGÉRÉES OU L'INSÉCURITÉ JURIDIQUE NÉE DE LA LIBRE APPRÉCIATION DE L'UTILITÉ DES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE

[COUR DE CASSATION, 1<sup>ÈRE</sup> CHAMBRE CIVILE, 16 DÉCEMBRE 2020, N°19-17.517]



Dans le cas contraire, le contrat d'assurance-vie peut être avoir pour conséquence le rapport à la succession du souscripteur-assuré du montant des primes versées (et non de la valeur de rachat du(des) contrat(s) ainsi qu'il est rappelé par l'arrêt d'espèce) et la potentielle application des règles de réduction en cas d'atteinte à la réserve et de rapport successoral.

Dans un arrêt en date du 16 décembre 2020 pris par sa 1<sup>ère</sup> Chambre civile, la Cour de cassation revient sur la notion de primes manifestement exagérées ayant alimenté un contrat d'assurance-vie.

Pour rappel, l'article L. 132-13 du Code des assurances dispose : « Le capital ou la rente payables au décès du contractant à un bénéficiaire déterminé ne sont soumis ni aux règles du rapport à succession, ni à celles de la réduction pour atteinte à la réserve des héritiers du contractant. Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux sommes versées par le contractant à titre de primes, à moins que celles-ci n'aient été manifestement exagérées eu égard à ses facultés. »

En d'autres termes, si le montant des versements réalisés sur un contrat d'assurance-vie n'est pas plafonné, il ne doit pas être manifestement exagéré au regard de la situation patrimoniale et financière du souscripteur.

Au cas d'espèce, l'arrêt révèle que le souscripteur-assuré, qui disposait d'une retraite confortable (55 k€/mois), avait alimenté plusieurs contrats auprès de diverses compagnies sous forme de primes uniques avant ses 70 ans pour un montant global de versements de près de 2 065 k€. Ce montant correspondait à 61 % de son actif successoral et sa fille était désignée bénéficiaire exclusif desdits contrats. À la suite de son décès, 10 ans après lesdites opérations, ses petits-enfants venant en représentation de son fils pré-décédé engageaient une action à l'encontre de leur tante en vue de la réintégration des capitaux perçus par elle.

Dans le cadre de cette procédure, il était jugé en appel que les placements susmentionnés « effectués principalement sous forme de prime unique pour des montants particulièrement conséquents, représentant 61 % de l'actif successoral, ne s'inscrivaient pas dans



un projet particulier tel que le financement de frais d'hébergement en maison de retraite et ne présentait aucun intérêt personnel ni économique mais avaient pour seul but de soustraire l'essentiel de l'actif de la succession au profit d'un seul héritier réservataire, de sorte que la preuve du caractère manifestement exagéré des primes versées est rapportée. »

Les juges de cassation considéraient ainsi ce jugement fondé quant à ce moyen dès lors que la Cour d'appel « a tenu compte de l'âge, de la situation patrimoniale et familiale du souscripteur et de l'utilité des opérations à la date de chacun des versements effectués » pour estimer « que les primes présentaient un caractère manifestement exagéré ».

Il convient de rappeler ici qu'il n'existe pas de définition légale de la notion de primes manifestement exagérées dont l'appréciation est en définitive laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond, selon un faisceau d'indices résultant d'éléments de fait, ainsi que le rappelle le présent arrêt.

Si les critères retenus peuvent être variables, deux éléments principaux ont été dégagés par la jurisprudence<sup>[1]</sup> :

- Un critère quantitatif, d'une part, lié à l'importance des primes versées par rapport au patrimoine du souscripteur au jour du versement ;
- Un critère qualitatif, d'autre part, lié à l'utilité du versement par le souscripteur.

Il n'est pas contestable que ces deux critères sont expressément visés par les juges du fond au cas d'espèce.

Il ressort, en outre, de jurisprudences antérieures<sup>[2]</sup> que le fait de privilégier certains enfants, au détriment d'autres, en les désignant bénéficiaires des contrats souscrits (ce qui ressort ici clairement des faits) ne constitue pas un critère d'appréciation du caractère exagéré des primes.

La preuve de l'inutilité du contrat emportera ainsi la qualification de manifestement exagérées des primes. Cette notion est pour le moins aléatoire dans son appréciation par les juges du fond et les faits de l'espèce, tels que révélés par l'arrêt, ne permettent pas de clairement définir les fondements d'un tel caractère, le constat que les placements réalisés « ne s'inscrivaient pas dans un projet particulier tel que le financement de frais d'hébergement en maison de retraite et ne présentait aucun intérêt personnel ni économique » pouvant paraître contestable au regard des éléments révélés.

L'appréciation souveraine laissée aux juges du fond pour statuer recouvre toute son acception ici. Au regard des faits, il peut être permis de s'interroger sur l'influence que peut avoir dans cette appréciation souveraine le fait que le versement des primes ait pour conséquence de minorer la part réservataire à laquelle aurait pu prétendre les héritiers non bénéficiaires.

Au-delà, cet arrêt rappellera à chacun que la souscription d'un contrat d'assurance-vie n'est pas une opération de placement anodine dont il convient d'évaluer la finalité avant toute mise en œuvre. Vos conseillers Novalfi sont à votre disposition pour vous accompagner dans le cadre d'une telle démarche.

[1] Cass. civ. 2, 7 fév. 2008, n° 06-16373

Cass. mixte, 23 nov. 2004, n° 02-11352

Cass. civ. 2, 10 avril 2008, n° 06-16725

[2] Cf. notamment en ce sens CA Metz, 1er fév. 2018, n° 16/037311 - CA Paris, 21 mars 2018, n° 16/15303



**NOVALFI CONSEIL**

Chateau de la Pioline  
260 Rue Guillaume du Vair  
13090 Aix-en-Provence

04 42 97 33 45

info@novalfi.com

**www.novalfi.com**



NovalfiPatrimoine



novalfi.patrimoine



novalfi

AIX-EN-PROVENCE | CANNES

TOULON | MONTPELLIER

MANOSQUE | LYON | PARIS