N° 39 | 01/2023

PATRIMOINE INFOS

L'ACTUALITÉ EN GESTION
DU PATRIMOINE

orcom

www.orcom.fr

BRÈVES

PENSEZ À RÉNOVER VOS LOCATIONS QUALIFIÉES DE « PASSOIRES THERMIQUES »

Des mesures contraignantes contre la location des logements les plus énergivores ont été mises en place :

- depuis le 25 août 2022, **les loyers sont gelés pour les logements classés F ou G** du Diagnostic de Performance Énergétique ;
- depuis le **1er janvier 2023**, il est **interdit de louer** les logements consommant plus de 450 kWh/m²/an **(DPE : G).** Cela ne concerne pas les baux en cours mais seulement la relocation.

À compter du **1er janvier 2025**, les logements **classés G** ne pourront plus être mis en location. Il en sera de même pour les logements classés **F** à compter de **2028** et les logements classés **E** à partir de **2034**.

Des aides au financement des travaux énergétiques existent telles que **MaPrimeRénov**. À compter de **2023**, le bénéfice de subventions pour des travaux de rénovation sera conditionné à l'intervention d'un tiers nommé « **Accompagnateur Rénov'** », qui aura pour mission d'assister les particuliers dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous rendre sur le site service-public.fr à la page consacrée à Mon Accompagnateur Rénov.

VENTE D'UN LOGEMENT OCCUPÉ
N'OUBLIEZ PAS DE LE PROPOSER AU PRÉALABLE AU LOCATAIRE !

Dans un arrêt du 11 mai 2022, la Cour de Cassation a rappelé **le droit du locataire à acquérir le bien en priorité.**
Elle ajoute que si le vendeur décide de modifier le prix, il doit une seconde fois, proposer l'offre au locataire.

La violation de ce droit entraine la nullité de la vente.

CIPAV
MISE EN PLACE DE LA RÉFORME

Depuis le 1er janvier 2023 :

- **l'activité de recouvrement a été transférée à l'URSSAF**. Ainsi, les affiliés de la CIPAV régleront la totalité de leurs cotisations à l'URSSAF. La CIPAV reste en charge de la gestion des prestations retraite et invalidité-décès. Ce changement est automatique : les professionnels libéraux n'ont aucune démarche à accomplir,
- les affiliés de la CIPAV ont la possibilité de demander une **actualisation de l'ensemble de leurs cotisations** en cas de variation à la hausse ou à la baisse de leur revenu professionnel,
- **les cotisations de retraite complémentaire et d'invalidité-décès sont proportionnelles au revenu d'activité** (et non plus forfaitaires).

Ces changements s'ajoutent au report depuis le **1er janvier 2022**, de 2 ans de l'âge du taux plein : **65 à 67 ans** pour les assurés nés après le 1er janvier 1955.

Par ailleurs, il est vraisemblable que

- **la baisse du taux de rendement** (c'est-à-dire, le rapport entre la valeur d'achat et la valeur de service du point) constatée au cours de ces dernières années se poursuive.
- **la cotisation facultative du conjoint** de 25 % de la cotisation de retraite soit **supprimée en 2023**. Elle permet de garantir au conjoint une pension de réversion majorée (100 % de la pension complémentaire contre 60 % habituellement).

RAPPEL

La Caisse Interprofessionnelle de Prévoyance et d'Assurance Vieillesse (CIPAV) est une caisse de retraite (de base, complémentaire et d'invalidité) qui regroupe plus de 400 professions libérales (architecte, psychologue, artiste)…

ZOOM SUR

CARRIÈRE INTERNATIONALE ET RETRAITE

LES ANNÉES PROFESSIONNELLES PASSÉES À L'ÉTRANGER PEUVENT ÊTRE COMPTABILISÉES POUR LE CALCUL DE VOTRE RETRAITE FRANÇAISE.

Vous avez effectué une partie de votre carrière à l'étranger et vous comptez faire valoir vos droits à la retraite en France : dans ce cas, les trimestres acquis à l'étranger peuvent être pris en compte dans le calcul de votre retraite française si une convention bilatérale entre la France et le pays tiers le prévoit.

Mais, les règles de calcul divergent par rapport à une carrière intégralement effectuée en France. En effet, la retraite qui vous sera versée en France, sera calculée en comparant la retraite nationale française avec la retraite communautaire. Le montant le plus avantageux pour l'assuré sera versé par les institutions françaises.

La retraite nationale française : elle est calculée selon les règles communes, en ne prenant en compte que les seules périodes effectuées en France.

La retraite communautaire : elle est calculée en 2 étapes :

- **étape 1**, la retraite théorique. Ce montant est calculé selon les règles françaises mais en prenant en compte l'intégralité des trimestres acquis, y compris à l'étranger.
- **étape 2**, la retraite communautaire. Le montant qui a été calculé lors de l'étape 1 est réduit au prorata des trimestres effectués en France.

Exemple chiffré :

Monsieur BERNARD est né en 1961. Il souhaite liquider ses droits à la retraite au 1er janvier 2024. Il totalise :

- *35 ans en France (140 trimestres)*
- *7 ans en Espagne (28 trimestres)*
- *Son salaire annuel moyen (SAM) est de 30 000 €*

CALCUL DE LA RETRAITE NATIONALE : *Calcul selon les règles communes de retraite en ne prenant en compte que la seule période effectuée en France.*	A 62 ans, M. Bernard aura validé 140 trimestres d'assurance en France. Etant né en 1961, il lui manque 28 trimestres pour atteindre les 168 trimestres nécessaires pour obtenir le taux plein de 50 %. La durée en trimestre séparant son départ en retraite et l'âge d'obtention systématique du taux plein (67 ans) est de 20. Le nombre de trimestres manquants le plus favorable étant retenu, sa décote sera calculée sur la base de 20 trimestres. La décote de M. Bernard sera donc égale à 50 – (0,625 x 20) = 37,50 **30 000 x (37,5/100) x (140 / 168) = 9 375€ / an**
CALCUL DE LA RETRAITE COMMUNAUTAIRE : **1ère étape : retraite théorique.** *Calcul selon les règles communes de retraite en prenant en compte la totalité des trimestres, y compris ceux validés à l'étranger.* **2ème étape : retraite communautaire.** *Le montant obtenu lors de la 1ère étape est proratisé au nombre de trimestres effectués en France.*	En totalisant tous les trimestres validés, y compris ceux à l'étranger, M. Bernard totalise 168 trimestres. Le taux plein s'applique donc. **30 000 x (50/100) x (168/168) = 15 000 € / an** **15 000 x (140/168) = 12 500 € / an**
COMPARAISON	La retraite communautaire étant plus avantageuse, c'est celle-ci qui sera versée par les caisses françaises. Pour les périodes travaillées en Espagne, M. Bernard devra se rapprocher des caisses de retraite locales.

LE + ORCOM

ORCOM vous accompagne pour l'estimation et/ou les démarches de liquidation de vos pensions acquis auprès des régimes obligatoires français.

ZOOM SUR

SUCCESSION INTERNATIONALE
UN BIEN DÉTENU À L'ÉTRANGER – COMMENT EST-IL TRAITÉ DANS LE CADRE D'UNE SUCCESSION OUVERTE EN FRANCE ?

Afin de déterminer la fiscalité applicable, il convient de déterminer le pays de dernière domiciliation du défunt.

La loi définit le domicile comme le lieu où la personne a son principal établissement selon deux critères :

- le critère matériel : le **lieu** où le défunt avait choisi **d'habiter ;**
- le critère intentionnel : le **lieu** où le défunt avait décidé de concentrer **ses principaux intérêts.**

En cas de litige, les juges disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation. À titre d'exemple, il sera pris en compte la durée et la régularité de la présence du défunt dans l'État en question durant les dernières années de sa vie, de ses liens familiaux, amicaux.....

Si le défunt est domicilié en France : la totalité des biens, quel que soit leur lieu de situation et la domiciliation fiscale des héritiers, est soumise aux règles de succession françaises.

Si, le défunt n'est pas domicilié en France : plusieurs cas peuvent se présenter :

- ***les héritiers ne sont pas domiciliés en France*** : seuls les biens situés en France sont imposables en France ;
- ***les héritiers sont domiciliés en France***, tous les biens transmis sont imposables en France ;
- ***les héritiers ont été domiciliés moins de 4 ans en France au cours des 10 dernières années précédant celle au cours de laquelle ils reçoivent les biens*** : seuls les biens situés en France sont imposables en France.

Cependant, ces dispositions légales sont susceptibles d'être écartées si une convention fiscale internationale bilatérale pose des principes différents. Ainsi :

- l'État du domicile du défunt peut imposer la totalité de la succession ;
- l'État de situation des biens peut imposer la transmission des biens situés sur son territoire. Dans ce cas, il est généralement prévu un crédit d'impôt dans l'État de résidence afin de supprimer la double imposition.

! Les principes exposés sont ceux qui se retrouvent dans la majorité des conventions, mais certaines peuvent avoir des règles différentes, il est indispensable de se référer à la convention applicable.

Réserve héréditaire

Si la succession est régie par la loi Française, l'intégralité des biens sera soumise à la loi française de sorte que les biens situés à l'étranger seront inclus dans l'actif successoral et de facto, soumis à la réserve héréditaire.

Actualité : la France a adopté une loi instaurant un prélèvement compensatoire pour les enfants déshérités.

Il est possible pour le défunt de choisir par testament l'application de la loi de son pays d'origine au lieu de celle du pays de la dernière résidence. Comme certains pays n'appliquent pas le mécanisme de la réserve héréditaire, les enfants pouvaient se retrouver complètement déshérités en vertu de la loi étrangère choisie par le défunt dans son testament.

Pour les successions internationales ouvertes à compter du 1er janvier 2021, les enfants ainsi déshérités pourront récupérer l'équivalent sur les biens de la succession situés en France, si les conditions suivantes sont réunies :

- le défunt, ou au moins l'un de ses enfants, doit être ressortissant, ou résident habituel, d'un État membre de l'Union européenne, au moment du décès ;
- la loi étrangère applicable à la succession ne doit pas prévoir les dispositions relatives à la réserve héréditaire. En revanche, si la loi étrangère assure à chacun des enfants un droit sur une partie de la succession, le dispositif de prélèvement sera inapplicable ;
- la succession doit comprendre des biens meubles (par exemple, des meubles, des bijoux, des véhicules...) ou immeubles situés en France.

ZOOM SUR

I FISCALITÉ INTERNATIONALE : IMPOSITION

L'IMPÔT SUR LE REVENU DES NON-RÉSIDENTS : NE DÉCLAREZ QUE LES REVENUS DE SOURCE FRANÇAISE !

Généralement, les contribuables non domiciliés fiscalement en France ne doivent déclarer en France, que leurs revenus de source française : revenus d'activités professionnelles salariées ou non, revenus fonciers sur des immeubles situés en France...

Les non-résidents sont imposés :

- **au taux forfaitaire de 20 %** jusqu'au seuil de 26 070 € puis 30 % au-delà ;
- ou, sur option et si plus avantageux, **au taux moyen** déterminé en fonction des revenus mondiaux du foyer.

! L'état de votre résidence fiscale peut exiger la déclaration de l'intégralité des revenus, y compris ceux de sources françaises.

Dans tous les cas : il convient de se référer à la **convention fiscale bilatérale** signée entre la France et le pays de résidence fiscale.

RAPPEL *Tous les comptes ouverts, détenus, utilisés ou clos dans l'année à l'étranger doivent être déclarés chaque année à l'administration fiscale, sous peine d'une amende minimale de 1 500 € par compte.*

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la fortune immobilière concerne les contribuables possédant un **patrimoine immobilier** d'une valeur supérieure à **1.3 million d'euros**. Si les résidents français doivent déclarer la totalité du patrimoine qu'ils détiennent, y compris celui situé à l'étranger, les non-résidents ne sont imposables que sur la valeur des biens situés en France.

Le Département patrimoine gestion privée d'ORCOM met son expérience en matière de fiscalité et gestion patrimoniale à votre service pour vous éclairer sur toutes ces questions.