N° 40 | 03/2023

PATRIMOINE INFOS

L'ACTUALITÉ EN GESTION
DU PATRIMOINE

orcom

www.orcom.fr

LA RÉFORME DES RETRAITES est en cours : nous vous présenterons dans un prochain numéro, les principales dispositions adoptées.

BRÈVES

NOUVELLE DÉCLARATION DE LA SITUATION D'OCCUPATION DES IMMEUBLES, APPARTEMENTS ETC.: UNE NOUVELLE OBLIGATION POUR LES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires ont jusqu'au 30 juin 2023, pour déclarer, sur impots.gouv.fr, à quel titre les logements sont occupés.

Tous les propriétaires ont la possibilité sur leur espace impots.gouv.fr dans l'onglet « **Gérer mes biens immobiliers** » d'effectuer :

- une **déclaration préalable** ou **de fin de travaux**, de **changement d'affectation**,
- la « **déclaration de la situation d'occupation** » de vos biens immobiliers à usage personnel ou locatif...
- et de répondre aux différentes demandes de l'administration

Le + ORCOM

Nos équipes vous accompagnent dans l'établissement de ces déclarations.

SUCCESSIONS VACANTES

Il est désormais possible de rechercher à partir du nom et prénom du défunt, de la date et du lieu du décès, une succession vacante c'est-à-dire une succession qui n'a pas été acceptée ou réclamée par aucun héritier à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de l'ouverture de la succession (article 809 du code civil) et pour laquelle l'Etat, représenté par la direction nationale d'interventions domaniales est désigné curateur de la succession.

Ce nouveau service est accessible aux héritiers, créanciers, et aux professionnels (notaires, avocats...). A terme, ce service permettra de produire des créances ou de revendiquer une succession.

CHANGEMENTS POUR LES TAUX D'INTÉRÊT DES LIVRETS RÉGLEMENTÉS

Les taux d'intérêt des livrets réglementés ont été revalorisés à compter du 1er février 2023.

	Au 01/01/2023	À compter du 01/02/2023
Livret A	2 %	3 %
Livret bleu et développement durable	2 %	3 %
Livret jeune	2 % au minimum	3 % au minimum
Compte épargne logement (CEL)	1,25 %	2 %
Livret d'épargne entreprise (LEE)	1,50 %	2,25 %
Livret d'épargne populaire	4,6 %	6,1 %

Ces différents taux d'intérêts seront appliqués jusqu'au 31 juillet 2023.

ASSURANCE EMPRUNTEUR RÉSILIATION A TOUT MOMENT

Depuis **le 1er septembre 2022**, tous les contrats d'assurance emprunteur (quelle que soit leur ancienneté) peuvent être **résiliés à tout moment** et sans frais, en application de la loi Lemoine du 28/02/2022.

Pour rappel, cette même loi réduit **à 5 ans le droit à l'oubli des anciens malades du cancer,** de l'hépatite C et d'autres maladies chroniques.

DOSSIER SPÉCIAL LOI DE FINANCES 2023

LA LUTTE CONTRE LES PASSOIRES THERMIQUES : N'OUBLIEZ AUCUN DISPOSITIF AVANTAGEUX POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE LOGEMENT !

Afin d'encourager les propriétaires à rénover leurs biens et particulièrement les logements qualifiés de « passoires thermiques », la loi de finances a instauré ou prorogé certains dispositifs avantageux.

Levier n° 1 : Relèvement du plafond des déficits fonciers en cas de travaux de rénovations énergétique

La loi de finances double le plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global en le faisant passer de 10 700€ à 21 400€.

Ce doublement du plafond est conditionné :

- à la réalisation de travaux de rénovation permettant à un logement qualifié de passoire thermique (Classe E, F et G) d'atteindre une meilleure catégorie (Classe A à D)
- à un paiement fait entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025 ou pour les devis de travaux acceptés à compter du 5 novembre 2022.

Exemple :

	Montants	Modalités d'imputation des déficits
Revenus bruts	5 000	
Charges fixes (taxes foncières, assurances...)	-3 000	
Travaux de rénovation énergétiques	-25 000	
Déficit foncier	- 23 000	• 21 400 € sont imputables sur le revenu global • le solde de 1 600€ sera imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes

Un décret à venir précisera la liste des travaux qui ouvriront droit au doublement du plafond des déficits fonciers.

Levier n°2 : Taux de TVA à 5,5 %

Toujours dans le but d'inciter les contribuables à engager des travaux de rénovation énergétique, la loi de finances prévoit une application du taux réduit de TVA à 5,5 % aux travaux de rénovation énergétique, qu'il s'agisse de dépenses en faveur d'économie d'énergie, d'isolation thermique ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

Ce taux est réservé aux travaux engagés par les propriétaires ou locataires portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis au moins deux ans.

Quelques exemples de travaux éligibles :

- installation d'une chaudière à condensation ;
- matériaux d'isolation thermique des parois opaques, volets isolants

Remarque : afin de bénéficier du taux réduit les travaux et équipements doivent être fournis par une entreprise. En cas d'achat des équipements et matériaux par vous-même, ils sont soumis au taux normal de 20 %, seule la pose effectuée par l'entreprise bénéficiera du taux réduit.

Levier n°3 : Bénéficiez d'une subvention avec le dispositif MaPrimeRénov'

Avant le début de vos travaux de rénovation, pensez à constituer un dossier MaPrimeRénov' afin de bénéficier d'une aide financière pour la réalisation des travaux.

Ce dispositif est accessible à tous les propriétaires (occupants ou non) de logement construit depuis au moins 15 ans.

Ma PrimeRénov' permet de financer les travaux d'isolation, chauffage et tous travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement. Le montant alloué est forfaitaire et dépend des revenus du foyer et du gain écologique.

Attention : Depuis le 1er janvier 2023, Ma PrimeRénov' est conditionnée à l'intervention d'un tiers nommé « l'Accompagnateur Rénov' », qui a 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.

AUTRES MESURES :

PROLONGATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT MALRAUX
JUSQU'AU 31 DECEMBRE 2023

Les particuliers qui investissent dans des opérations sur **des immeubles** situés dans **des quartiers anciens** ou présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé, bénéficient d'une **réduction d'impôt au taux de 30 %** du montant des dépenses (travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, et charges foncières habituelles). En contrepartie, le propriétaire doit prendre **l'engagement de louer** l'immeuble pendant **9 ans**, nu et à usage de résidence principale, s'il s'agit d'un immeuble d'habitation.

LOUEZ UNE PARTIE DE VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE
EN FRANCHISE D'IMPÔT !

La loi de finances proroge l'exonération des locations d'une partie de la résidence principale jusqu'au 15 juillet 2024.

Ainsi, vous n'avez pas à déclarer :

- Les revenus de location si celle-ci constitue la résidence principale du locataire et si le loyer est raisonnable. Au titre de l'année 2022, le loyer annuel par m² ne devait excéder 192€ en Ile de France et 142€ dans les autres régions.
- Les revenus de la location habituelle, d'une ou plusieurs pièces de votre habitation principale à des personnes n'y élisant pas domicile (chambres d'hôtes) si leur montant est inférieur à 760€ TTC par an.

INVESTISSEMENT OUTRE-MER

La loi de finances proroge jusqu'au 31 décembre 2029 différents dispositifs de défiscalisation outre-mer. Ainsi vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôts si vous investissez :

- dans une société exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole ;
- dans des logements sociaux ;
- dans des travaux de réhabilitation et de confortation de logements achevés depuis plus de 20 ans et si le contribuable s'engage à y habiter à titre de résidence principale ou à louer nu le logement dans les six mois d'achèvement pour une durée de 5 ans.

Attention : afin d'éviter une remise en cause entraînant la reprise de l'avantage fiscal obtenu, il convient d'être vigilant quant au choix de votre interlocuteur. Il est préférable de se tourner vers des projets ayant obtenu en amont un agrément fiscal.

LA TRANSMISSION DES BIENS RURAUX FACILITÉE !

La loi de finances augmente le plafond d'exonération des droits de donation et de succession des biens agricoles loués via un bail rural à long terme ainsi que des parts de GFA.

Ainsi, pour les successions et donations postérieures au 1er janvier 2023, les transmissions et donations éligibles sont exonérées à hauteur de 75 % de la valeur des biens jusqu'à 500 000€ (contre 300 000€ auparavant) et de 50 % au-delà de ce montant.

Le rehaussement du plafond est conditionné à un engagement de conservation du bien de 10 ans au lieu de 5 ans.

Il est toujours possible d'opter pour un plafond à 300 000€ assorti d'un engagement de 5 ans.

DEFI-FORÊT : PROLONGATION ET AMÉNAGEMENT

Les personnes physiques qui réalisent des opérations forestières bénéficient jusqu'au 31 décembre 2025, d'un crédit d'impôt de 25 % des dépenses dans la limite du plafond de 6 250 € pour un célibataire (12 500 € pour un couple). Sont concernées, sous déduction des aides publiques, les dépenses :

- d'acquisition de terrain en nature de bois et forêts ou de terrains nus à boiser,
- de travaux réalisés directement ou indirectement par le contribuable,
- d'assurance couvrant le risque tempête et incendie.

ZOOM SUR

PACTE DUTREIL : UN OUTIL EFFICACE POUR TRANSMETTRE SON ENTREPRISE À TITRE GRATUIT

Le dispositif du pacte Dutreil permet aux dirigeants de sociétés qui souhaitent transmettre leur entreprise de bénéficier d'une **exonération de 75 % des droits de mutation à titre gratuit sur la valeur des titres transmis** (sans limitation). Ce dispositif est également applicable en cas de transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle.

Il peut s'appliquer dans le cadre d'une donation ou d'une succession suite au décès du dirigeant (on parle alors de « pacte Dutreil post mortem »).

Il est possible de combiner cet avantage fiscal avec d'autres dispositifs :

- Démembrement de propriété (donation de la nue-propriété)
- Réduction de droits de 50 % lorsque le donateur est âgé de moins de 70 ans et qu'il consent une donation en pleine propriété
- Réduction pour donation d'entreprise.

UN ENGAGEMENT SOUMIS À CONDITIONS QUI S'INSCRIT DANS LA DURÉE...

Engagement collectif de conservation

Durée d'engagement de **2 ans**
Société opérationnelle
17 % des droits financiers
34 % des droits de votes

+

Engagement individuel de conservation

Engagement pris par les donataires ou héritiers d'une durée de **4 ans**
Maintien de l'exercice d'une fonction de direction pendant 3 ans à compter de la transmission

2 ans + *4 ans*
= 6 ans

EXEMPLE

Monsieur Anticipation a 64 ans, il est veuf. Il a 2 enfants. Il détient une entreprise dont les parts sont valorisées 1 M€.

	Sans pacte Dutreil	Avec pacte Dutreil
	Succession non préparée	Donation en pleine propriété
Valeur des titres reçus	1 000 000 €	1 000 000 €
Part de chaque enfant	500 000 €	500 000 €
Abattement de 75 %	n/a	375 000 €
Abattement légal	100 000 €	100 000 €
Base taxable	400 000 €	25 000 €
Montant des droits par enfant	78 194 €	3 194 €
Réduction de droits de 50 %	n/a	1 597 €
Total pour les 2 enfants	156 388 €	3 194 €

LE CONSEIL ORCOM

Anticipez la transmission de votre entreprise et d'une manière générale de votre patrimoine en réalisant dès maintenant un bilan patrimonial !

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.