N° 42 | 11/2023

PATRIMOINE INFOS

L'ACTUALITÉ EN GESTION
DU PATRIMOINE

orcom

www.orcom.fr

BRÈVES

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS : NOUVEAUTÉS

Modification du zonage ABC

Mis en place en 2003 avec le dispositif d'investissement locatif « Robien », le **zonage ABC a été revu** par arrêté du 2 octobre 2023. Cette révision concerne 200 communes. Pour connaître le type de zone dont dépend votre commune, un simulateur est disponible à l'adresse internet suivante : https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc.
Pour rappel, de la zone découle :

- le **revenu maximum** pour avoir droit à un **logement social, un prêt zéro,**
- la **réduction** d'impôt et **les plafonds des loyers** du dispositif **Pinel,**
- la **déduction** fiscale sur les revenus fonciers, du **revenu** maximum du locataire et du loyer maximum pour un **logement conventionné** avec l'l'Anah.

Actualisation des plafonds

Les **plafonds** des **ressources** et des **loyers** à respecter afin de bénéficier des avantages fiscaux de certains dispositifs (Besson, Robien, Borloo, Scellier, Duflot-Pinel) ont été réactualisés et sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr (https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant%3DBOI-BAREME-000017-20230608)

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE : ÉTENDUE AUX PERSONNES PUBLIQUES

Après avoir agi comme un propriétaire **pendant au moins 30 ans**, il est possible d'acquérir un bien par **prescription trentenaire (ou usucapion)**. La **possession** doit être continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque. La Cour de cassation a rappelé que les dispositions de l'article 712 du code civil s'appliquent aux **personnes privées** mais également aux **personnes publiques** telle qu'une commune qui a entretenu un terrain pendant plus de 30 ans.

Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 4 janvier 2023, n°2-18.993

RÉMUNÉRATION DE L'ÉPARGNE : PEU DE CHANGEMENT !

Les taux de rémunération de l'épargne réglementée ont été révisés. Petit tour d'horizon :

	Plafonds des dépôts	Taux de rémunération	En vigueur jusqu'au
Livret A	22 950 €	3 %	31/12/2025
Livret de développement durable et solidaire (LDDS)	12 000 €	3 %	31/12/2023
Comptes spéciaux sur livret du Crédit mutuel	22 950 €	3 %	31/12/2025
Livret d'épargne-entreprise (LEE)	45 800 €	2.25 %	31/12/2025
Livret jeunes	1 600 €	3 % minimum	
Compte d'épargne logement (hors prime)	15 300 €	2 %	31/12/2025
Livret épargne populaire (LEP)	10 000 €	6 %	31/12/2024
Plan épargne logement (PEL)	61 200 €	2 %	Non communiqué

(Dispositions applicables au 1er/11/2023)

ACQUISITION DE LA NATIONALITÉ FRANCAISE PAR SES GRANDS-PARENTS

L'acquisition de la nationalité française par filiation est possible dès lors qu'un **parent ou grand-parent** possédait cette nationalité et y avait fixé sa résidence habituelle pendant une **période de 50 ans**. À défaut du respect de cette condition d'établissement, la nationalité française est perdue par désuétude (non-usage).
(*Cour de cassation, 1ère Chambre civile, 21-50.068*)

Pour rappel, la nationalité peut avoir des conséquences sur le régime matrimonial, le règlement d'une succession…

DOSSIER SPÉCIAL

COMMENT REDUIRE VOS IMPÔTS : AVANT LE 31 DECEMBRE 2023 ?

Plusieurs solutions s'offrent à vous :

Investir dans l'immobilier locatif

Avec le dispositif Pinel, vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt de 10.5 à 15 % du prix d'acquisition, selon que vous vous engagez à louer pendant 6 ans ou 9 ans (avec possibilité de proroger jusqu'à 12 ans). Le logement neuf doit être loué non meublé à titre de résidence principale, sous conditions de montant de loyers et de ressources du locataire.

Avec le dispositif « Denormandie ancien », vous pourrez bénéficier d'une réduction identique au dispositif Pinel. Sont visés ici, les logements qui font ou ont fait l'objet de travaux d'amélioration ou rénovation qui représentent au moins 25 % du coût total de l'opération.

Avec le dispositif « loc'Avantages », les propriétaires de logements donnés en location dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) peuvent, bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux varie selon que la convention soit conclue dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social ou très social (sous conditions de ressources du locataire).

Vous avez la possibilité également d'investir dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains (**opérations dites « loi Malraux »**) pour bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 ou 30 % du montant des travaux, lorsque les immeubles sont destinés à la location.

Investir dans les entreprises

Souscrire en numéraire au capital de PME non cotée à la constitution ou lors d'une augmentation de capital : une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % est accordée dans la limite de 50 000 € de versements pour une personne seule ou 100 000 € pour un couple. L'excédent de versements qui n'aurait pas pu être utilisé au titre d'une année est reportable sur les quatre années suivantes.

Souscrire des parts dans des fonds d'investissement : FIP (fonds d'investissement de proximité) ou FCPI (fonds communs de placement dans l'innovation) permettent d'obtenir une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % dans la limite de sommes investies de 12 000 €, pour une personne seule ou 24 000 € pour un couple, soit une réduction maximum de 3 000 € ou 6 000 €.

Investir en Outre-Mer pour favoriser le développement économique : en contrepartie, l'Etat octroie des réductions d'impôts aux particuliers contribuant au financement d'équipements industriels et de logements sociaux outre-mer, avec une rentabilité pouvant atteindre plus de 10 %. Considérée comme une opération « one shot », vous ne récupérez rien à l'issue du programme, le gain résidant uniquement dans la réduction d'impôt.

Il est également possible d'investir **au capital d'entreprise de presse ou au capital de SOFICA** (société pour le financement d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles) et bénéficier d'une réduction d'impôt.

Investir pour sa retraite

Epargner pour votre retraite : les versements effectués en vue de cotiser à un régime de retraite supplémentaire (PER, PERP, contrat Madelin pour les non-salariés) sont déductibles du revenu global dans la limite de plafonds.

N'attendez plus pour réduire vos impôts ! Attention cependant à ne pas dépasser les 10 000 € de plafond des niches fiscales. Ce plafond est augmenté de 8 000 € pour les investissements DOM TOM et SOFICA.

ZOOM SUR L'ACTUALITÉ RETRAITE

RETRAITES DE LA FONCTION PUBLIQUE D'ÉTAT : SUPPRESSION DES CHÈQUES-VACANCES

Depuis le 1er octobre 2023, seuls les agents publics d'Etat (civils et militaires) en activité peuvent disposer de chèques-vacances.

Circulaire du 2 août 2023 des ministères de la Fonction publique et des Comptes publics.

CUMUL EMPLOI-RETRAITE LIMITATION DU VERSEMENT DES INDEMNITÉS JOURNALIÈRES

Lorsque les 3 conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- la perception d'une pension de retraite,
- l'exercice d'une activité professionnelle,
- et avoir atteint l'âge légal de départ à la retraite,

le versement des indemnités journalières (IJ) est limité à 60 jours. Le décompte est unique que l'arrêt soit continu ou non et pour toute la période de cumul.

Ce principe ne s'applique pas aux bénéficiaires d'une pension de réversion.

NOUVEL ACCORD AGIRC ARRCO CE QUI CHANGE

Les partenaires sociaux ont conclu un nouvel accord pour la période 2023-2026. Celui-ci prévoit notamment :

- une **revalorisation** des retraites complémentaires des salariés de **4.90 %** dès le **1er novembre 2023**.
- la **suppression du coefficient de solidarité** (bonus/malus) appliqué depuis le 1er janvier 2019 à compter du **1er décembre 2023** :
  - malus : pour les assurés dont la retraite prend effet à partir de cette date. Pour les pensions déjà liquidées à cette date, il sera supprimé à compter du 1er avril 2024,
  - bonus : pour les assurés nés à compter du 1er septembre 1961 dont la retraite de base prend effet à compter du 1er décembre 2023.
- une évolution concernant le cumul emploi-retraite. Ainsi, à compter du 1er janvier 2024, les salariés en **cumul emploi retraite libéralisé** se constitueront de **nouveaux droits** dans la limite du plafond de la Sécurité social (46 368 € pour 2024).

! **Monsieur Bruno LEMAIRE, ministre de l'Économie et des Finances a annoncé une augmentation des pensions versées par les régimes de base de 5.2 % à compter du 1er janvier 2024.**

RETRAITE PROGRESSIVE COMMENT AMÉNAGER VOTRE FIN DE CARRIÈRE ?

La retraite progressive permet de **réduire son activité professionnelle** et de **percevoir partiellement ses pensions** de retraite.

La part des retraites équivaut à la quotité inverse à la quotité travaillée. Ainsi, par exemple, une activité réduite à 70 % d'un temps plein permettra le versement de 30 % des pensions. Dans le cas d'une évolution du temps de travail, le montant de la retraite sera réajusté.

La retraite progressive est servie **pendant un an renouvelable**.

A l'arrêt définitif de l'activité, les pensions seront recalculées afin de tenir compte des droits acquis pendant la période de cumul. (Avec l'accord de l'employeur, les cotisations pour la retraite peuvent être calculées sur la base d'un salaire plein temps.)

Pour bénéficier de ce dispositif, les conditions suivantes doivent être respectées :

- **avoir l'âge requis** selon l'année de naissance (60 à 62 ans),
- réunir au moins **150 trimestres** dans tous les régimes de base (les périodes cotisées, rachetées, ou les trimestres de majorations : enfants, pénibilité... sont retenus.),
- avoir **un temps de travail compris entre 40 % et 80 %** de la durée légale du travail (soit entre 14 et 28 h pour une durée légale de 35 h hebdomadaires).

!

MON ÂGE D'OUVERTURE DE DROIT À LA RETRAITE PROGRESSIVE

Années de naissance	Âges d'ouverture du droit à la retraite progressive
Du 01/01 au 31/08/1961	60 ans
Du 01/09 au 31/12/1961	60 ans et 3 mois
1962	60 ans et 6 mois
1963	60 ans et 9 mois
1964	61 ans
1965	61 ans et 3 mois
1966	61 ans et 6 mois
1967	61 ans et 9 mois
1968	62 ans

La dernière réforme des retraites a étendu le dispositif, déjà accessible aux salariés et commerçants-artisans, aux **professions libérales**. Pour l'ensemble des travailleurs non salariés, la fraction de la retraite est calculée en fonction de la **diminution des revenus professionnels**. La première année, le professionnel perçoit la moitié de ses pensions à titre prévisionnel. Si la diminution du revenu est inférieure à 50 %, le trop-perçu de pensions devra être restitué dans le cas d'une baisse de revenus inférieure à 20 %, aucune retraite n'est versée.

Les VRP, les dirigeants de société, les artisans taxis affiliés à l'assurance volontaire restent inéligibles à la retraite progressive.

Le + ORCOM **ORCOM vous accompagne pour effectuer un diagnostic retraite et liquider votre retraite !**

ZOOM SUR LES ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

RÉVISION DES LOYERS : UNE HAUSSE MAXIMUM DE 3,5 % !

La révision du loyer d'une habitation ou d'un local commercial obéit à certaines règles.

Dans le secteur privé, c'est l'indice IRL (indice de référence des loyers) qui sert de base à cette révision annuelle. Au 3e trimestre 2023, l'indice publié au JO le 14/10/2023 était de 141,03 (soit 3,49 %)

La formule est la suivante : Loyer révisé = loyer en cours x (nouvel IRL du trimestre de référence du contrat/ IRL du même trimestre de l'année précédente)

Pour la révision des loyers d'un bail commercial, c'est l'indice ILC (indice des loyers commerciaux) publié par l'INSEE qu'il convient de retenir. Il est également possible de retenir l'indice du coût de la construction (ICC). Au deuxième trimestre 2023, l'indice des loyers commerciaux s'établit à 131,81. Sur un an, il augmente ainsi de 6,60 %.

!

La loi du 7 juillet 2023, dispose que la variation annuelle des indices de loyers ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024.

TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES : GARE AUX AUGMENTATIONS !

L'augmentation de la taxe foncière n'est pas la seule mauvaise nouvelle pour les propriétaires. Un nouveau décret du 25 août 2023 a été publié au Journal officiel du 26 août 2023, modifiant la liste des communes dans les zones dites « tendues », pouvant instaurer la taxe annuelle sur les logements vacants ainsi qu'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (de 5 à 60 %). Son application est prévue au 1er janvier 2024 et concerne plus de 2 000 nouvelles communes.

LOCATION MEUBLÉE ET PACTE DUTREIL

Le pacte Dutreil permet, sous conditions, de bénéficier lors de la transmission d'une entreprise familiale d'une exonération de droits de mutation à hauteur de 75 % de sa valeur.

Seules les activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles ou libérales sont éligibles au régime Dutreil à l'exclusion des activités civiles. La doctrine administrative exclut expressément l'activité de location de locaux meublés à usage d'habitation, des activités considérées comme commerciales (BOI-DMTG-10-20-40-10).

Or, dans un arrêt du 29/9/2023, le Conseil d'État a estimé que l'activité de location meublée pouvait revêtir une nature commerciale la rendant éligible au bénéfice du régime Dutreil.

Pour mettre un terme à cette jurisprudence, le gouvernement insère dans le projet de loi de finances pour 2024 une définition des activités commerciales éligibles à l'exonération, afin que l'exonération ne puisse pas s'appliquer aux activités patrimoniales consistant en la location de locaux meublés ou d'établissements commerciaux ou industriels équipés.

LOCATION MEUBLÉE VERS UNE RÉFORME DU RÉGIME ?

À suivre

Face à l'augmentation des locations saisonnières de type « Airbnb », les députés envisagent de réduire les avantages fiscaux liés à la location saisonnière. Deux amendements, présentés dans le projet de loi de finances pour 2024, visent à réformer la fiscalité applicable aux plus-values immobilières des locations meublées (LMNP) :

- lors de la vente du bien immobilier qui relève du régime des plus-values immobilières des particuliers, il est envisagé de tenir compte des amortissements déduits, ce qui minorera fortement le prix d'acquisition,
- moduler la fiscalité des contribuables soumis au régime du « micro BIC » en fonction de la durée de la location avec la mise en place d'un abattement forfaitaire de 30 % pour les locations de courte durée (contre 50 % actuellement), et de 40 % pour les locations de plus de 9 mois.

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.