

VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

LA UNE



LOI PACTE : LES PRINCIPALES MESURES CONCERNANT VOTRE ÉPARGNE

Nous vous en parlions en fin d'année dernière, c'est maintenant validé : la loi PACTE (plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) a été adoptée. Les contours de ce texte sont donc précisés. Revenons ensemble sur les principales mesures concernant votre épargne.

p. 2 - 3

ZOOM SUR

GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION SAISONNIÈRE

p. 4 - 7



ET TOUTES SORTES
DE CHOSES...

p. 8

- > **C'est la saison des mariages**, et le droit dans tout ça... Avez-vous pensé à tout ?
- > **Jobs d'été...** Les revenus sont-ils toujours imposés ?
- > **Propriétaires bailleurs...** Comment réviser vos loyers ?

LOI PACTE : LES PRINCIPALES MESURES CONCERNANT VOTRE ÉPARGNE

© 123RF / Thomas Dutour

Nous vous en parlions en fin d'année dernière, c'est maintenant validé : la loi PACTE (plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) a été adoptée. Les contours de ce texte sont donc précisés. Revenons ensemble sur les principales mesures concernant votre épargne.

Épargne retraite : création d'un produit unique !

PERP, Madelin, Pefon... jusqu'à présent plusieurs produits d'épargne retraite cohabitent, avec chacun leurs propres règles. Un des objectifs du texte est de simplifier ces solutions d'épargne afin de les rendre accessibles au plus grand nombre.

Ce texte prévoit la création d'une solution unique : le **plan d'épargne retraite** (PER), qui va se décliner sous la forme d'un produit individuel (PERIN), collectif (PERCO), ou d'entreprise (PER Entreprise).

L'objectif reste le même : vous permettre d'accumuler un capital pour percevoir des revenus complémentaires ou une somme d'argent au moment de votre départ en retraite, tout en bénéficiant d'un avantage fiscal.

RAPPEL DU MÉCANISME

Vous effectuez des versements qui sont déductibles de vos revenus (dans une certaine limite), ce qui vous permet de diminuer vos revenus imposables.

Si vous êtes salarié, votre employeur peut également faire des versements pour votre compte.

Les fonds sont placés jusqu'à votre retraite puis, le moment venu, vous aurez la possibilité de récupérer votre épargne accumulée.



Alors, qu'est-ce qui change ?

■ Vous aurez le choix, au moment de votre retraite, de **ressortir votre épargne soit en capital soit en rente**. Avec le PERP ou le Madelin, seule une sortie en rente était possible (excepté 20% en capital et uniquement pour le PERP).

■ Vous aurez la possibilité de **transférer l'épargne entre les différents types de PER sans contrainte**. En outre, jusqu'à fin 2022, il sera même possible de **transférer certains contrats d'assurance-vie ou de capitalisation, vers un PER**. Cette opération spécifique se traduit par le rachat de tout ou partie de votre contrat avec un avantage fiscal spécial : l'abattement prévu sur les intérêts en cas de retrait (4 600 € ou 9 200 €) sur le contrat d'assurance-vie est doublé¹.

■ L'harmonisation des cas de débloquages anticipés :

- décès du conjoint ou du partenaire de PACS,
- invalidité du titulaire, de ses enfants, de son conjoint ou partenaire de PACS,
- surendettement,
- fin de droits à l'assurance chômage,
- cessation d'activité non salariée suite à une liquidation judiciaire,
- acquisition de la résidence principale (et non uniquement de la première acquisition comme c'était le cas jusqu'à présent).

■ **La généralisation de la gestion pilotée « à horizon »** : elle est dorénavant proposée par défaut pour l'ensemble des contrats. Cela signifie que, sauf décision contraire de votre part, vos versements seront automatiquement gérés pour réduire progressivement les risques financiers à l'approche de la retraite. Notez que ce n'est pas forcément pertinent après une période de baisse des marchés ! La gestion libre conserve ses attraits !

¹ Avant le 1^{er} janvier 2023 ; le contrat d'assurance doit avoir au moins 8 ans et l'assuré doit être à plus de 5 ans de son départ à la retraite

VOUS FAITES DES VERSEMENTS SUR DE L'ÉPARGNE RETRAITE EN 2019 ? SOYEZ VIGILANT !

Avec la mise en place du prélèvement à la source, un dispositif anti-optimisation sur « l'année blanche 2018 » a été créé pour les cotisations versées en 2019. Lorsque les versements 2018 sont inférieurs aux cotisations versées en 2017 ET 2019, le montant déductible en 2019 est limité à la moyenne des cotisations versées en 2018 et 2019.

Et maintenant ?

Nous sommes dans l'attente des décrets d'application concernant le PER. Nous vous conseillons donc de limiter vos versements sur les produits existants (PERP, Madelin...) en attendant de connaître les modalités de transfert des anciens contrats vers les nouveaux.

Assurance-vie : des nouvelles possibilités de transfert

La loi Pacte élargit les possibilités de transfert de contrats au sein d'une même compagnie d'assurance.

Pour quoi faire ?

Cela vous permet notamment de transformer un vieux contrat d'assurance-vie en un contrat plus moderne, et cela sans perdre l'antériorité fiscale (date d'ouverture du contrat, qui conditionne notamment la fiscalité applicable au contrat). L'avantage est de bénéficier d'un contrat plus « contemporain » donc avec de plus larges options, des supports plus diversifiés et parfois avec un fonds euros plus rémunérateur.

PEA : de meilleures conditions !

Le plafond de versement sur le PEA-PME passe de 75 000 € à 225 000 €. Le plafond de versement sur un PEA « classique » reste à 150 000 €. Cela étant, l'ensemble des versements sur vos PEA ne pourra pas dépasser ce nouveau plafond global de 225 000 €. **Vous pouvez profiter de cette opportunité pour faire de nouveaux versements sur votre PEA.**

La loi Pacte améliore également les conditions de retrait : dorénavant vous pouvez retirer des fonds de votre PEA dès le 5^e anniversaire du plan. Jusqu'à présent, tout retrait avant la 8^e année du plan entraînait sa clôture ; ce n'est plus le cas après 5 ans. Et, encore mieux, vous pourrez verser à nouveau après ce retrait, ce qui était impossible auparavant.



Si vous vous trouvez dans une situation de licenciement, d'invalidité, ou de mise en retraite anticipée, alors vous pourrez effectuer un retrait de votre PEA même avant la 5^e année sans que cela n'entraîne sa clôture.

Bonne nouvelle pour les jeunes : jusqu'à présent, l'ouverture d'un PEA était réservée aux seuls « contribuables ». Ainsi, les jeunes de 18 à 25 ans rattachés au foyer fiscal de leurs parents ne pouvaient pas avoir de PEA. C'est désormais possible, à la seule différence que le plan est plafonné à 20 000 € de versements, jusqu'au détachement du foyer fiscal des parents.

POURQUOI OUVRIR UN PEA ?

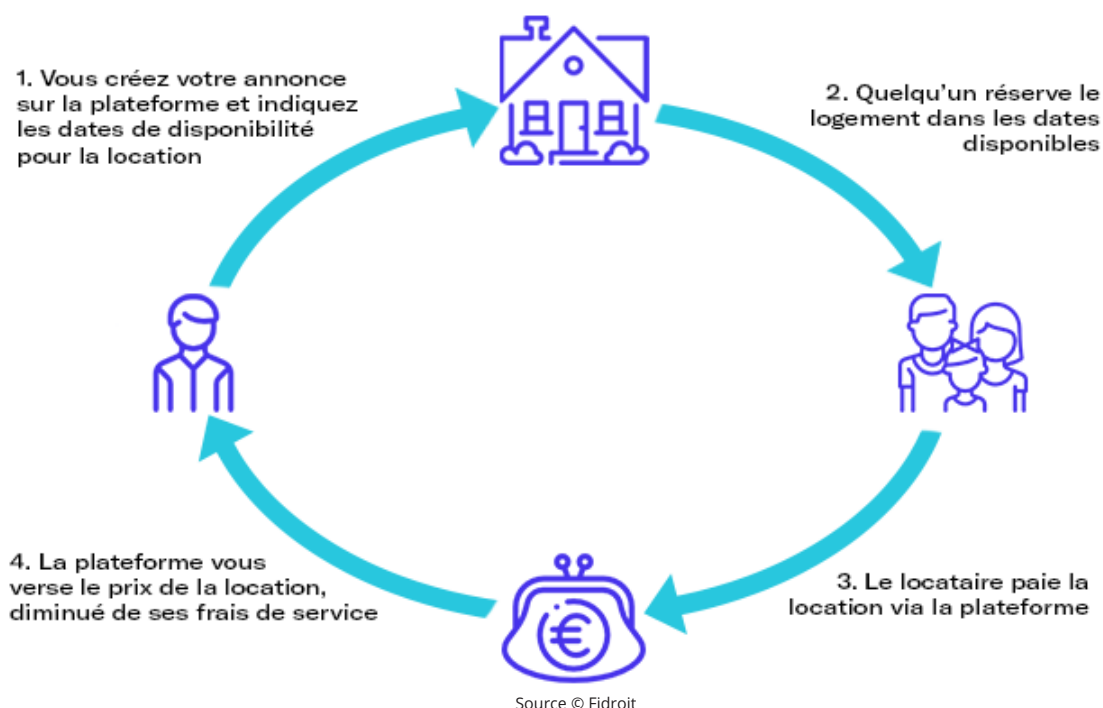
Le PEA permet de faire fructifier un capital au moyen d'un portefeuille de valeurs mobilières logé au sein d'une **enveloppe fiscale privilégiée**.

Il peut également être utilisé pour obtenir des revenus complémentaires et préparer sa retraite.

- Les revenus et gains ne sont pas imposés tant qu'il n'y a pas de retrait ou de rachat
- Les arbitrages entre les supports sont effectués en franchise d'impôt
- Les plus-values sont définitivement exonérées après 5 ans
- Vous pouvez opter pour le dénouement de votre plan en rente défiscalisée si le plan a plus de 5 ans

GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION SAISONNIÈRE

Ces dernières années ont vu l'essor de la location saisonnière. Ce type de location est grandement facilité par les plateformes internet (type Airbnb). Si vous souhaitez vous lancer, voici un « mode d'emploi » reprenant tout ce que vous avez besoin de savoir !



Location saisonnière : qu'est-ce que c'est ?

Une location est considérée comme saisonnière lorsque la durée d'occupation du bien immobilier par le locataire n'excède pas trois mois. On parle aussi de location de courte durée. Vous pouvez louer votre résidence principale quand vous partez vous-même en voyage, ou votre résidence secondaire. Dans les deux cas, cette « activité » peut vous permettre de compléter vos revenus.

S'agissant de votre résidence principale, la durée annuelle totale de location ne doit pas dépasser globalement 120 jours par année civile (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Si vous ne respectez pas ce plafond, le logement ne constituera plus, de fait, votre résidence principale et les avantages liés seront perdus (exonération de plus-values en cas de vente, abattements pour l'IFI ou les droits de succession etc.).

Les logements sont forcément loués meublés pour que les locataires de passage puissent y vivre temporairement, en apportant que leurs valises avec eux.

Propriétaires, locataires, quelles sont les contre-indications pour faire de la location saisonnière ?

Vous êtes propriétaire de votre résidence principale

Si vous êtes propriétaire d'une maison individuelle : pas de difficulté. En revanche, si vous êtes propriétaire d'un appartement en copropriété, il faudra vous assurer que le règlement de copropriété accepte la location saisonnière.

BON À SAVOIR

Si votre logement fait partie d'une copropriété dont le règlement interdit la location saisonnière, alors il faudra modifier le règlement... Pour cela l'unanimité des copropriétaires est requise.

Par ailleurs, certaines communes ont mis en place une procédure d'autorisation préalable : il s'agit notamment des communes de Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours, etc. Si votre logement est concerné, vous devez le déclarer en mairie. Cette dernière vous délivre un numéro de déclaration qui devra être indiqué dans chacune des annonces d'offre de location du logement. La mairie vérifiera ensuite directement ou indirectement (via le site d'annonces que vous utilisez) que vous respectez bien les périodes et conditions de location.

Vous êtes locataire de votre résidence principale

Pour proposer votre logement en location saisonnière, il est nécessaire de recueillir l'autorisation écrite de votre propriétaire pour faire de la sous-location. En effet, il appartient au propriétaire de demander les autorisations de changement d'usage du bien (cf. infra) en vue d'une location saisonnière, et ce, même lorsque c'est le locataire qui sous-loue. Son aval est donc obligatoire.

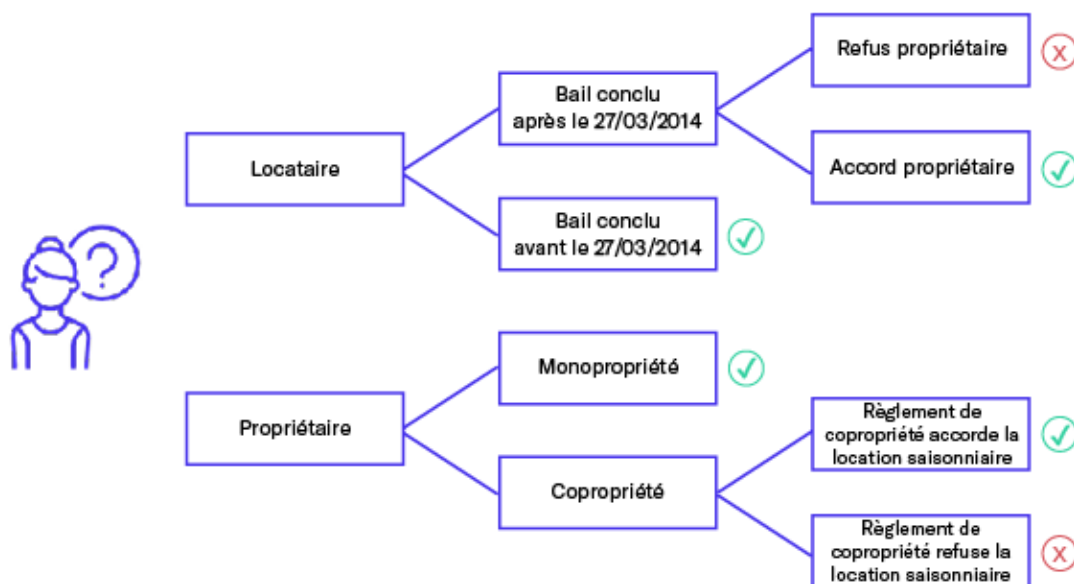
Notez que le montant du loyer appliqué au sous-locataire ne peut pas excéder celui que vous payez en tant que locataire principal, sur la période considérée.

Il existe toutefois une exception : si vous êtes locataire d'un logement loué en meublé dont le bail a été conclu avant le 27 mars 2014, alors la sous-location reste possible sans l'autorisation de votre propriétaire. Il faut toutefois vérifier que le bail ne comporte pas de clause l'interdisant et le propriétaire doit être informé. Le prix du loyer de sous-location est ici libre.

Quoi qu'il en soit, si le contrat de bail du locataire principal cesse, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du propriétaire.

ATTENTION

Toutes les autres démarches imposées au propriétaire (copropriété et mairie) doivent être respectées et les autorisations préalables (de la commune par exemple) doivent être acquises avant de sous-louer.



Source © Fidroit

Vous détenez une résidence secondaire

Dans certaines communes, vous ne pouvez pas la proposer en location saisonnière sans autorisation préalable.

Il s'agit des communes de plus de 200 000 habitants, ou de plus de 50 000 habitants en zones « tendues », ou de la petite couronne parisienne. Dans certaines villes, notamment Paris ou Bordeaux, cette autorisation peut être assortie d'une « compensation » : la mairie autorise la location mais impose au propriétaire de transformer en logement d'autres locaux.

La demande (cerfa 14004*02) doit être déposée à la mairie du lieu où se situe le bien mis en location.

Notez que les contraintes de votre copropriété sont les mêmes que pour les résidences principales.



Quelles sont les sanctions si vous ne respectez pas les obligations déclaratives ?

L'absence de déclaration, lorsqu'elle est obligatoire, peut entraîner une amende pouvant atteindre 5 000 €. De plus, la location saisonnière d'une résidence secondaire sans autorisation administrative préalable est punie d'une amende au profit de la commune pouvant aller jusqu'à 50 000 €, avec une astreinte potentielle de 1 000 € par jour et par mètre carré, jusqu'à cessation de l'activité illicite.

Des sanctions pénales sont également possibles en cas de fausse déclaration ou de manœuvres frauduleuses pour dissimuler la location des locaux.

Des sanctions de la plateforme à l'égard du propriétaire peuvent également être prévues en cas de sous-location illicite.

Le classement des meublés de tourisme

Le classement en meublé de tourisme n'est pas obligatoire. A l'instar des hôtels, il permet d'indiquer aux clients potentiels un niveau de confort et de prestation en attribuant des étoiles (d'une étoile à cinq étoiles).

Il permet aussi de bénéficier de certains avantages fiscaux, notamment un abattement majoré (71 % au lieu de 50 %) au régime du Micro BIC pour la déclaration des revenus.

Notez que même votre résidence principale peut être classée en meublé de tourisme, si elle satisfait aux prérequis et aux critères de classement.

Vous pouvez demander le classement de votre logement à l'organisme agréé de votre choix (sur le site internet d'Atout France) à l'aide du formulaire Cerfa n° 11819*03.

BON À SAVOIR

Si vous exercez déjà une activité de location meublée (saisonnière ou non), il faut quand même déclarer l'ouverture d'un nouvel établissement au moyen du Formulaire : P2-P4i.



Comment déclarer votre activité à l'administration fiscale ?

La déclaration de début d'activité doit être faite dès l'origine, dans les 15 jours suivant le début de la location. Cela peut être fait soit par vous-même, soit par une plateforme numérique (type Airbnb) via laquelle le logement est loué (si vous lui avez donné mandat), auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) où est situé le logement, au moyen du Formulaire P0i.

La fiscalité de la location saisonnière

Les revenus issus de la location saisonnière sont soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

■ Cas du Micro BIC

Si vos recettes annuelles n'excèdent pas 70 000 € HT, vous relevez de plein droit du régime micro-BIC. Votre bénéfice imposable sera calculé après l'application d'un **abattement forfaitaire de 50 %** sur votre chiffre d'affaires, avec un minimum de 305 €. Pour les locations classées « meublés de tourisme », le seuil de chiffre d'affaires est relevé à 170 000 € HT. Votre bénéfice imposable sera alors calculé avec un **abattement forfaitaire de 71 %**.

Les périodes pendant lesquelles vous occupez personnellement le logement ne sont pas prises en compte dans vos recettes.

CAS PARTICULIER

Si votre bien est détenu en indivision (avec votre conjoint ou avec une autre personne), le régime micro-BIC ne peut pas s'appliquer. Votre résultat BIC doit être déterminé selon le régime réel.

BON A SAVOIR

Si vous louez votre résidence principale en location saisonnière et que cela vous procure des revenus qui n'excèdent pas 760 €/an, vous êtes exonéré.

■ Cas du régime REEL

Ce régime s'applique de plein droit si vous dépassez les seuils du micro-BIC. Il s'applique également si vous avez spécifiquement opté pour ce régime avant le 1^{er} février de l'année, par courrier adressé au service des impôts des entreprises (SIE). L'option est recevable jusqu'à la date de dépôt de votre première déclaration de résultats, si vous êtes une « entreprise nouvelle ».

Cette option est valable un an et est irrévocable pendant cette période, puis se reconduit tacitement, tant que vous restez dans le champ d'application du régime de la micro-entreprise.

Au réel, **le montant imposable est égal à la différence entre les loyers et les charges déductibles réelles**, qui comprennent notamment l'amortissement du bien (mécanisme comptable qui permet de constater, chaque année, une dépréciation « fictive » du bien). Prenons un exemple : un studio est valorisé 150 000 €. Votre comptable distinguera la valeur du terrain (non amortissable) et la valeur des constructions (par exemple 120 000 €), qui sont amortissables par hypothèse sur 30 années. Dans ce cas, vous pourrez déduire une charge annuelle de 4 000 € correspondant à l'amortissement.

BON À SAVOIR

En cas d'option au régime réel, vous pouvez adhérer à un centre de gestion agréé ou mandater un expert-comptable agréé. Cela évitera que votre résultat ne soit majoré de 25 % et vous pourrez obtenir une réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité.

Remarque : La déduction des amortissements oblige à inscrire les immeubles donnés en location à l'actif du bilan simplifié.

Attention, le régime réel implique chaque année :

- le dépôt d'une déclaration de résultat,
- la tenue d'une comptabilité commerciale (comptabilité régulière, sincère et appuyée sur des pièces justificatives).



Les aspects sociaux de la location saisonnière

Si vous n'exercez pas en société, vous êtes potentiellement assujéti à la Sécurité sociale des indépendants dans deux hypothèses :

- soit vos recettes issues de la location saisonnière excèdent 23 000 € par année civile,
- soit vos recettes issues de la location meublée (saisonnière ou non) sont supérieures à 23 000 € par an et vous êtes inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur professionnel. Cette dernière condition est en cours de réforme suite à une décision du Conseil Constitutionnel.

Dans ces deux cas, vous versez des cotisations sociales sur la base de votre résultat BIC (réel ou micro) et vous pouvez éventuellement payer des cotisations minimales, si votre résultat est nul ou négatif.

Si vos recettes sont inférieures à 23 000 €, les prélèvements sociaux à 17,2 % seront dus, en lieu et place des cotisations sociales (qui sont dégressives et peuvent varier entre 44 % et 20 % environ selon votre résultat).



ET TOUTES SORTES DE CHOSES...

C'est la saison des mariages, et le droit dans tout ça... Avez-vous pensé à tout ?

Vous vous êtes dit oui, sans trop réfléchir aux conséquences juridiques ? Pas de panique, dorénavant il est plus facile de changer son régime matrimonial.

Avez-vous le régime matrimonial qui vous convient ?

Une nouvelle loi a supprimé le délai de deux ans pendant lequel les époux ne peuvent ni changer ni aménager leur régime matrimonial. Elle supprime également l'obligation de faire homologuer le nouveau régime matrimonial par le juge si vous avez des enfants mineurs. Il appartiendra au notaire, s'il l'estime nécessaire, de saisir le juge des tutelles pour obtenir une autorisation préalable.

Votre nouveau conjoint est-il bien protégé en cas de décès ?

Avez-vous pensé à la donation entre époux ? Également appelée donation au dernier vivant, elle permet en cas de décès d'augmenter la protection du conjoint survivant. En effet, elle lui permet d'avoir plus de droits sur les biens laissés par le défunt par rapport à ses droits légaux.

Vos papiers sont-ils à jour ?

Suite à votre mariage, il se peut que votre testament et/ou vos clauses bénéficiaires de vos contrats d'assurance-vie ne soient plus adaptés à votre nouvelle situation, pensez à les modifier !

Jobs d'été... les revenus sont-ils toujours imposés ?

Votre enfant profite des vacances d'été pour travailler, comment seront fiscalisés ses revenus ?

Si votre enfant est âgé de moins de 25 ans, et qu'il travaille en parallèle de ses études, **ses revenus sont exonérés, sur option, dans la limite de 3 SMIC mensuel** (soit 4 495 € pour les revenus perçus en 2018).

Si les revenus perçus par votre enfant ne dépassent pas ce seuil, alors il ne faut pas les inscrire dans votre déclaration des revenus. En effet, seule la fraction supérieure à cette limite est imposable et doit figurer sur votre déclaration d'impôt.

Ceci fonctionne, que votre enfant soit rattaché à votre foyer fiscal ou non.

Notez que cette option pour l'exonération fait perdre le droit à la prime d'activité.

Propriétaires bailleurs... comment réviser vos loyers ?

Vous avez des baux d'habitation en cours, savez-vous comment s'effectue la révision des loyers ?

IRL : Quèsaco ?

L'Indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements loués nus ou meublés. Il fixe le plafond des augmentations annuelles que vous pouvez appliquer. Il se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

La date de l'IRL à prendre en compte est :

- soit la date indiquée dans le bail (date convenue entre vous en qualité de bailleur et le locataire, ou, à défaut, le terme annuel du bail),
- soit, à défaut, la date du dernier IRL publié par l'Insee à la date de la signature du bail.

Comment calculer l'évolution du montant du loyer ?

Pour calculer l'augmentation du montant du loyer, vous devez avoir à disposition le montant du loyer, le nouvel IRL du trimestre de référence (prévu dans le bail ou publié par l'Insee au moment de la signature du bail) et l'IRL du même trimestre de l'année précédente.

Le calcul consiste ensuite à effectuer l'opération suivante :

$$\text{Loyer en cours} \times (\text{nouvel IRL du trimestre de référence du contrat} / \text{IRL du même trimestre de l'année précédente}) = \text{nouveau loyer}$$

Par exemple, un bail signé le 1^{er} juillet 2018 moyennant un loyer mensuel de 500 €, peut être réévalué au 1^{er} juillet 2019. Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 1^{er} trimestre 2018, soit 127,22. Le nouvel indice publié à la date de réévaluation est celui du 1^{er} trimestre 2019, soit 129,38. Ainsi, à la date de la 1^{re} révision, le montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : 500 € x (129,38 / 127,22) = 508,49 €.

Centaure Investissements

46 avenue Victor hugo

16100 COGNAC

Tél : 0545320049

Email : info@centaure-investissements.com

Site internet : www.centaure-investissements.com

Centaure Investissements, SARL au capital de 10000 € dont le siège social est situé 46 avenue Victor hugo à COGNAC (16100) - Tel : 0545320049, représentée par Cyrille RESTIER en qualité de Gérant, immatriculée au RCS de ANGOULÈME sous le numéro 527-848-303, code APE (ou NAF) : 6619B.

Centaure Investissements est référencée à l'ORIAS sous le n° 13000990 (www.oriass.fr) en qualité de Conseiller en investissement financier (CIF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA), Mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA), Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP), Mandataire d'intermédiaire en opérations de banques et en services de paiement (MIOBSP), adhérent auprès de CNCGP, association agréée par l'autorité des Marchés Financiers (AMF).

Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce avec la Carte Professionnelle Immobilière n° CPI 1602 2016 000 004 délivrée par la CCI de COGNAC et ne pouvant pas détenir des fonds, effets ou valeurs.

Centaure Investissements dispose d'une Garantie Financière et d'une Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle conformes aux articles L530-1 et L530-2 du Code des Assurances souscrites auprès de MMA-IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 09, prime n° 112-786-342 / 228620.