



Conseils, Finances & Patrimoine

4^e

TRIMESTRE
2021

VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

LA UNE

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2022 : LES PRINCIPALES MESURES

Comme chaque fin d'année, le projet de loi de finances comporte un certain nombre de mesures qui peuvent impacter vos stratégies patrimoniales. Pour 2022, hormis la traditionnelle revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu et la sécurisation du crédit d'impôt pour services à la personne, ce sont principalement les indépendants et chefs d'entreprise qui sont concernés par les nouveautés fiscales. En effet, le gouvernement a récemment présenté un ambitieux plan de soutien aux travailleurs indépendants et la plupart de ces mesures ont été reprises dans le projet de loi de finances pour 2022.

p. 2-3

ZOOM SUR

EPARGNE ET PLACEMENTS : QUE FAIRE DE VOTRE ARGENT ?



© 123RF/stockwerkfotodesign

p. 4 - 7



LES INFOS UTILES

p. 8

- > Crédits immobiliers : durcissement des conditions d'octroi
- > Don manuel : déclaration simplifiée en ligne !
- > Pinel : pouvez-vous louer à l'un de vos ascendants ou descendants ?



© 123RF/vasin leenanuruksa

À LA UNE

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2022 : LES PRINCIPALES MESURES

Comme chaque fin d'année, le projet de loi de finances comporte un certain nombre de mesures qui peuvent impacter vos stratégies patrimoniales. Pour 2022, hormis la traditionnelle revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu et la sécurisation du crédit d'impôt pour services à la personne, ce sont principalement les indépendants et chefs d'entreprise qui sont concernés par les nouveautés fiscales. En effet, le gouvernement a récemment présenté un ambitieux plan de soutien aux travailleurs indépendants et la plupart de ces mesures ont été reprises dans le projet de loi de finances pour 2022.

Les mesures à destination de tous les contribuables

Revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu

Dans le projet de loi de finances pour 2022, le barème de l'impôt pour la taxation de vos revenus 2021 est, comme chaque année, **revalorisé (+1,4 % cette année) en fonction de l'inflation**. Concrètement, cela décale l'entrée dans les tranches les plus élevées du barème. Par exemple, l'entrée dans la tranche d'imposition à 30 % se fera à 26 071 € au lieu de 25 711 €. Cette nouvelle grille sera utilisée pour votre déclaration de revenus du printemps prochain, sous réserve que le projet de loi de finances soit adopté en l'état.

BON À SAVOIR

Le taux neutre peut être choisi si vous ne souhaitez pas communiquer votre « vrai » taux de prélèvement à votre employeur. Il se rapproche du taux applicable à un contribuable célibataire sans enfant ne percevant aucun autre revenu que son salaire.

Taxation des revenus 2020

Fraction de revenu imposable	Tarif applicable
Jusqu'à 10 084 €	0 %
De 10 085 € à 25 710 €	11 %
De 25 711 € à 73 516 €	30 %
De 73 517 € à 158 122 €	41 %
Au-dessus de 158 122 €	45 %

Taxation des revenus 2021

Fraction de revenu imposable	Tarif applicable
Jusqu'à 10 225 €	0 %
De 10 226 € à 26 070 €	11 %
De 26 071 € à 74 545 €	30 %
De 74 546 € à 160 336 €	41 %
Au-dessus de 160 336 €	45 %

Corrélativement, les barèmes de taux neutre du prélèvement à la source sont revalorisés dans les mêmes proportions.

Services à domicile : sécurisation du crédit d'impôt pour les prestations réalisées à l'extérieur de votre domicile

Les sommes versées à un salarié à domicile ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 50 % de la dépense (montant limité).

Jusqu'à présent, subsiste un doute quant à l'**éligibilité à ce crédit d'impôt des prestations réalisées à l'extérieur de votre domicile**.

En effet, 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. Cependant, une décision du Conseil d'Etat avait annulé cette « tolérance » : ainsi seules les sommes versées au titre de services rendus à votre domicile étaient éligibles au crédit d'impôt. Puis, le gouvernement avait finalement indiqué que les "services extérieurs" demeuraient éligibles au crédit d'impôt. Afin de mettre un terme à ce feuilleton et de sécuriser ce dispositif, **le projet de loi prévoit d'inscrire ce principe dans la loi.**

BON À SAVOIR

Le projet de loi de finances prévoit également de compléter ce dispositif en y indiquant des plafonds propres (par an et par foyer fiscal) à certaines dépenses :

- 500 € pour les travaux de petit bricolage,
- 3 000 € pour l'assistance informatique et Internet à domicile,
- 5 000 € pour les petits travaux de jardinage.

Ainsi, **un certain nombre de dépenses resteraient éligibles sans ambiguïté** : par exemple, l'accompagnement d'enfants à l'école, l'aide à la mobilité et au transport de personnes ayant des difficultés de déplacement à l'extérieur du domicile, la livraison de repas à domicile ou encore la téléassistance et visio assistance.

Les mesures à destination des indépendants

Allongement des délais d'option pour le régime réel

Si vous exercez votre activité au travers d'une entreprise individuelle ou d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, vous avez le choix entre deux modes de taxation pour vos bénéfices. Lorsque votre chiffre d'affaire n'excède pas certaines limites, vous êtes soumis de plein droit au régime des microentreprises. Vous pouvez néanmoins opter, dans un certain délai, pour le régime réel d'imposition. Ceci vous permet de déterminer votre bénéfice imposable en déduisant vos charges réelles, et non plus de façon forfaitaire.

L'objectif du projet de loi de finances est d'harmoniser et d'allonger les délais dont vous disposez pour exercer cette option ou, au contraire, y renoncer. Actuellement, la plupart de ces délais expirent le 1^{er} février de l'année au titre de laquelle l'option s'applique. Il est prévu que vous puissiez dorénavant opter pour le régime réel en même temps que votre déclaration des revenus de l'année précédente, soit jusqu'au mois de mai de l'année au titre de laquelle l'option s'applique : vous auriez donc trois mois supplémentaires.

Exemple : pour les revenus de l'année 2022, vous voulez bénéficier du régime réel d'imposition pour votre bénéfice. Actuellement, vous devez prendre l'option (pour le régime réel) avant le 1^{er} février 2022. Si le projet de loi de finances est adopté en l'état, vous pourrez prendre l'option jusqu'en mai 2022.

Exonération des plus-values de cession d'entreprise : en raison de la valeur

La plus-value réalisée lorsque vous vendez ou donnez votre activité est, sous conditions, exonérée totalement si la valeur des biens transmis n'excède pas 300 000 €, et partiellement entre 300 000 € et 500 000 €. Le projet de loi prévoit de **réhausser ces seuils respectivement à 500 000 € et 1 000 000 €**. L'objectif est de permettre à un plus large nombre de chefs d'entreprise de transmettre leur activité dans de bonnes conditions fiscales.



Exonération des plus-values de cession d'entreprise : en cas de départ en retraite

Vous pouvez également bénéficier d'un régime fiscal de faveur lorsque vous cédez votre entreprise ou les titres que vous détenez dans la société non soumise à l'impôt sur les sociétés dans laquelle vous exercez votre activité, **à l'occasion de votre départ en retraite**. Cela vous concerne également si vous êtes dirigeant d'entreprise et que vous cédez les titres de la société à l'impôt sur les sociétés que vous dirigez à l'occasion de votre départ en retraite. Dans le premier cas, vous pouvez bénéficier de l'exonération de la plus-value réalisée à cette occasion, sous certaines conditions. Dans le second cas, vous bénéficiez potentiellement d'un abattement de 500 000 € sur la plus-value dégagée lors de la vente des titres. Pour cela, la principale condition est de cesser toute fonction et faire valoir vos droits à retraite dans les deux années qui précèdent ou suivent la cession.

Le projet de loi prévoit d'**allonger ce délai à 3 ans si vous faites valoir vos droits à retraite entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et que vous n'avez pas encore vendu**.

Comme vous pouvez le voir, ces mesures vont plutôt dans le sens de l'allègement des contraintes fiscales, notamment pour les chefs d'entreprise. L'objectif est, en effet, de faciliter la reprise économique suite à la crise sanitaire. Pour l'instant, ce n'est qu'à l'état de projet, il convient d'**attendre le vote définitif** de la loi de finances pour 2022 avant d'envisager de nouvelles stratégies patrimoniales en lien avec ces mesures. **Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour en discuter ensemble ; n'hésitez pas à nous contacter.**



ZOOM SUR

EPARGNE ET PLACEMENTS : QUE FAIRE DE VOTRE ARGENT ?

© 123RF/ stockwerkfotodesign

Votre compte chèque est plutôt en grande forme en ce moment ? Soyons francs, ce n'est pas forcément une bonne nouvelle ! En effet, vous êtes nombreux à avoir accumulé des liquidités ces derniers temps et à les laisser dormir sur votre compte chèque. **Que votre argent ne vous rapporte rien, passe encore... mais quand vous perdez de l'argent, c'est fâcheux !**

En effet, il est temps de prendre conscience que dans un monde où les prix augmentent de jour en jour, vous avez moins de pouvoir d'achat en fin d'année qu'en début d'année si votre argent n'est pas placé au moins au même taux que l'inflation (plus de 2% pour l'année 2021). **Pas de panique, nous sommes là pour vous aider à trouver des solutions pour éviter cela et même faire en sorte que votre épargne vous rapporte !**

Quels supports privilégier pour votre épargne en fonction de votre profil ?

Avant de parler placement pour votre épargne, il y a un certain nombre de questions à vous poser. Votre situation personnelle ; entre autres, votre âge, votre situation familiale, votre statut social (salarié ou indépendant, par exemple), la composition de votre famille, vos objectifs, votre horizon de placement, sont autant de données qui vont entrer en ligne de compte dans la préconisation de telle ou telle solution. Néanmoins, répondre à ces questions n'est pas suffisant puisqu'il faut aussi déterminer votre profil de risque. **Le profil de risque sert à déterminer le degré de risque que vous êtes prêt à prendre pour obtenir le rendement souhaité.** Le connaître est primordial pour pouvoir déterminer une stratégie d'investissement personnalisée.

BON À SAVOIR

L'épargne de précaution correspond à l'épargne que vous placez sur des supports disponibles et sécurisés. Il est recommandé d'avoir environ 3 à 4 mois de salaires nets en épargne de précaution. En effet, c'est grâce à cette épargne que vous pourrez faire face à des dépenses imprévues.

Le profil prudent, autrement appelé « zéro risque »

Vous êtes considéré comme un profil prudent si vous êtes « allergique » au risque. Autrement dit, votre objectif numéro 1 est de sécuriser votre capital : **quoi qu'il arrive, vous ne voulez pas perdre votre argent.** La sécurité de votre capital étant plus importante que le rendement de votre épargne, vous vous contentez d'un potentiel de rendement faible.

Que ce soit pour sécuriser vos projets à court ou moyen terme, faire face à d'éventuels imprévus, ou tout simplement parce que vous ne voulez faire prendre aucun risque à votre argent, **vous trouverez votre bonheur parmi les livrets d'épargne.** Vous avez l'embaras du choix : Livret A, Livret de développement durable et solidaire, Livret d'épargne populaire (si vous y êtes éligible), Compte sur livret, Compte épargne logement... La caractéristique commune de ces livrets est que l'épargne investie est **totalelement sécurisée et disponible « du jour au lendemain ».** Vous pouvez également ouvrir un **compte à terme.** C'est un compte d'épargne qui offre potentiellement un taux d'intérêt élevé, à condition que les sommes déposées soient bloquées pendant un certain temps. Les conditions (taux, durée, montant, fonctionnement du compte) de ce placement sont définies contractuellement avec votre banque. Autrement, pour vous constituer un capital ou un complément de revenus dans un horizon long terme, l'idéal peut être de souscrire un **contrat d'assurance-vie en euros.** Vous pouvez aussi opter pour un **contrat multi-support** investit d'une part sur du fonds euros et d'autre part sur des placements collectifs « monétaires » ou « prudents ».

Le profil équilibré, autrement appelé « le raisonné »

Vous avez un profil équilibré si vous acceptez de prendre **quelques risques pour votre épargne afin d'optimiser la performance de vos placements.** Vous n'êtes pas prêt à tout perdre, en revanche, vous êtes d'accord pour risquer de perdre une partie de votre capital, en contrepartie d'un potentiel de rendement plus élevé.

Vous pouvez investir en partie sur les marchés financiers ; par exemple, par le biais d'un **contrat d'assurance-vie ou**

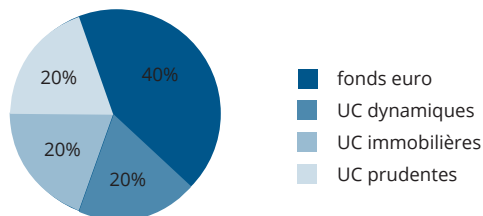
BON À SAVOIR

Le fonds euro garantit votre capital mais procure de modestes rendements (environ 1.30 % nets en moyenne sur l'année 2020). Toutefois, cela reste supérieur au taux des livrets d'épargne réglementés (0.5 % pour le livret A actuellement).

Avec le fonds euro, votre capital investi est garanti. Vous ne pouvez pas le perdre et les intérêts générés chaque année sont définitivement acquis. C'est ce que l'on appelle **l'effet « cliquet » : les intérêts acquis génèrent eux-mêmes des intérêts.**

de capitalisation investit en partie sur le fonds euros et l'autre part sur des unités de compte. Les unités de compte sont une catégorie de supports d'investissements financiers regroupant notamment les actions et les produits d'épargne collectifs investis en valeurs mobilières ou immobilières plus ou moins dynamiques. Seul le nombre de part est garanti par l'assureur, la valeur de chaque part peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction des performances des marchés boursiers. Autrement dit, en investissant 100 sur le fond euros, vous êtes sûr que la valeur de votre contrat sera toujours au moins de 100 + les intérêts du fonds euros, alors qu'en investissant sur des unités de comptes, il y a un **risque de perte en capital** : peut-être qu'à certains moments votre contrat aura une valeur de 95 ou de 115 ; l'évolution des unités de compte dépendant de l'évolution des marchés financiers. Vous, ou le gestionnaire de votre contrat, avez le choix de la répartition entre le fonds euro et/ou des unités de compte (par exemple 70 % sur le fonds euros et 30 % sur les unités de compte). Rassurez-vous, vous pourrez réaliser des « arbitrages », c'est-à-dire soit modifier cette répartition, soit changer de supports, à n'importe quel moment. Il peut être intéressant de choisir des unités de comptes dites « diversifiées », avec un risque modéré (vous pouvez consulter l'échelle de risque pour chaque unité de compte).

Exemple d'allocation



Vous pouvez aussi investir sur les marchés financiers par l'intermédiaire d'un **plan d'épargne en actions**. L'investissement est ici limité aux actions françaises et/ou européennes. Un **plan d'épargne salariale** vous permet également d'investir sur des valeurs mobilières, avec l'aide de votre employeur. Pour un horizon de placement à plus long terme vous pouvez investir via un **plan d'épargne retraite** et sécuriser vos avoirs au fur et à mesure que vous approchez de votre départ en retraite.

De plus, faire l'acquisition de **parts de SCPI** ou réaliser un **investissement immobilier locatif** peut vous permettre de placer vos économies tout en **diversifiant votre patrimoine**.

Le profil dynamique, autrement appelé « l'audacieux »

Votre profil d'investissement est dynamique si vous êtes prêt à éventuellement **perdre votre capital pour espérer obtenir un rendement encore plus élevé**. Vous n'avez pas froid aux yeux et êtes en général un investisseur averti, apte à construire une stratégie d'investissement sur plusieurs années.

Vous investissez dans des placements offrant un **fort potentiel de rendement** mais aussi un **risque élevé de perte**. Vous pouvez placer votre épargne sur des actions, des fonds de placements collectifs « dynamiques » ou « offensifs », des trackers... Ces supports sont disponibles via un **contrat d'assurance-vie ou de capitalisation**, un **plan d'épargne en actions**, un **compte-titres**, un **plan d'épargne salariale** ou encore un **plan d'épargne retraite**.

BON À SAVOIR

Un **tracker** est un fond de placement collectif coté en bourse, qui **reproduit fidèlement la performance d'un indice** (le CAC40 par exemple qui est le principal indice de la bourse de Paris). Il présente l'avantage de pouvoir accéder à la performance d'un indice de façon simple (vous n'achetez qu'une partie d'un tracker et non tous les sous-jacents qui compose l'indice visé) et économique (il n'y a pas de frais d'entrée ou de sortie).

Vous pouvez également envisager l'investissement en **capital-risque ou crowdfunding**. Le crowdfunding (ou financement participatif) est un mécanisme qui a pour objectif de collecter les apports financiers d'un grand nombre de particuliers. Cette collecte sert à financer différents projets (créations d'entreprises, projets immobiliers, artistiques...). Vous pouvez, par exemple, investir dans le crowdfunding immobilier, autrement dit le financement participatif de la promotion immobilière. Vous contribuez ainsi au financement d'opérations immobilières de promoteurs immobiliers (construction de nouveaux logements ou bureaux). Ce type d'**investissement risqué** vous permet de recevoir, en contrepartie de votre apport, un revenu et/ou une plus-value à terme. Le private equity (capital-risque ou capital-investissement en français) consiste, quant à lui, à prendre une participation dans une société non cotée en bourse, puis de la revendre avec une plus-value potentielle. Vous pouvez intervenir dans le private equity en investissant directement dans le capital d'une entreprise ou à travers un fonds spécialisé, solution la plus fréquente.

Faites d'une pierre deux coups avec l'épargne retraite

Épargner en fonction de votre profil d'investissement dans un cadre fiscal avantageux est une chose. Réduire votre facture fiscale en est une autre. Et si on vous disait qu'il est possible de faire tout ça grâce à un seul produit ?!

Payer moins d'impôt sur le revenu

Il vous reste environ deux mois pour agir afin de payer moins d'impôt sur vos revenus 2021. Sachez qu'**alimenter un plan d'épargne retraite vous permet de réduire votre facture fiscale**. En effet, à concurrence du plafond disponible au sein de votre foyer fiscal, vos versements sont déductibles de vos revenus imposables : **moins de revenus imposables = moins d'impôts !**

BON À SAVOIR

Vous pouvez bénéficier de vos plafonds non utilisés des trois années précédentes et les couples mariés ou pacsés peuvent mutualiser leurs plafonds respectifs (un des deux contribuables peut utiliser le plafond de l'autre contribuable).

L'économie réalisée grâce à vos versements va dépendre de votre taux marginal d'imposition (TMI). **Plus vous avez un taux marginal d'imposition élevé, plus vous avez intérêt à verser en épargne retraite.** Ainsi, pour 15 000 € épargnés, un contribuable imposé dans la tranche à 41 % pourra bénéficier d'une économie fiscale maximale de 6 150 €.

Vous pouvez verser autant que vous le souhaitez mais vos versements ne seront déductibles que dans une certaine limite :

- en tant que salarié, vous pouvez déduire de votre revenu global jusqu'à 10 % de vos revenus professionnels (maximum 32 908 € de déduction pour 2021) ;
- en tant qu'indépendant, vous avez le choix d'imputer vos versements soit sur votre revenu global, soit sur votre revenu professionnel, et vous bénéficiez pour cela d'un plafond de déduction complémentaire calculé en fonction de votre revenu professionnel.

Si vous ne percevez pas de revenu professionnel (par exemple si vous êtes retraité) le plafond de déduction est égal au plafond minimum « légal », soit 4 113 € pour 2021.

Tout en préparant votre retraite dans de bonnes conditions

Au-delà de l'avantage fiscal, verser sur un tel dispositif vous permet de préparer votre retraite, pour obtenir des revenus complémentaires à terme. **Votre épargne est « indisponible » et fructifie jusqu'à votre départ en retraite.**

Une fois à la retraite, **vous pourrez récupérer votre épargne sous forme de capital ou de rente.** Néanmoins, si vous avez besoin de piocher dans votre épargne plus tôt que prévu, il existe des cas de sortie anticipée comme par exemple l'invalidité ou le surendettement, ou encore l'acquisition de votre résidence principale.

Retrouvez des comptes oubliés ou en sommeil

Épargner de façon intelligente, c'est aussi faire le point sur tous les livrets ou contrats que vous possédez afin de déterminer lesquels vous correspondent toujours et ceux que vous devez définitivement clore, afin de **rationaliser vos placements.**

À la recherche d'un livret d'épargne oublié

Peut-être que l'un de vos proches (parents, grands-parents) vous a ouvert un livret d'épargne il y a plusieurs années dont vous ne connaissez pas l'existence ?! Ou peut-être est-ce vous qui avez ouvert un livret d'épargne dans votre jeunesse et vous n'y pensez plus aujourd'hui. La « perte » n'est peut-être pas grande si ce ne sont que quelques dizaines d'euros qui sont placés sur ces livrets. Toutefois, cela vaut la peine de s'y pencher car **il peut y avoir des conséquences.** En effet, certains livrets d'épargne sont dits « réglementés ». Cela signifie que, peu importe l'établissement bancaire dans lequel ils sont ouverts, ils ont les mêmes caractéristiques (taux, plafond...). Or, **vous ne pouvez pas avoir plusieurs livrets réglementés identiques.** Ainsi, avant de procéder à l'ouverture d'un tel livret, votre banque doit vérifier si vous n'en détenez pas déjà un dans un autre établissement. Pour cela, elle consulte un fichier appelé **FICOBA (fichier**



© 123RF/ bowie15

national des comptes bancaires et assimilés) qui répertorie l'ensemble des comptes bancaires (dont les livrets d'épargne) ouverts à votre nom. Les produits d'épargne réglementée concernés sont le Livret A, le LDDS (Livret de développement durable et solidaire), le LEP (Livret d'épargne populaire), le Livret jeune, le CEL et le PEL (Compte et Plan épargne logement).

BON À SAVOIR

Le fichier FICOBA (fichier national des comptes bancaires et assimilés) vous est **accessible gratuitement.** Vous devez adresser votre demande par écrit à la cellule du droit d'accès indirect de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (Cnil : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2233>).

En cas de doublon (volontaire ou non), vous êtes passible d'une amende égale à 2 % des sommes épargnées. Vous disposez néanmoins d'un délai de 2 mois pour régulariser votre situation. Au-delà, votre banque soldera le livret irrégulier et transférera les sommes sur un compte d'attente.

Il est donc indispensable de réaliser régulièrement un audit de tous vos livrets bancaires. Si cela est nécessaire, il faut faire des choix pour ne garder qu'un seul livret de chaque type. Cela peut être l'occasion de **réinvestir des fonds sur des produits ou supports plus adaptés à vos besoins et objectifs patrimoniaux...**

Un compte inactif en attente de réanimation

Un compte inactif est un compte ou produit d'épargne sur lequel vous ne réalisez **aucune opération pendant 12 mois consécutifs** et pour lequel **vous ne vous manifestez pas auprès de l'établissement teneur de compte.**

Pendant les 10 premières années (ou 20 premières années pour un PEL) sans manifestation de votre part, la banque doit conserver votre compte ou produit d'épargne. Après cette

période, il est clôturé et son solde est transféré à la Caisse des Dépôts. Ensuite, cette somme, qui vous appartient toujours, est conservée par la Caisse des dépôts pendant 20 ans. Enfin, **après 30 ans d'inactivité, vous perdez la propriété de cet avoir** puisqu'il est transféré à l'Etat de manière définitive.

Il est donc **important de rechercher les sommes qui vous reviennent avant ce délai** ! Pour cela, vous devez dans un premier temps prendre contact avec l'établissement financier qui détient peut-être encore les sommes. A défaut, vous pouvez utiliser **CICLADE (ciclade.caissedesdepots.fr)**, le service de recherche en ligne de la Caisse des Dépôts. Si la Caisse des dépôts possède effectivement des sommes qui vous reviennent, elles vous seront alors restituées.

Mettez de l'argent de côté tous les mois

Mettre de l'argent de côté tous les mois est une excellente solution pour **faire des économies, épargner en vue d'un projet** ou encore **vous constituer un capital sans y penser**.

Première étape : déterminez quel montant épargner

Avant toute chose, nous vous conseillons de calculer votre **capacité d'épargne mensuelle**. Votre capacité d'épargne correspond au montant que vous pouvez mettre de côté sans que cela n'entame votre budget de dépenses « habituel ». Pour la calculer, il faut faire la différence entre la somme de tous vos revenus mensuels (salaires, revenus fonciers, pensions...) et de toutes vos charges mensuelles (mensualités de crédits, loyers, primes d'assurances, impôts et taxes...). Vous pouvez ajuster ce montant en fonction de vos projets et du temps que vous avez devant vous pour la réalisation de vos projets. Le montant que vous déterminez constitue votre **objectif d'épargne mensuelle**. Bien entendu, vous n'êtes pas contraint d'épargner ce montant chaque mois, vous pourrez l'ajuster en fonction des périodes.

Deuxième étape : programmez des versements automatiques

Une fois que le montant que vous pouvez mettre de côté chaque mois est déterminé, nous vous conseillons de mettre en place un **versement programmé sur un support d'épargne** (contrat d'assurance-vie par exemple). En effet, cela vous permet de faire **croître votre épargne de façon automatique et progressive, sans avoir à y penser**. C'est une stratégie d'investissement souple car, après la mise en place, vous avez la possibilité d'augmenter, de diminuer, voire de suspendre ce versement programmé.

De plus, réaliser des versements périodiques sur des supports actions ou dynamiques peut vous permettre de **réduire la volatilité** (forte variation du prix) sur le long terme et donc le risque, plutôt qu'un investissement en une seule fois.

En conclusion

Laisser dormir votre argent sur votre compte chèque n'est pas une bonne idée, vous l'aurez compris. Le principal conseil que nous pouvons vous donner pour votre épargne est la **diversification**. La diversification peut se faire à plusieurs niveaux. Tout d'abord, il convient de **diversifier vos placements**, ce qui consiste à miser sur différents produits présentant chacun leurs caractéristiques propres, en adéquation avec vos objectifs. Néanmoins, il ne faut pas non plus s'éparpiller, car trop de placements différents peut être difficile à gérer et à suivre dans le temps. **L'assurance-vie apparaît bien souvent incontournable.** En effet, c'est un véritable couteau-suisse de la gestion de patrimoine. Initialement conçue comme une assurance, elle sert en fait beaucoup plus souvent à **épargner, à recevoir des revenus complémentaires, à préparer sa retraite et à transmettre**. Néanmoins, ce n'est pas une fin en soi car une fois cette enveloppe choisie, il faut déterminer une stratégie d'investissement à l'intérieur. Il y a en effet ensuite la **diversification au sein de vos placements** à mettre en place. Cela consiste à **investir sur différents supports** au sein des enveloppes choisies, sur **différents secteurs**, afin de **limiter le risque global de votre portefeuille**.

Vous souhaitez faire un bilan sur votre épargne et vos placements ? **Nous sommes là pour vous accompagner, n'hésitez pas à nous contacter afin que l'on puisse échanger ensemble concernant votre situation personnelle.**





Crédits immobiliers : durcissement des conditions d'octroi

Emprunter pour un projet immobilier ne se fera peut-être plus aussi « facilement » qu'avant... En effet, suite à la décision prise par le Haut Conseil de Stabilité Financière en septembre dernier, l'octroi des crédits immobiliers sera soumis à de nouvelles règles dès janvier 2022. Les établissements de crédits qui ne respecteraient pas ces règles se verront appliquer des sanctions.

Parmi ces contraintes, il y a désormais une **limite officielle pour le taux d'endettement**. Ce dernier **ne doit pas dépasser 35 %**.

Les banques conservent néanmoins une marge de manœuvre puisqu'elles pourront **accepter 20 % de dossiers en dehors des clous**, mais pas plus. Il sera donc théoriquement plus difficile à l'avenir de négocier pour votre prêt immobilier.

BON À SAVOIR

Le taux d'endettement correspond au rapport entre vos mensualités de remboursement de crédits et vos revenus. Cela signifie que la part de vos revenus consacrée aux remboursements d'emprunts ne peut dépasser 35 %, assurance comprise.

Don manuel : déclaration simplifiée en ligne !

Vous avez reçu une donation ? Après avoir remercié le généreux donateur, vous devez déclarer le don reçu au service des impôts de votre domicile. Cette déclaration doit être réalisée grâce au formulaire 2735 ; ou vous avez la possibilité (depuis le 30 juin 2021) de la faire **en ligne depuis votre espace personnel sur le site impots.gouv.fr**. Cela va vous faciliter la vie !



Vous pouvez dorénavant utiliser le service en ligne pour déclarer les dons de sommes d'argent, de biens meubles, de droits sociaux et d'objets d'art. Pour cela, vous devez vous connecter à votre espace personnel sur le site impots.gouv.fr et cliquer sur « **Vous avez reçu un don ? Déclarez-le** ». Pour faciliter votre saisie, nous vous conseillons de vous munir du **numéro fiscal de la personne qui vous a fait le don** (le donateur) afin que le remplissage des informations sur son identité soit automatique. Après avoir répondu à des questions sur votre situation personnelle, sur le motif de votre déclaration (déclaration spontanée), vous devrez décrire le don que vous avez reçu en sélectionnant soit une somme d'argent, des titres/actions, des objets d'arts ou

d'autres biens. De plus, vous devez préciser si vous avez reçu une donation au cours des 15 dernières années de la part du même donateur. Si c'est le cas, vous devrez continuer votre déclaration via le formulaire papier (formulaire n°2735) car le service en ligne ne sera accessible qu'en janvier 2022 dans ce cas-là. Vous validez ensuite l'abattement applicable à votre don :

- l'abattement « classique » en ligne directe (par exemple 31 865 € entre grands-parents et petits-enfants ou 100 000 € entre parents et enfants) ;
- et/ou l'abattement « spécial » applicable pour les dons familiaux de sommes d'argent uniquement (31 865 € à condition que celui qui donne ait moins de 80 ans et celui qui reçoit le don plus de 18 ans).

Enfin, vous finalisez votre déclaration en vérifiant l'ensemble des informations indiquées et en payant les droits de donation éventuels.

Pinel : pouvez-vous louer à l'un de vos ascendants ou descendants ?

Réaliser un « investissement immobilier défiscalisant » vous permet à la fois de **réduire votre impôt sur le revenu, de développer votre patrimoine immobilier et de percevoir des revenus complémentaires**. Avec le dispositif Pinel, vous pouvez obtenir une **réduction d'impôt jusqu'à 21 % du montant investi** (retenu dans une limite maximum de 300 000 €). En contrepartie, vous devez louer le logement pendant 6, 9 ou 12 ans selon la durée de votre engagement.

Pour bénéficier des avantages du dispositif, **vous devez louer le logement à une personne physique autre que vous-même ou un membre de votre foyer fiscal**.

Vous pouvez donner en location votre logement à vos descendants ou ascendants (hors membres de votre foyer fiscal) sans que cela n'interrompe l'avantage fiscal si les conditions tenant aux plafonds de loyer et de ressources du locataire sont respectées.

Attention, ceci est un assouplissement qui s'applique uniquement aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015 (les investissements réalisés entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2014 ne le permettent pas).