



TRAVAUX
CRÉDIT
INFLATION
DPE
TAUX D'USURE

ÉDITO

Rarement le marché immobilier n'a été autant bousculé. La situation conflictuelle en Ukraine a instauré un environnement géopolitique et économique troublé et déstabilisant pour les ménages français.

Ce climat anxiogène provoque des réactions en chaîne dans tous les domaines, et en ce qui concerne le secteur de l'immobilier, tous les acteurs sont touchés.

Dans ce numéro, nous développons les tenants et aboutissants d'un marché qui entend se maintenir alors que les ventes et les prix des biens ne cessent de chuter.

S'ajoutent de nombreux obstacles qui entravent les projets des potentiels acquéreurs ou des propriétaires : d'une part, les banques durcissent les conditions d'obtention des prêts immobiliers, d'autre part, la loi Climat et la nouvelle version du DPE, auquel nous consacrons notre dossier, induit des travaux de mise aux normes énergétiques extrêmement coûteux, difficiles à financer par les bailleurs.

Aussi, si vous décidez tout de même d'investir dans la pierre, nous vous proposons une mise au point des avantages et des inconvénients afin de vous aider à choisir entre un bien neuf ou un logement dans l'ancien.

La valeur de votre patrimoine immobilier est soumise à l'impôt sur la fortune immobilière ? Nous formulons des recommandations susceptibles de faire baisser la facture.

SOMMAIRE

- P. 1 Éditorial
- P. 2 Le marché immobilier : bilan et perspectives dans un contexte incertain
- P. 3 Les prêts immobiliers : un crédit en crise
- P. 4-5 **DOSSIER**
Diagnostic de performance énergétique (DPE) : priorité à la rénovation
- P. 6 Rénovation d'un bien ou achat d'un logement neuf : un choix cornélien
- P. 7 Comment faire baisser l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)



LE MARCHÉ IMMOBILIER: BILAN ET PERSPECTIVES DANS UN CONTEXTE INCERTAIN



La crise mondiale actuelle impacte douloureusement le bon déroulement du marché immobilier. Face à un environnement économique et géopolitique confus, à une inflation galopante et à la baisse consécutive du pouvoir d'achat, la confiance des ménages français est ébranlée. En outre, la chute de la production de crédits, combinée à la hausse des taux, constitue un frein supplémentaire pour les potentiels acquéreurs. Des interrogations légitimes de l'ensemble des acteurs du secteur qu'ils ralentissent le marché immobilier.

2021 ET 2022 : DEUX ANNÉES RECORD

La fin de la crise sanitaire a été synonyme de renaissance dans de nombreux domaines et particulièrement pour celui de l'immobilier. Le marché français a ainsi repris des couleurs dès 2021. En effet, les chiffres, selon les notaires de France, révèlent des curseurs à la hausse tant dans l'ancien (1 178 000 transactions contre 1 024 000 en 2020) que dans la vente des maisons individuelles (139 600 contre 138 800 l'année précédente). Le neuf, quant à lui, rattrape petit à petit le retard accumulé, lié à l'arrêt des chantiers pendant les confinements. Par conséquent, le volume des transactions, tous types de biens confondus, a bondi de 14,5% par rapport à l'avant Covid.

FOCUS



Si le marché accuse un léger ralentissement de ses prix depuis avril 2022, la hausse reste d'actualité à l'échelle nationale (prix moyen en hausse annuelle d'environ 6 à 8%). À l'exception de Paris et quelques rares métropoles comme Lyon, la tendance est au rééquilibrage des prix. Des prix qui résistent dans un contexte de taux en hausse. Une résistance sans doute liée au manque d'offres tant dans l'ancien que dans le neuf, mais aussi aux tensions observées sur le marché locatif. Or, c'est ce dernier qui pourrait attirer les acquéreurs potentiels : en effet, la hausse des taux bloquant de plus en plus l'accession, c'est vers ce marché qu'ils se tourneraient.

UNE CONJONCTURE AUX MULTIPLES RÉPERCUSSIONS

Cependant, la guerre en Ukraine a interrompu dans son élan cette reprise significative. L'explosion de l'inflation et des prix de l'énergie, inhérente au conflit, impacte durement le marché de l'immobilier. L'année 2022 s'est distinguée par un antagonisme entre le premier semestre au cours duquel les prix de l'ancien ont augmenté et le second, qui a contrario, a enregistré une forte baisse. Aussi, dès la fin 2022, les chiffres traduisaient cette situation en déclin, et ce même si la hausse des prix des biens était en hausse. Ainsi, celle des logements anciens se poursuit (en moyenne +1,5% pour l'année 2022). Néanmoins, les prix du marché global décélèrent : +7,3% au

premier trimestre, +6,8% au deuxième trimestre, +6,4% au troisième trimestre. Les maisons tirent leur épingle du jeu avec +8,2% sur l'année passée, et dans une moindre mesure, les appartements avec +4,1%.

Promoteurs et vendeurs peinent, toutefois, à commercer leur bien. En effet, au plus fort de la crise liée au Covid, si 27% des Français estimaient que la période était favorable à un achat (avril 2020), ils ne sont plus que 21% à souhaiter acheter un bien neuf actuellement. Les ventes ont déjà chuté de 15% au premier semestre 2022.

De la même manière, la diminution des ventes dans l'ancien constatée fin de l'année précédente est vouée à une accentuation en 2023 (autour de 8,5%), marquant une véritable rupture avec 2021.

LE LOCATIF : UN MARCHÉ NON ÉPARGNÉ

Les bailleurs sont également victimes de l'inflation : comme le profit tiré d'une location est inférieur à l'augmentation des prix à la consommation, le rendement des biens est devenu négatif. Or, avec la baisse du pouvoir d'achat des Français, impossible d'augmenter les loyers sans s'exposer à un risque d'impayé. En outre, le gouvernement pénalise les passoires thermiques au titre de la loi Climat et Résilience. La remise aux normes indispensable à la location de bien énergivores coûte cher. Les propriétaires optent, de ce fait, pour la vente, engendrant une réelle pénurie de biens à louer. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en 2019, 34,75% des annonces concernaient une location. Désormais, ce chiffre est tombé à 25,5%.

2023 : UNE ANNÉE DE TRANSITION ?

Face à un contexte défavorable, les organismes bancaires misent sur la prudence. En définitive, l'argent est devenu plus cher et les conditions de prêt beaucoup plus strictes (hausse des taux d'emprunt et d'usure, généralisation de l'épargne résiduelle). L'accession à la propriété est à présent plus difficile pour les ménages fragilisés par cette situation, voire impossible. Des prix stables, une baisse du volume et celle du montant des crédits accordés ne peuvent qu'accroître la diminution du volume et du montant des ventes des biens. Une lueur d'espoir : les spécialistes estiment que les prix dans l'ancien devraient accuser une chute de 2 à 3% d'ici la fin 2023.

En définitive, ce sont les biens dont les prix restent contenus, comme ceux situés en zones rurales et périurbaines et les maisons qui tirent le marché du logement vers le haut. À l'instar de l'habitat participatif et l'éco-logement. Un nouveau dynamisme, et surtout, une typologie des achats en pleine mutation.

LES PRÊTS IMMOBILIERS : UN CRÉDIT EN CRISE



En à peine quelques mois, les Français doivent faire face à une situation économique d'ampleur. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : l'inflation dépasse les 6%. Les dépenses du quotidien pèsent lourd dans le budget, réduisant d'autant la capacité d'endettement. Or, c'est bien le « reste à vivre » qui détermine la solvabilité d'un emprunteur.

CONCRÈTEMENT

Bien que les taux d'intérêt aient quasiment doublé, ils augmentent néanmoins moins rapidement que l'inflation, rendant le crédit immobilier pour le moment encore attractif. Les taux d'emprunt sur vingt ans atteignent 1,90% hors assurance et 2,52% avec assurance en janvier 2023, soit 1,42 point d'augmentation en un an, ce qui correspond à une hausse d'environ 12% des prix ! Une croissance qui pourrait atteindre 3% au premier semestre 2023. Une hausse des taux qui définit la nouvelle politique du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), rendant plus difficile l'obtention d'un crédit. Ainsi, de janvier 2022 à janvier 2023, les nouveaux crédits à l'habitat sont passés de 23,7 milliards à 14,4 milliards d'euros.



UN DOUBLE VERROU

Les banques, elles, doivent faire face à la hausse des taux directeurs des banques centrales. C'est principalement le rendement des emprunts d'Etat (OAT à 10 ans), qui est passé en un an de 0,64% à 2,63 début février 2023, et le taux d'usure, c'est-à-dire le taux maximum tout compris (taux, assurance emprunteur, frais de dossier et de garantie, etc.) au-dessus duquel un prêt ne peut être proposé, qui ont freiné voire bloqué les établissements prêteurs.

Le taux d'usure au premier trimestre 2023 est fixé à 3,57% pour les prêts immobiliers de plus de 20 ans et à 3,53% pour ceux compris entre 10 et 20 ans. Or, pour respecter ce taux, un organisme bancaire doit donc prêter à moins de 3%. Cette limite au-delà de laquelle il est interdit d'accorder des fonds (actuellement située à 2,57% pour les prêts sur vingt ans, 2,30% pour les excellents dossiers) ne peut être dépassée sans s'exposer à un refus bancaire.

En outre, depuis peu, pour contrecarrer le risque croissant de défaillance des remboursements, les banques exigent, en plus de l'apport personnel d'environ 10%, une épargne résiduelle équivalente 20 à 30% du projet. Résultat : 50% des dossiers sont refusés.



BON À SAVOIR



Le « reste à vivre » est la somme dont dispose un emprunteur une fois la mensualité réglée soit :

- 850€ pour une personne seule ;
- 500 € par personne pour un couple ;
- 300€ supplémentaires par enfant à charge.

Aussi, non seulement le nombre de particuliers éligibles à l'obtention d'un crédit chute mais les montants accordés sont également moindres, avec une baisse moyenne estimée à 15%, toutes modalités de prêts confondues. moyenne estimée à 15%, toutes modalités de prêts confondues.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) : PRIORITÉ À LA RÉNOVATION



2023 passe à la vitesse supérieure dans la lutte contre les passoires thermiques. La loi Climat adoptée le 22 août 2021 qui s'attaque au dérèglement climatique et qui s'engage à renforcer la résilience face à ses effets n'est plus seulement incitative. Cette nouvelle réglementation s'appuie sur un DPE à l'impact significatif sur le secteur de l'immobilier puisqu'il devient l'unique juge en matière du score définissant le classement énergétique d'un logement, c'est-à-dire sa consommation énergétique et l'impact environnemental des bâtiments.

DES MESURES PROGRESSIVES

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les biens dont l'étiquette portée sur leur DPE mentionne la lettre G et dont la consommation d'énergie excède 450 kWh/m² par an en énergie finale ne peuvent plus être loués à un nouveau locataire. Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique, 5,2 millions de logements seraient situés en-dessous du seuil d'indécence énergétique (F ou G), soit 17,3% des 30 millions des résidences principales que compte la France.

Les propriétaires-bailleurs ont à présent deux ans pour mettre aux normes leur logement sinon il sera interdit à la location dès 2025. Le calendrier de l'exécutif indique les trois prochaines échéances qui sanctionneront de manière identique les logements locatifs qui n'auront pas atteint la sobriété énergétique.

- **Ceux classés G en 2025** : biens extrêmement peu performants.
- **Ceux classés F en 2028** : biens très peu performants.
- **Ceux classés E en 2034** : biens peu performants.

Une autre mesure défavorise les propriétaires-bailleurs de logements classés F ou G : depuis le 24 août 2022, ils ne peuvent ni revaloriser ni augmenter le prix du loyer. Cette interdiction s'applique aux baux conclus, renouvelés ou reconduits tacitement depuis cette date. Un gel des loyers qui cessera dès lors que des travaux de rénovation permettant d'améliorer la consommation du bien auront été réalisés.

LES OBLIGATIONS VIS-À-VIS DES LOCATAIRES ET DES FUTURS OCCUPANTS

Si la dernière mouture du DPE oblige les propriétaires-bailleurs à rénover leur bien pour pouvoir le mettre à la location, c'est aussi la garantie d'une meilleure vente en cas de cession. Et, pour leurs locataires, de réaliser des économies tout en gagnant en confort. Grâce au DPE, les acheteurs potentiels peuvent également évaluer de manière plus éclairée les biens proposés à la vente. En effet, l'affichage des performances en matière d'émission de gaz à effet de serre ainsi que celui de l'étiquette énergétique doivent être systématiques dans les annonces immobilières, autant pour la mise en vente que pour la location d'un bien. Si le logement est classé F ou G, l'annonce

comportera la mention « logement à consommation énergétique excessive ». Enfin, pour le locataire, le diagnostic est devenu une arme en cas d'abus des propriétaires indélicats : obligatoirement annexé au bail, quel que soit le type de bien loué, le locataire connaît la lettre attribuée à son logement. Or, comme le DPE est devenu opposable aux tiers, il engage la responsabilité du bailleur. Ce dernier peut être obligé d'engager des travaux de rénovation en cas d'erreur sur la note énergétique annoncée.

À NOTER



La loi Climat a également prévu de rendre obligatoire la réalisation d'un audit énergétique lors de la vente d'une maison ou d'un immeuble en mono propriété énergivore. Un dispositif qui entrera en vigueur le 1^{er} avril 2023. Plus complet que l'actuel DPE, il permettra :

- > d'établir un état des lieux général du bien afin d'estimer sa performance énergétique ;
- > de proposer la nature des travaux pour améliorer son classement ;
- > de chiffrer leur montant ;
- > d'estimer les économies réalisables après rénovation ;
- > de lister les principales aides financières mobilisables.

Remis à titre informatif dès la première visite au candidat acheteur, il sera joint à la promesse de vente. Intégré au plan de financement, il permet de négocier à la baisse un bien dont le coût des travaux est important.

BON À SAVOIR



Pour le locataire, une nouvelle loi accorde la possibilité de financer personnellement des travaux énergétiques dans le logement occupé. Il suffit de passer un accord écrit avec le bailleur afin de préciser :

- > les éco-travaux envisagés ;
- > leur mode d'exécution ;
- > le nom de l'entreprise sélectionnée pour les réaliser.

Le propriétaire-bailleur a deux mois pour valider ou non cette proposition.

- le budget alloué passe de 2 à 2,6 milliards d'euros afin de majorer l'aide attribuée aux ménages les plus modestes pour limiter leur reste à charge ;

- certains forfaits sont revalorisés dans le but d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux permettant une rénovation globale de leur bien, plus efficace selon l'Etat que les travaux isolés.

À titre temporaire, les bailleurs, qui effectuent des travaux dans un logement E, F ou G entre 2023 et 2025 afin de basculer en lettre A, B, C ou D, bénéficieront d'un doublement du déficit foncier imputable sur les autres revenus imposables de leur foyer fiscal. Autrement dit, ils pourront déduire annuellement au maximum 10 700€ de déficit engendrés par les travaux qu'ils auront personnellement financés, ajoutés aux 10 700€ de déficit liés à leurs autres charges. Une économie variant de 1 000 à 5 000€ par an, en fonction des taux d'imposition.

2023 : DEUX MODIFICATIONS MAJEURES DU DPE

Les DPE vierges sont interdits. Les maisons ou les appartements construits avant 1948 posent problème aux diagnostiqueurs confrontés à l'impossibilité de se procurer des documents relatifs aux consommations énergétiques précédentes. Ils établissaient, par conséquent, un diagnostic non rempli. À présent, ils ont pour obligation d'inscrire un montant indicatif théorique fondé sur un calcul conventionnel de la consommation d'énergie du logement. L'Etat souhaite, par ce biais, épingler ces biens particulièrement stratégiques car, à plus de 66%, ils sont étiquetés E, F et G pour les bâtiments construits avant 1948 et à 69% pour ceux datant d'avant 1919.

Précisons enfin que la validité du diagnostic est toujours d'une décennie mais uniquement en l'absence de travaux de rénovation énergétique pendant cette période de 10 ans. Ainsi, 2023 offre encore l'opportunité pour les vendeurs et les bailleurs de présenter une version du DPE, qui leur est plus favorable car moins drastique, en cas de vente ou de location. Cependant, ceux édités avant le 31 décembre 2017 sont caduques depuis le 1^{er} janvier 2023. Ceux antérieurs à cette date le deviendront au 1^{er} janvier 2025.



LES AIDES GOUVERNEMENTALES

Afin de réduire le coût élevé des travaux imposés par la loi (en moyenne 40 000€ par logement pour une rénovation globale), bailleurs et propriétaires-occupants ont accès à une palette d'aides aux travaux. La plus connue, MaPrimeRénov', bien qu'ouverte à tous et sans conditions de revenus, a été bénéfique à seulement 2 500 logements sur les 80 000 ciblés. De ce fait, le gouvernement a annoncé deux évolutions majeures du dispositif :

RAPPELONS QUE D'AUTRES AIDES PEUVENT COMPLÉTER LE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION.

- l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ).
- Les aides des entreprises de fourniture d'énergie (CEE).
- La TVA plafonnée à 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique.
- La réduction d'impôt Denormandie.
- L'exonération de la taxe foncière.
- Les aides locales de l'Anil.

Enfin, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) propose deux primes bonus :

- de 500 € à 1500 € si les travaux de rénovation permettent de sortir du statut de passoire thermique (classes F et G du DPE),
- de 500 € à 1500 € si les travaux permettent d'atteindre les classes A ou B du DPE.



RÉNOVATION D'UN BIEN OU ACHAT D'UN LOGEMENT NEUF : UN CHOIX CORNÉLIEN

Le marché de l'immobilier est dans la tourmente. La conjoncture qui évolue à toute vitesse a modifié et influencé la stratégie des acquéreurs potentiels. Par conséquent, que l'on souhaite acheter un bien neuf ou ancien, de nombreux obstacles jalonnent ce parcours du combattant. Décryptage.



LE NEUF EN DIFFICULTÉ

Le marché du neuf est particulièrement touché par la crise. C'est principalement l'augmentation du coût des matériaux due au conflit en Ukraine et la flambée des prix de l'énergie qui génèrent un effet domino dévastateur. Les pénuries et les problèmes de stock rallongent les délais de livraison des chantiers. À cela s'ajoutent les nouvelles normes de construction qui tirent les prix vers le haut (environ 10% supplémentaires). Rappelons que la RE2020 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 a pour objectif d'améliorer la performance énergétique et le confort des constructions tout en diminuant leur impact carbone. Les promoteurs hésitent à lancer de nouveaux programmes trop coûteux. En outre, de nombreux maires sont réticents à autoriser des permis de construire qui participeraient à la bétonisation de leur commune. Autant de raisons qui conduisent à une hausse conséquente des prix du neuf : fin 2022, en moyenne +27% par rapport à l'ancien. Et à une baisse de prêt de 12% de la commercialisation des logements neufs.

BON À SAVOIR



> Le prix des matériaux de construction a explosé car l'énergie servant à les acheminer ou à les transformer est plus chère.

En un an, une augmentation de 25% a été constatée pour l'acier, le bois, le béton, les isolants, l'aluminium, les briques, les moellons, le plâtre et les tuiles.

Or l'indice BT01 permet une révision des prix des biens en constructions neuves en fonction de l'évolution des coûts d'un projet. Cet indice a augmenté de 10% entre août 2021 et juillet 2022.

L'ANCIEN : SURMONTER LES DIFFICULTÉS

Actuellement, c'est l'ancien qui a la côte. Pourtant, force est de constater que la performance énergétique d'un logement est devenu un critère prédominant. D'une part, en raison du coût de l'énergie en constante augmentation et, d'autre part, à cause du

DPE (diagnostic de performance énergétique) qui lutte contre les passoires thermiques. Les potentiels acquéreurs trouvent ici un axe de négociation non négligeable auprès de propriétaires qui, face au coût élevé des rénovations et des dispositifs d'aides jugés trop complexes, se résolvent à vendre plutôt qu'à rénover leur bien.

De plus, selon Heero, une start-up française qui collecte et analyse des données recueillies sur l'ensemble du territoire et les diffuse aux acteurs de la filière afin d'accélérer la transition énergétique, il y aurait une réelle pénurie de main-d'œuvre. En effet, un nouvel indice réalisé par cette spécialiste de la data pointe du doigt un manque d'artisans. Moins de 5% des entreprises du bâtiment ont le label RGE (reconnu garant de l'environnement) pourtant indispensable pour que les particuliers puissent bénéficier des aides publiques comme MaPrimRénov'. Et ces artisans sont, en outre, mal répartis sur le territoire. Les régions Pays de la Loire, Bourgogne, Franche-Comté, Bretagne ou Normandie sont les mieux loties (plus de 7% d'entreprises labellisées) alors qu'en Ile-de-France, en PACA ou en Corse, ce pourcentage tombe à moins d'1%. Pire ! aucun artisan RGE n'est répertorié dans près de la moitié des villes françaises.

Quoi qu'il en soit, même dans les zones privilégiées, la tension reste forte face à l'explosion des logements à rénover.

RÉSULTAT : ANCIEN OU NEUF ?

Dans ce contexte multifactoriel, les marges de négociations des prix de vente sont revus à la hausse entre 3 et 7% selon les régions et les biens, et davantage pour les biens nécessitant beaucoup de travaux (10 à 15% du prix). D'autant que la mise en vente des biens F ou G a bondi depuis la fin 2022, avant l'entrée en vigueur du nouveau DPE.

À contrario, la demande demeure forte pour des biens au profil particulier dont l'offre reste limitée, à l'instar des maisons de qualité à moins de 500 000€ ne nécessitant que peu de travaux. Ces biens ne devraient pas subir de baisse.

En définitive, la conjoncture ne pourrait profiter qu'aux ménages les plus aisés pouvant déposer un dossier solide : la baisse des prix de l'immobilier est une véritable opportunité pour ces profils.

Et pour ceux qui craignent un durcissement des conditions d'octroi de prêt pronostiqué par la BCE (banque centrale des pays de l'Union européenne), il est encore possible de concrétiser rapidement leur projet immobilier s'ils peuvent constituer un dossier de financement complet.

COMMENT FAIRE BAISSER L'IFI ?

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Une modification qui annule les anciens dispositifs instaurés par la loi Tépà de 2007 (incitations fiscales à l'investissement dans des entreprises). À présent, seul le patrimoine immobilier (sa valeur nette taxable) sert de référent à l'assiette. Toutefois, le seuil fixé à 1 300 000€ et le barème d'imposition qui démarre à 800 000€ n'ont pas été modifiés. En revanche, il est important de noter que la liste des actifs exonérés d'impôt sur la fortune immobilière s'est considérablement étoffée. Un changement qui permet d'envisager des solutions d'optimisation fiscale en favorisant l'optimisation patrimoniale. Mais pas exclusivement. Le point sur les possibilités.

LES ÉVOLUTIONS DU DISPOSITIF

Seuls les dons à certains organismes d'utilité publique ainsi que la diminution de la base taxable ont une incidence sur l'IFI. En règle générale, les contribuables concernés restent néanmoins gagnants puisque l'estimation du montant global de cet impôt avoisine seulement 20% de l'ISF. Malgré tout, il est naturel de souhaiter réduire sa facture

BON À SAVOIR



PATRIMOINE IMMOBILIER À DÉCLARER.

- > Les immeubles bâtis (à usage personnel ou mis en location) : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave..).
- > Les bâtiments classés monument historique.
- > Les immeubles en cours de construction au 1er janvier 2020.
- > Les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles).
- > Les immeubles ou fractions d'immeubles représentés par des parts de sociétés immobilières de copropriété.
- > Les titres de sociétés détenus directement ou indirectement par le contribuable, quel que soit le niveau d'interposition.
- > Les contrats d'assurance-vie rachetables et les contrats de capitalisation exprimés en unités de compte composées d'actifs immobiliers.

Les fonds euros en immobilier ne sont pas concernés.

LES NOUVEAUX RÉFLEXES À ADOPTER :

→ Opter pour des dons

En donnant à des organismes ou à des fondations d'utilité publique, il est possible d'en défiscaliser 75% de l'IFI dû. Cette réduction est plafonnée à 50 000€ par an et par foyer fiscal. Par exemple, 66 667€ de dons effacent 50 000€ d'IFI. À noter que pour être comptabilisés dans le calcul de l'IFI de l'année N, les dons doivent au plus tard être réalisés le 15 juin de cette même année.

... et modifier la composition de ses actifs immobiliers

L'IFI calcule son assiette de déclenchement et d'imposition sur l'actif patrimonial immobilier en date du 31 décembre de l'année fiscale précédente soit le 31/12/2023 pour l'année 2024. L'astuce est donc d'agir proactivement pour réduire sa note fiscale. En premier lieu, il faut tenir compte des avantages liés à sa résidence principale. Pour l'IFI, la demeure familiale bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30% calculé en fonction de sa valeur vénale. En outre, il est possible d'appliquer une décote de ce bien : il s'agit d'indiquer l'ensemble

des impôts éligibles dûs en qualité de passif (crédit immobilier, les charges d'entretien et de travaux, les dettes fiscales et sociales, etc.). Ainsi, il est préférable d'emprunter pour un achat immobilier ou pour des travaux, par exemple, plutôt que d'entamer ses liquidités ou ses apports financiers puisqu'ils n'entrent pas dans le calcul de l'IFI.

→ Donner à ses proches ou comment se constituer un patrimoine immobilier sans en subir immédiatement les conséquences fiscales

Voilà l'occasion d'anticiper la transmission de son patrimoine à ses enfants ! En leur cédant un usufruit temporaire d'un bien, ils pourront soit y loger soit percevoir son loyer. Le donateur qui devient temporairement usufruitier bénéficie de deux avantages :

- > ne percevant plus les loyers, ses revenus fonciers baissent ;
- > ce bien n'est plus comptabilisé dans l'IFI.

Autre possibilité : le donateur peut aussi acheter un bien en nue-propriété. Le prix d'acquisition fait l'objet d'une décote par rapport à sa valeur en pleine propriété. Plus la durée du démembrement est longue (généralement entre 15 et 18 ans), plus la décote est importante. Pour rappel, la dette contractée pour acheter la nue-propriété n'est pas déductible de l'assiette de l'IFI. Enfin, il ne faut pas oublier que si cet investissement permet de ne pas être assujéti à l'IFI durant la période de démembrement, à l'issue de ce délai, cet actif réintégrera la pleine propriété du bien dans le patrimoine parental. Chaque parent peut, en outre, donner 100 000€ à chaque enfant tous les 15 ans en franchise totale d'impôt.

→ Transformer son patrimoine privé en patrimoine professionnel : une solution optimale

Louer son bien meublé sous le statut de loueur en meublé professionnel permet de bénéficier de l'exonération de l'IFI à condition que :

- > l'activité soit exercée à titre principal ;
- > les recettes réalisées soient supérieures à 23 000€ TTC ;
- > le foyer fiscal retire de cette activité 50% des revenus imposables.

→ Investir dans le foncier rural

En souscrivant des parts de GFF ISF Bois et Forêts (exonération de 100%) ou d'un Groupement Foncier Viticole (GFV exonéré entre 75% en 50%), le détenteur bénéficie d'une exonération de l'IFI au 1er janvier de chaque année minimum deux ans après l'acquisition des parts. Ainsi, un investissement réalisé fin 2020 fera l'objet d'une remise d'IFI en 2023.

Pour évaluer le montant de votre IFI 2023, vous pouvez utiliser le simulateur mis à votre disposition par le site des impôts : www.impots.gouv.fr

3 MÉTIERS

— AU COEUR DE —

L'IMMOBILIER



PROMOTION

INVESTISSEMENT



VALORISATION



SI VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN OU VOTRE TERRAIN, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER

SÉBASTIEN DAVIGNON : DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

TÉL.: 01 49 00 14 23 - PORT.: 06 60 20 80 80

E-MAIL : sebastien.davignon@martek.fr

MARTEK PROMOTION : 131, AVENUE CHARLES DE GAULLE - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

MARTEKPROMOTION.FR