

GTEA

CAPITAL

ACS

PATRIMOINE

Lettre Patrimoniale

APCi

PATRIMOINE

Actualité Financière p.2

Marché obligataire, le retour du rendement !

Crypto-monnaies : Fin de l'histoire ?

Quelques perspectives de court terme

Actualité Patrimoniale p.3

Le focus : Décembre, le mois du PER !

Le dossier : Donation ou présent d'usage

La brève : Rénovation énergétique

Dixième édition – Décembre 2022



Marché obligataire, le retour du rendement !

Marché obligataire, de quoi parle-t-on ?

- ✓ Les **obligations** sont des titres émis pour emprunter sur les marchés financiers. En rémunération de ce prêt, l'acheteur reçoit un **intérêt** appelé « **coupon** ». Au terme prévu, l'émetteur rembourse le montant nominal emprunté.
- ✓ Les **émetteurs** sont typiquement **des entreprises ou des Etats**. En fonction de leur solvabilité financière, les agences de notation (**Standard & Poor's, Moody's et Fitch**) vont leur attribuer une note. Meilleure est la note, plus le risque de non remboursement et le taux de rendement sont faibles. Et inversement.
- ✓ Après émission, le prix de l'obligation va évoluer en fonction de ses caractéristiques, mais surtout des politiques monétaires des Banques Centrales.
- ✓ Ainsi, **quand les taux d'intérêt montent, les cours des obligations baissent et le rendement du coupon (qui est fixe) augmente.**

Quel est le contexte actuel ?

- ✓ Depuis 2008 les taux baissent et donc le cours des obligations montent.

- ✓ Le retour de **l'inflation en 2022** a brutalement renversé cette tendance entraînant une forte remontée des taux et donc une chute des cours des obligations.
- ✓ **2022 : baisse historique du cours des obligations** : entre -15% et -20% à mi-octobre.

Quelle est l'opportunité ?

- ✓ Les obligations ont retrouvé des taux de rendement séduisants.
- ✓ Les obligations sont généralement moins volatiles, plus sûres, mais avec un rendement moindre que les actions. **Elles ont toute leur place dans une allocation.**
- ✓ Les obligations offrent actuellement **des rendements entre 4 et 5%** pour des entreprises très bien notées (dites « *Investment grade* », dont le risque de défaut est minime), bien meilleur que celui du fonds en euro.
- ✓ **Nous investissons au travers d'OPCVM**, qui permettent une bonne diversification sur les différents types d'obligations.



Crypto-monnaies : Fin de l'histoire?

- ✓ Dans notre 5^{ème} Lettre Patrimoniale, en Juillet 2021, nous vous alertions sur les **risques** liés aux crypto-monnaies, et notamment **l'absence de régulation**. La faillite de FTX remet les projecteurs sur le sujet.
- ✓ **FTX était la 2^{ème} plateforme d'échange** au monde de ces jetons électroniques, et valorisée à 16Mds\$.
- ✓ **Les raisons ?** Une gestion des risques inexistante, une comptabilité sommaire et des conflits d'intérêt manifestes. L'industrie des crypto-monnaies était sous tension depuis le changement de politique monétaire des Banques

Centrales (fin de l'argent gratuit, baisse de la liquidité). Si sa **technologie n'est pas remise en cause**, elle souffre désormais d'un **important déficit de confiance**.

- ✓ Elle va devoir s'atteler à définir une réglementation, offrir des garanties financières et assurer une plus grande transparence.
- ✓ Ces précédents points sont les prérequis - qui restent aujourd'hui éloignés - avant de considérer l'opportunité d'investissement.

Quelques perspectives de court terme

Les **marchés financiers**, actions et obligations, **ont rebondi** respectivement de l'ordre de **15% et 5%** depuis mi-octobre.

Quelles en sont les raisons ?

- ✓ L'ampleur de la baisse enregistrée jusque-là (entre -15 et -20% sur l'année 2022) et un sentiment des investisseurs particulièrement pessimiste.
- ✓ Des chiffres d'inflation qui restent élevés, mais dont les composantes conjoncturelles sont en baisse.
- ✓ Les perspectives d'une modération du cycle de hausse des taux, notamment aux Etats-Unis.

Quelles sont les perspectives ?

- ✓ **La prudence reste de mise**, mais le ralentissement économique en cours est déjà anticipé par les marchés, de plus les valorisations deviennent attractives sur le marché action européen.
- ✓ Le marché obligataire nous semble particulièrement intéressant et permet d'investir des liquidités de façon prudente.



Le focus: Décembre, le mois du PER !

Lancé en **octobre 2019**, le PER a connu un succès fulgurant. Avec 6,2 millions d'épargnants, il représente aujourd'hui plus de **50 milliards d'euros d'encours** toutes compagnies d'assurance confondues en seulement 4 ans de vie.

L'intérêt de ce produit est double :

- **Réduire sa fiscalité** : les versements effectués dans la limite de **10% des revenus encaissés l'année précédente** permettent de **réduire le revenu imposable** du montant qui a été versée durant l'année. **Le mois de décembre est idéal pour effectuer un versement.**
- **Profiter d'un complément de revenu à la retraite** : l'épargne cumulée peut être versée sous forme de **capitaux** ou sous forme de **rente**. Ne pas oublier qu'à la

sortie des capitaux, ils seront taxés pour « rattraper » le versement défiscalisé à l'entrée sur le contrat. Avec l'administration fiscale, il n'y a pas de réel « cadeau ». L'avantage que vous avez à l'entrée sera rattrapé à la sortie.

Etant donné qu'il s'agit d'un contrat d'assurance-vie, vous avez la possibilité d'avoir des unités de compte et de gérer ce capital au mieux afin d'obtenir de **bons rendements et accroître celui-ci.**

Pour rappel : il est possible de sortir l'épargne avant la retraite en cas d'accident de la vie ou bien pour l'acquisition de sa résidence principale.

Nous pouvons vous conseiller pour la souscription d'un PER et tout au long de son existence !

Le dossier: Donation ou présent d'usage, le Père Noël va peut-être passer!



Avec l'arrivée de Noël, il est courant que le Père Noël apporte une "petite enveloppe garnie" que ce soit une somme d'argent, un bijou, un tableau, un meuble...

Cependant, il ne faudrait pas qu'elle soit empoisonnée de droits de donation à payer si cela n'était pas prévu.

Il convient de différencier la donation du simple cadeau :

- **Le don manuel** : la donation est réalisée lorsque le bien est donné de la main à la main. Il faut ensuite déposer une déclaration de don manuel aux impôts afin de faire courir le délai de 15 ans pour récupérer l'abattement utilisé.
- **Le présent d'usage** : il n'est pas taxé par le fisc car il est considéré comme un « cadeau » et non une donation.

Ces cadeaux peuvent être offerts à l'occasion d'un évènement marquant : Noël, anniversaire, mariage, naissance d'un enfant, réussite à un examen, etc.



La seule limite à ce présent d'usage est qu'il doit être proportionné à la fortune du donateur.

Attention : un cadeau disproportionné pourra être considéré comme un don manuel et devra être taxé et rapporté à la succession du donateur. La jurisprudence s'est prononcée sur ces « cadeaux » et ne doivent pas dépasser 2% du patrimoine ou 2,5% du revenu annuel du donateur.

Notre conseil, il est utile de garder une trace de ce que vous donnez avec la date de la transmission..

La brève : Rénovation énergétique

Actuellement, le Parlement étudie les mesures du **projet de loi de finances pour 2023**. Une de ces mesures concerne le déficit foncier imputable sur le revenu global qui serait porté de **10.700 € à 21.400 €** pour les travaux de rénovation énergétique réalisés en 2023, 2024 ou 2025. Cette mesure vise à inciter les contribuables bailleurs à entreprendre des **rénovations énergétiques**, faisant passer les logements d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou encore D.

Ainsi, les contribuables pourraient **réduire l'impôt sur leurs revenus** et **réduire la facture d'énergie de leur locataire**. Pas de changement sur les pratiques actuelles, s'il n'y a pas d'imputation sur le revenu global, le déficit s'imputerait alors sur les revenus fonciers des **10 années suivantes**. Mesure très intéressante quand on sait que **l'audit énergétique** pour tous les biens d'habitation rentre en vigueur à compter d'avril 2023.

Par ailleurs, **Ma Prime Rénov'** serait de nouveau accordée en 2023, sans condition de ressources, en cas de rénovation globale. **Affaire à suivre !**

Défiscalisation immobilière : Dispositif Malraux et Loi Monument Historique en quelques mots

Dispositifs privilégiés pour les amoureux de la belle pierre en recherche d'un bien de caractère à forte valeur patrimoniale.

La Loi Malraux et la Loi Monument Historique consistent en l'entière rénovation d'un bien classé et contribuent à la préservation du patrimoine français.

Idéales pour les investisseurs possédant une TMI (taux marginal d'imposition) comprise entre 30 et 45% et désireux de défiscaliser dès cette année.

Nos promoteurs partenaires se chargent du « *sourcing* » de biens patrimoniaux à forte valeur ajoutée. Main dans la main avec les architectes des bâtiments de France, ils se chargent de l'entière rénovation des opérations, qu'ils divisent ensuite en appartements ouverts à l'acquisition pour les contribuables français en recherche de défiscalisation et d'immobilier de prestige.



Dispositif Malraux

Le dispositif donne droit à une réduction d'impôt de 22% (SPR = site patrimonial remarquable) ou 30% (SPR secteur sauvegardé) calculée sur le montant des travaux de restauration engagés dans la limite de 400.000€ sur 4 ans.

Exemple pour une réduction à 30% : acquisition du foncier 75.000 € et enveloppe travaux de 250.000€ :

- *Année 1* : règlement de 100.000 € de travaux générant un gain fiscal de 30.000 € (100.000 € x 30%)
- *Année 2* : règlement de 100.000 € de travaux générant un gain fiscal de 30.000 € (100.000 € x 30%)
- *Année 3* : règlement de 50.000 € de travaux générant un gain fiscal de 15.000 € (50.000€ x 15%)

Loi Monument Historique

Les charges liées à l'acquisition et à la conservation du bien sont déductibles des revenus fonciers puis du revenu global sans limitation de montant.

Exemple pour un TMI à 41% : Acquisition du foncier 75.000 € et enveloppe travaux 250.000€ :

- *Année 1* : règlement de 150.000 € de travaux générant un gain fiscal de 61.500 € (100.000 € x TMI 41%)
- *Année 2* : règlement de 100.000 € de travaux générant un gain fiscal de 41.000 € (100.000 € x TMI 41%)

Dixième édition de votre lettre patrimoniale trimestrielle

Vous souhaitez approfondir les sujets traités, faire un point plus large sur votre situation patrimoniale et/ou fiscale ou encore nous faire part d'un changement de situation personnelle, les équipes d'OTEA Capital, ACS Patrimoine et APCI se tiennent à votre disposition.

ACS Patrimoine

5, avenue Anatole France
19108 Brive La Gaillarde
Tel : +33 (0)5.55.18.03.19
www.acspatrimoine.fr

OTEA CAPITAL

25, rue Quentin Bauchart
75008 Paris
Tel : +33 (0)9.73.87.02.73
www.otea-capital.fr

APCI

2B, Grand Place
62000 Arras
Tel : +33 (0)3.21.76.51.10
www.apci.fr