

LETTRE
D'INFORMATION
NOVEMBRE 2023

ALTER FINANCES
Conseil en Gestion
de Patrimoine
depuis 1983
05 56 24 98 98
contact@alter-finances.com

ALTER FINANCES

CONSEILS EN INVESTISSEMENT

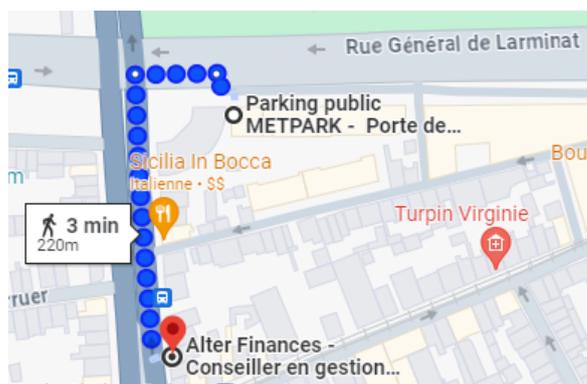
Conjoncture de fin d'année 2023 : Inflation, hausse des taux et fébrilité des marchés

Après plusieurs mois de hausse, les marchés actions s'essoufflent en cette fin d'année 2023, la valorisation des actions est affectée par la hausse des taux nominaux. La Réserve fédérale américaine reste toujours ferme sur son objectif de ramener l'inflation à 2%, les banques centrales poursuivent leur hausse de taux pour contenir l'inflation, les rendements à long terme ont augmenté : le taux d'intérêt américain à 10 ans atteint 5 % et le rendement de l'OAT français est à 3,60 %. En raison de la persistance de l'inflation, ces taux d'intérêt resteront élevés en 2024.

Aux USA et en Europe, la consommation est faible, le coût et les contraintes d'accès au financement touchent la majorité des entreprises. En France, le marché immobilier, impacté par la hausse du coût du crédit, est en pleine déprime avec une baisse estimée de 18 % des transactions selon la FNAIM sur 2023. En Chine, les problèmes de liquidité du secteur immobilier ont refait surface, ravivant les inquiétudes quant à la contagion au système financier chinois et à l'économie mondiale, les prix à la consommation ont baissé, faisant craindre une déflation.

Aujourd'hui, le prix du baril de Brent reste à un niveau élevé (environ 90 \$), pesant sur le pouvoir d'achat des ménages, cependant l'AIE (Agence Internationale de l'Energie) anticipe un ralentissement de la demande mondiale de pétrole en 2024. Ainsi, les rendements proposés par les obligations d'Etat jugées très sûres, sont redevenus très attractifs, les compagnies d'assurance sont très optimistes concernant le millésime 2023 des fonds en euros.

LE CABINET ALTER FINANCES



contact@alter-finances.com

05 56 24 98 98



36 Boulevard Antoine Gautier 33000 Bordeaux



<https://www.alter-finances.com/>



alter-finances.com

36, Boulevard Antoine Gautier- 33000 BORDEAUX – Tél : 05 56 24 98 98- Fax : 05 56 24 93 45

SAS au capital de 80 000 €- RCS 415 143 122 BORDEAUX. Enregistré à l'ORIAS sous le numéro 07031162 (www.orias.fr) en qualité de : Courtier en assurance et Conseiller en investissements financiers, adhérent de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Titulaire de la carte professionnelle de transaction sur immeubles et fonds de commerce N° CPI 3301 2020 000 045 377 délivrée par la CCI de Bordeaux-Gironde. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Garantie Financières et Assurances RCP n°112.786.342 MMA- Covéa Risk 19-21 Allée de l'Europe 92616 Clichy Cedex.



Projet de loi de finances 2024 : les mesures clefs impactant votre patrimoine !

La rédaction du projet de loi de finances pour 2024 a nettement été guidée par la **lutte contre l'inflation** et la **baisse du déficit public** dans un contexte d'incertitudes au niveau international et de remontée des taux d'intérêt. **La question qui se pose désormais est les conséquences de ce projet sur votre fiscalité, vos finances et votre impact durable.**

→ LES AMENAGEMENTS FISCAUX

- **Révision des tranches marginales d'imposition** : comme à l'accoutumée, le barème d'imposition de vos revenus va être revu, et notamment indexé sur l'inflation (soit un rehaussement de 4.8%). Cela devrait avoir un effet de baisse du montant total de votre impôt.
- **Suppression de l'abattement de 71% pour les meublés de tourisme classés** : dans un souci de préserver l'accession au logement, le **Gouvernement souhaite minorer les avantages liés à la mise en location courte durée.**

→ LES NOUVEAUTES FINANCIERES

Dans la continuité d'une indexation sur l'inflation, **une majorité de prestations sociales vont être revalorisées.** Sont notamment visées : l'ARE, l'AAH, le RSA,

Augmentation de l'enveloppe PTZ (prêt à taux zéro) en vue d'accorder un soutien financier aux primo accédants,

Mise en place du Plan Epargne Avenir Climat (jeunes de moins de 21 ans placement défiscalisé) et l'interdiction du PER aux mineurs.

→ VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER ET LA TRANSITION ECOLOGIQUE

- Une enveloppe financière additionnelle sera allouée à **MaPrimeRénov**,
- Le mise en place de **MaPrimAdapt** : adaptation des logements au vieillissement de la population.



FOCUS : LE STATUT DE LOUEUR MEUBLE NON PROFESSIONNEL (LMNP) DANS LE VISEUR

L'avantage fiscal du LMNP est double : la base imposable lors de la phase de perception des revenus est une base minorée par le constat des **amortissements**, et en cas de cession la plus-value est imposée **sous le régime des plus-values des particuliers sans réintégration des amortissements constatés.**

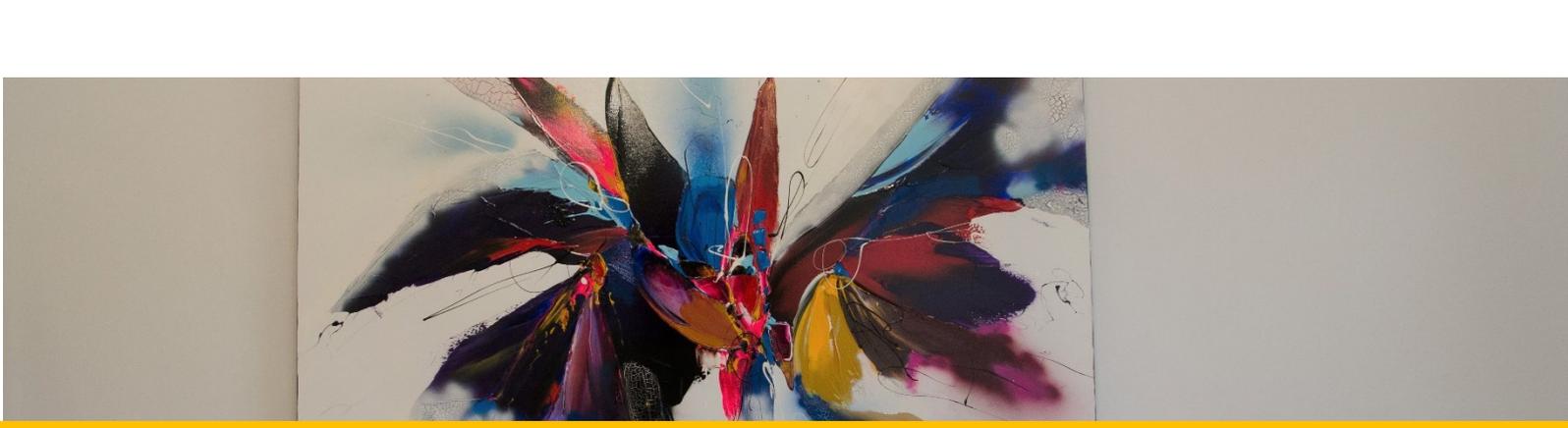
S'agissant des plus-values, la modification a bien failli être adoptée cette année (réintégration des amortissements). **2024 est donc une année de sursis pour le statut LMNP, mais cette mouvance ne doit pas être écartée lors de la mise en place de vos stratégies patrimoniales à plus long terme.**

alter-finances.com

36, Boulevard Antoine Gautier - 33000 BORDEAUX - Tél : 05 56 24 98 98 - Fax : 05 56 24 93 45

SAS au capital de 80 000 € - RCS 415 143 122 BORDEAUX. Enregistré à l'ORIAS sous le numéro 07031162 (www.oriass.fr) en qualité de : Courtier en assurance et Conseiller en investissements financiers, adhérent de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Titulaire de la carte professionnelle de transaction sur immeubles et fonds de commerce N° CPI 3301 2020 000 045 377 délivrée par la CCI de Bordeaux-Gironde. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Garantie Financières et Assurances RCP n°112.786.342 MMA - Covéa Risk 19-21 Allée de l'Europe 92616 Clichy Cedex.



IMPOTS LOCAUX : UN POINT S'IMPOSE !

La fiscalité française immobilière est très dense et a beaucoup évolué ces dernières années, notamment avec la suppression progressive de la taxe d'habitation.

En France, les propriétaires de biens immobiliers sont redevables de plusieurs impôts locaux :

- La **taxe d'habitation**,
- La **taxe foncière**,

D'autres taxes peuvent être dues dans certaines situations comme :

- La **taxe sur les logements vacants (TLV)**,
- La **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**,
- Ou encore la **CFE (Cotisation Foncière des Entreprises)**.

⇒ **LA TAXE D'HABITATION** : elle a été totalement supprimée depuis l'année 2023 **pour tous les contribuables propriétaires de leur résidence principale** ainsi que pour les locataires (dont le logement constitue sa résidence principale).

Cependant, si vous détenez une **résidence secondaire** (c'est-à-dire un logement meublé qui n'est pas votre résidence principale), **vous êtes toujours redevable de la taxe d'habitation pour cette résidence secondaire**.

⇒ **VOUS DETENEZ UN BIEN QUE VOUS LOUEZ EN MEUBLE ?**

- **Si vous louez le bien toute l'année**, à un locataire qui en fait sa résidence principale, il n'y aura pas de taxe d'habitation à payer, ni de taxe foncière, mais vous serez redevable de la **CFE** (cotisation foncière des entreprises).
- **Si vous louez le bien partiellement**, c'est-à-dire que vous vous réservez l'usage du bien sur une partie de l'année : **vous serez redevable d'une taxe d'habitation** puisqu'il s'agit en partie de votre résidence secondaire ; **mais également de la CFE.**

⇒ **LA TAXE FONCIERE** : **elle est due par tous les propriétaires d'un bien immobilier**. Elle doit être payée même si le bien est loué à un locataire. Elle est due sur la résidence principale et sur la résidence secondaire, ainsi que tous les biens immobiliers détenus par le contribuable. → Suivant votre âge et votre revenu fiscal de référence, vous pouvez prétendre à une exonération de votre taxe foncière.

alter-finances.com

36, Boulevard Antoine Gautier- 33000 BORDEAUX – Tél : 05 56 24 98 98- Fax : 05 56 24 93 45

SAS au capital de 80 000 €- RCS 415 143 122 BORDEAUX. Enregistré à l'ORIAS sous le numéro 07031162 (www.orias.fr) en qualité de : Courtier en assurance et Conseiller en investissements financiers, adhérent de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Titulaire de la carte professionnelle de transaction sur immeubles et fonds de commerce N° CPI 3301 2020 000 045 377 délivrée par la CCI de Bordeaux-Gironde. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Garantie Financières et Assurances RCP n°112.786.342 MMA- Covéa Risk 19-21 Allée de l'Europe 92616 Clichy Cedex.



Certaines villes subissent un **déséquilibre entre l'offre et la demande de logement**, ce qui induit un niveau élevé des loyers, une forte demande en logement et peu de logements disponibles... **Pour pallier ce problème, certaines communes ont mis en place une taxe qui concerne les logements vacants.**

- ⇒ **La taxe sur les logements vacants (TLV)** : vous devez payer cette taxe lorsque vous êtes propriétaire d'un logement non meublé qui est vacant (c'est-à-dire non loué) depuis au moins 1 an. **Le site « [zérologementvacants](#) » permet de connaître si votre bien se trouve dans une zone soumise à cette taxe.**
- ⇒ **La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)** : si la première taxe ne s'applique pas, la commune peut décider de mettre en place la THLV ; si vous détenez un logement d'habitation non meublé et vacant depuis plus de 2 ans.

BIEN PREPARER LA FIN DE L'ANNEE 2023 :

Il ne vous reste que quelques semaines pour agir sur la fiscalité de vos revenus perçus en 2023.

Optimiser sa fiscalité c'est avant tout d'être en mesure de l'analyser et de la comprendre : tranche marginale d'imposition, nature de vos revenus, situation personnelle, capacité d'épargne... sont autant de paramètres à étudier avant toute prise de décision.

Vous souhaitez préparer votre retraite tout en diminuant votre impôt ? Il est encore temps de verser / d'ouvrir votre **PER (Plan d'Epargne Retraite)**. Ce placement financier vous permet de vous créer une épargne dédiée à votre retraite. Les versements sont déductibles de votre revenu imposable. Les sommes seront disponibles lors de votre départ à la retraite. **Nous vous accompagnons dans l'ouverture et la gestion de votre PER !**

Par exemple, si votre Tranche Marginale d'Imposition (TMI) est de 30%, un versement de 1200€ vous permet d'économiser 360€ d'impôt à payer.

→Contactez-nous pour plus de renseignements !

LA VIE DU CABINET



En octobre, comme chaque année, toute l'équipe d'Alter Finances est en formation durant plusieurs jours. Ces formations nous permettent de vous offrir un conseil toujours plus juste et avisé. Cette année, nous nous sommes retrouvés dans la jolie ville de La Rochelle.

alter-finances.com

36, Boulevard Antoine Gautier- 33000 BORDEAUX – Tél : 05 56 24 98 98- Fax : 05 56 24 93 45

SAS au capital de 80 000 €- RCS 415 143 122 BORDEAUX. Enregistré à l'ORIAS sous le numéro 07031162 (www.orias.fr) en qualité de : Courtier en assurance et Conseiller en investissements financiers, adhérent de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Titulaire de la carte professionnelle de transaction sur immeubles et fonds de commerce N° CPI 3301 2020 000 045 377 délivrée par la CCI de Bordeaux-Gironde. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Garantie Financières et Assurances RCP n°112.786.342 MMA- Covéa Risk 19-21 Allée de l'Europe 92616 Clichy Cedex.