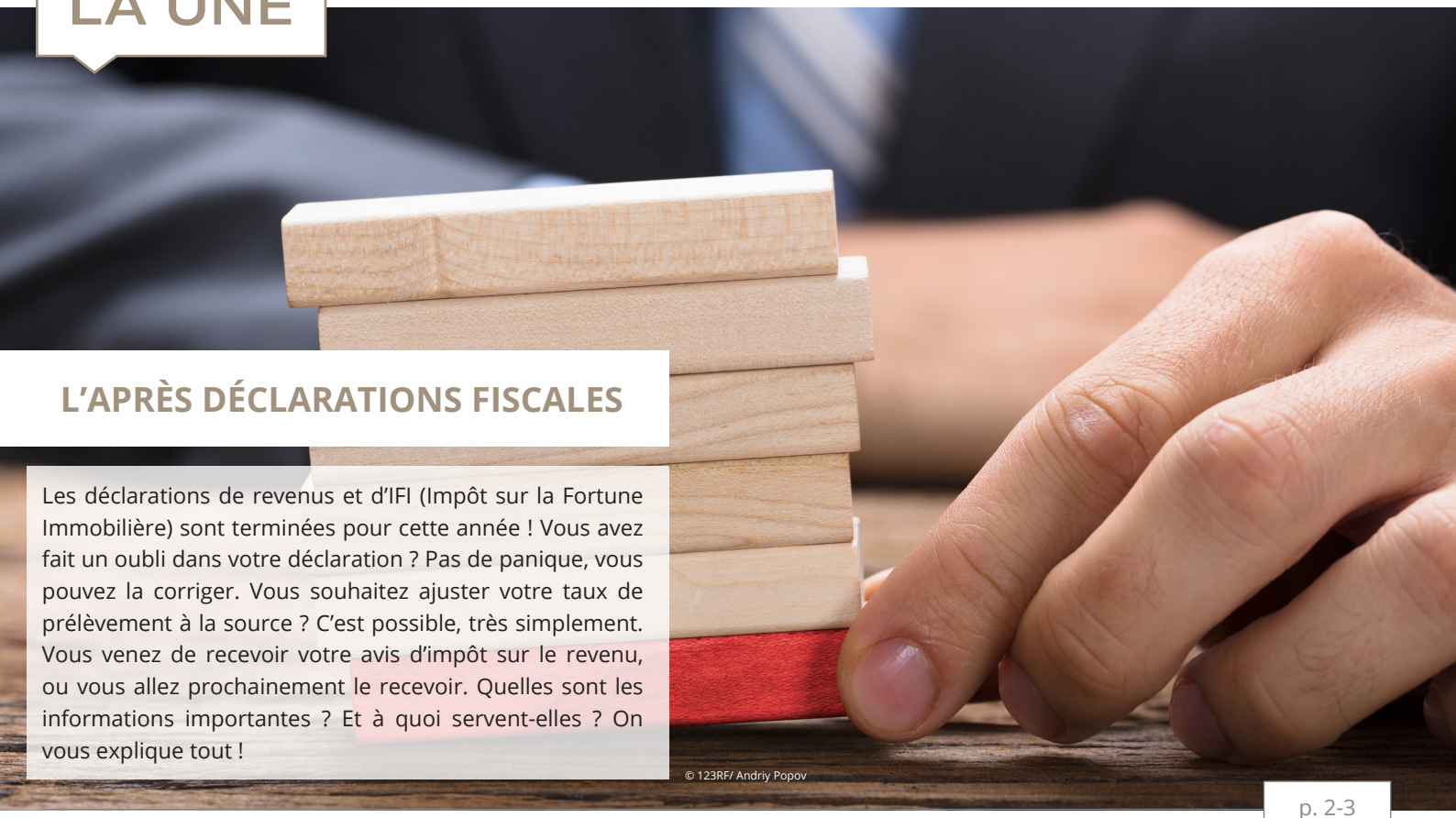
FINANCIERE DES VICTOIRES

3e TRIMESTRE 2021

VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

LA UNE



L'APRÈS DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations de revenus et d'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) sont terminées pour cette année ! Vous avez fait un oubli dans votre déclaration ? Pas de panique, vous pouvez la corriger. Vous souhaitez ajuster votre taux de prélèvement à la source ? C'est possible, très simplement. Vous venez de recevoir votre avis d'impôt sur le revenu, ou vous allez prochainement le recevoir. Quelles sont les informations importantes ? Et à quoi servent-elles ? On vous explique tout !

© 123RF/ Andriy Popov

p. 2-3

ZOOM SUR

LA GESTION DE PATRIMOINE POUR VOS ENFANTS MINEURS

© 123RF/ deklofenak

p. 4 - 7

LES INFOS UTILES

p. 7-8

- MaPrimeRénov' : Top départ pour le dépôt des dossiers des propriétaires bailleurs
- Un nouveau crédit d'impôt pour abonnement à la presse
- DPE : les nouveautés applicables depuis le 1er juillet 2021
- Covid-19 : le dégrèvement de taxe foncière pour inexploitation de locaux commerciaux fermés est confirmé

© 123RF/ Artur Popov

L'APRÈS DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations de revenus et d'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) sont terminées pour cette année ! Vous avez fait un oubli dans votre déclaration ? Pas de panique, vous pouvez la corriger. Vous souhaitez ajuster votre taux de prélèvement à la source ? C'est possible très simplement. Vous venez de recevoir votre avis d'impôt sur le revenu, ou vous allez prochainement le recevoir. Quelles sont les informations importantes ? Et à quoi servent-elles ? On vous explique tout !

En cas d'erreur ou d'oubli dans votre déclaration, vous pouvez la corriger

Entre fin juillet et mi-décembre 2021, vous pouvez corriger votre dernière déclaration de revenus, en ligne, sur votre espace personnel (impots.gouv.fr) via la rubrique « Corriger ma déclaration ».

La quasi-totalité des informations sont modifiables : les revenus, les charges, la contribution à l'audiovisuel public, les informations servant au calcul des réductions/crédits d'impôt, de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), etc. Il vous suffit de rectifier les montants initialement saisis et de cocher ou décocher les cases.
En revanche, si votre erreur porte sur votre situation de famille (mariage, PACS, rupture de PACS, divorce, décès), vous ne pouvez pas corriger ces éléments en ligne. Vous devez déposer une déclaration papier, accompagnée d'un courrier explicatif demandant l'annulation et le remplacement de votre déclaration initiale.

Passé ce délai (après mi-décembre 2021), vous avez **jusqu'au 31 décembre 2023** pour effectuer une déclaration rectificative de vos revenus 2020 auprès de l'administration fiscale, toujours sur votre espace personnel impots.gouv.fr, via la rubrique « Je signale une erreur sur le calcul de mon impôt ».

Comprendre votre avis d'imposition sur le revenu

Votre avis d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux 2021 qui concerne vos revenus perçus en 2020 est mis en ligne sur votre espace personnel impots.gouv.fr entre le **26 juillet et le 6 août 2021** (si vous êtes concerné par la version « papier », vous recevrez votre avis par voie postale entre le 30 juillet et le 7 septembre 2021).

Somme qu'il vous reste à payer

1 271,00 €

Cette somme sera prélevée selon cet échéancier :

septembre	2021 :	317,00 €
octobre	2021 :	317,00 €
novembre	2021 :	317,00 €
décembre	2021 :	320,00 €

Compte qui sera débité
Identifiant de la banque
Nom du créancier : DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Référence Unique du Mandat :

Cet échéancier se substitue à la date limite de paiement fixée au 15/09/2021.

Revenu fiscal de référence : 22 134
Nombre de parts : 1,00

Plus de détails dans la (les) page(s) suivante(s).

L'administration a calculé l'impôt et les prélèvements sociaux que vous devez et a déduit le montant déjà acquitté via le prélèvement à la source :

- Si vous avez trop versé, vous recevrez un **remboursement**,
- Si au contraire il y a un montant restant dû, un **paiement complémentaire** est prévu (étalé sur les 4 derniers mois de l'année si vous devez plus de 300 €).

Votre **revenu fiscal de référence** (RFR) est indiqué sur la première page de votre avis d'imposition. Avec le nombre de parts de votre foyer fiscal, ce sont des informations importantes, utiles pour justifier de votre situation fiscale et de votre niveau de revenus dans le cadre de démarches administratives telles que l'octroi de prestations sociales, l'attribution d'aides à la rénovation énergétique, la souscription d'un livret d'épargne populaire (LEP), l'exonération de la taxe d'habitation, etc.

À l'intérieur de votre avis, vous retrouverez l'ensemble des revenus, charges, réductions et crédits d'impôt pris en compte par l'administration fiscale.

À la fin de celui-ci figure votre **plafond d'épargne retraite de l'année.** Le montant indiqué correspond, en théorie, à la somme maximale que vous pouvez déduire de vos revenus, correspondant à vos versements sur des produits d'épargne retraite en 2021.

Verser sur un produit d'épargne retraite vous permet de **réduire vos revenus imposables** et donc de **payer moins d'impôt**. Pour les cotisations versées en 2021, le plafond de déduction est égal à 10 % de vos revenus d'activité professionnelle de 2020 (dans une limite maximale de 32 908,80 € de versements déductibles). Par ailleurs, si vous n'utilisez pas entièrement votre plafond de déduction au cours d'une année, vous avez la possibilité d'utiliser cet excédent au cours des 3 années suivantes (et ainsi dépasser la limite de versements déductibles fixée à 32 908,80 €).

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le plan d'épargne retraite (PER) est un produit d'épargne à long terme qui vous permet d'obtenir, à l'âge de la retraite, un revenu complémentaire.

Il est alimenté par vos versements volontaires, qui sont déductibles de vos revenus imposables, dans une certaine limite. L'épargne ainsi constituée est en principe bloquée jusqu'à votre départ en retraite. Au dénouement, vous percevrez, au choix, une rente viagère ou un capital.

Vous pouvez agir sur votre prélèvement à la source

La déclaration de vos revenus entraîne **la modification, à la hausse ou à la baisse, de votre taux de prélèvement à la source et du montant de vos acomptes**. Vous pouvez consulter sur votre espace personnel impots.gouv.fr, le taux de prélèvement à la source et le montant de vos acomptes qui s'appliqueront dès le 1er septembre 2021 dans la rubrique « Gérer mon prélèvement à la source ».

Si vous aviez opté pour un taux individualisé (possible pour les contribuables soumis à une imposition commune), les deux taux sont alors mis à jour automatiquement et l'individualisation continue sans action de votre part.

Si le nouveau taux ne correspond pas à votre situation (car votre situation déclarée pour l'année 2020 n'est plus celle d'aujourd'hui), vous pouvez demander à l'actualiser **en signalant un changement de situation familiale ou une variation de revenus**. De plus, si vos acomptes ne sont plus cohérents avec votre situation, vous pouvez les **supprimer** (si vous ne percevez plus les revenus par exemple), ou les **augmenter** (si les revenus correspondants ont augmenté et pour éviter d'avoir un montant d'impôt trop important à régulariser par la suite).

En conclusion

Même si la déclaration de vos revenus 2020 est terminée, avec le prélèvement à la source c'est toute l'année que vous pouvez ajuster vos prélèvements et acomptes. De plus, il vous reste encore quelques mois pour faire en sorte de **diminuer le montant de votre impôt sur le revenu dû sur les revenus 2021** : déductions de vos revenus imposables, réductions et crédits d'impôt, de nombreuses possibilités s'offrent à vous !

Nous vous invitons à prendre rendez-vous avec nous afin que l'on étudie ensemble la solution la plus adaptée à votre situation et à vos objectifs patrimoniaux.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Vous pouvez désormais "télé-déclarer" vos dons manuels et dons de sommes d'argent directement via votre espace personnel impots.gouv.fr, et ce depuis le 30 juin 2021. Pour le moment, seul le service de télé-déclaration est ouvert, le télé-paiement des droits de donation n'est pas encore possible. Cela devrait l'être à compter du mois de septembre prochain.

© 123RF/ kantver

ZOOM SUR

LA GESTION DE PATRIMOINE POUR VOS ENFANTS MINEURS

Sujet souvent délaissé, la gestion de patrimoine pour vos enfants mineurs n'est pourtant pas sans utilité. La minorité étant un état temporaire, on pourrait en effet se dire : pourquoi s'en préoccuper ? Pourtant, en tant que parent, vous souhaitez peut-être commencer à transmettre votre patrimoine à vos enfants. De plus, votre enfant peut recevoir une donation ou un héritage de l'un de ses proches. Il peut donc être intéressant de valoriser ce patrimoine en attendant sa majorité. Par ailleurs, si vous êtes dans le cas d'une famille recomposée, certaines règles sont à connaître et vous pouvez optimiser votre situation. La loi prévoit en effet une certaine protection pour le patrimoine de l'enfant mineur, mais elle peut être insuffisante dans certains cas. **Vous pouvez prendre dès aujourd'hui des dispositions pour anticiper les choses et adapter la gestion du patrimoine de votre enfant en fonction de vos souhaits.**

Votre enfant mineur peut être placé sous trois régimes différents : l'administration légale, la tutelle du mineur ou l'émancipation. Nous allons parler ici de l'administration légale, qui concerne les enfants qui ont leurs deux parents mais également ceux qui n'ont qu'un seul parent (en cas de filiation unique, de décès d'un parent ou de la privation de l'autorité parentale d'un parent).

Ce qui est prévu par la loi

L'administration légale, c'est quoi ?

La règle, c'est qu'en tant que parent, vous devez gérer les biens de vos enfants mineurs afin de **les préserver**.

L'administration légale est exercée par un seul parent ou les deux, selon que l'acte envisagé engage le patrimoine du mineur (les deux parents ensemble ou le parent unique) ou relève d'une gestion courante (un parent seul). Dans certaines situations, le juge peut, ou doit, autoriser l'acte (pour contracter un emprunt au nom du mineur par exemple, le juge doit en amont donner son autorisation).

La séparation des parents

En cas de divorce ou de séparation des parents, l'autorité parentale continue d'être exercée par les deux parents qui restent administrateurs légaux, sauf si le juge considère que l'autorité parentale ne doit être confiée qu'à l'un deux. Si tel est le cas, celui désigné par le juge exercera alors l'autorité parentale seul et sera seul administrateur légal.

Il existe en pratique des situations qui peuvent poser des difficultés, dans une famille recomposée notamment et en cas de mésentente. Néanmoins, vous pouvez mettre en place des solutions pour faire face à cela.

BON À SAVOIR

Vous souhaitez **effectuer un virement sur le livret d'épargne de votre enfant** et votre banque vous refuse cette opération ? En effet, si cela était possible auparavant, c'était une simple tolérance de la part des établissements bancaires, qui doivent dorénavant se mettre en conformité avec une directive européenne qui interdit cela. Alors comment faire ? Il suffit d'ouvrir un compte courant au nom de votre enfant et de virer les fonds sur ce compte courant, puis ensuite d'effectuer le transfert depuis le compte courant du mineur vers son livret d'épargne. Il existe par ailleurs une exception pour le Livret A, qui peut, dans certaines banques, recevoir des virements d'un tiers (en provenance du compte bancaire d'un parent par exemple).

Le décès des parents

En cas de décès des deux parents, et si rien n'a été prévu, le juge des affaires familiales désigne comme tuteur du mineur, l'ascendant le plus proche (grands-parents, arrières grands-parents), un membre de la famille ou un proche.

Or, ces personnes désignées ne sont pas nécessairement les plus à-même de protéger les intérêts de votre enfant et en particulier la gestion de son patrimoine, parfois complexe. **Vous pouvez anticiper les choses et ce risque de décès prématuré, en désignant vous-même une personne qui sera chargée de la gestion du patrimoine de votre enfant mineur.**

La gestion patrimoniale sur-mesure de votre enfant mineur

La désignation d'un tiers

Vous pouvez désigner une personne de confiance qui sera le **tuteur de votre enfant mineur si vous décédez**. Cette tutelle ne se mettra en place qu'au décès du dernier survivant des deux parents de votre enfant.

Vous pouvez faire cette désignation **dans un testament** ou par **déclaration spéciale devant notaire**. La désignation est totalement libre, vous pouvez choisir qui vous voulez : membre proche de la famille ou tout simplement un ami.

Dans ce cas, la protection de votre enfant mineur est globale puisqu'elle concerne l'ensemble de son patrimoine (celui qu'il possédait avant votre décès mais aussi celui dont il hérite lors de votre décès). À l'inverse, par exemple, de la **désignation d'un administrateur** qui n'exercera son pouvoir que sur les biens donnés ou légués.

Vous pouvez également donner à une (ou plusieurs) personne(s) le pouvoir d'administrer ou de gérer votre succession dans l'intérêt de votre enfant mineur, on parle de **mandat à effet posthume**. Cette désignation doit être **notariée** et est faite pour une durée de deux ans en principe. Elle peut se poursuivre à la majorité de votre enfant si cela est justifié.

BON À SAVOIR

Le mandat à effet posthume permet de poursuivre la gestion des biens après la majorité de votre enfant… à condition de montrer qu'il existe toujours un intérêt légitime et sérieux. Par ailleurs, le mandat n'empêche pas l'administrateur légal (le parent survivant par exemple) de vendre les biens. Or, la vente du bien met fin au mandat… Il est donc conseillé d'**anticiper cela et de prévoir une clause d'inaliénabilité** qui empêche de vendre le bien.

L'acceptation de la donation à un enfant mineur par un tiers

Vous avez envie de donner à un enfant mineur, mais, pour de multiples raisons, vous ne souhaitez pas que ses parents soient au courant.

Bonne nouvelle : c'est possible ! Il existe en effet des règles qui vous permettent de **transmettre à un enfant mineur, tout en conservant un certain contrôle jusqu'à, au moins, ses 18 ans.**

Pour qu'une donation soit valable juridiquement parlant, on dit qu'il faut qu'elle soit « acceptée » par le bénéficiaire. Habituellement, c'est l'un ou l'autre des parents qui accepte la donation pour le compte de l'enfant mineur. Mais sachez que les **grands-parents sont également habilités à « accepter » la donation pour leurs petits-enfants**.

Cela peut être utile par exemple dans ces situations :

- Vous êtes séparé du deuxième parent de votre enfant et souhaitez lui faire une donation sans que l'autre parent ne soit au courant : dans ce cas, vous pouvez donner à votre enfant et faire accepter cette donation par votre père ou votre mère.
- Vous êtes le grand-parent et vous souhaitez donner à votre petit-enfant sans que ses parents ne soient au courant : dans ce cas, vous pouvez donner à votre petit-enfant et faire accepter cette donation par votre conjoint, son autre grand-parent.

Attention : **si c'est vous qui donnez, vous ne pouvez pas vous-même accepter la donation car il y aurait une opposition d'intérêt.**

Par ailleurs, le patrimoine de l'enfant mineur est normalement géré par ses parents. Toutefois, vous pouvez prévoir que ce que vous donnez échappe à cette règle. En effet, au moment de la donation, il vous est possible de désigner librement un **« tiers administrateur »**, c'est-à-dire une personne qui sera chargée de gérer les biens que vous avez donnés. Ici encore, vous ne pouvez pas être cette personne, mais votre conjoint peut avoir ce rôle.

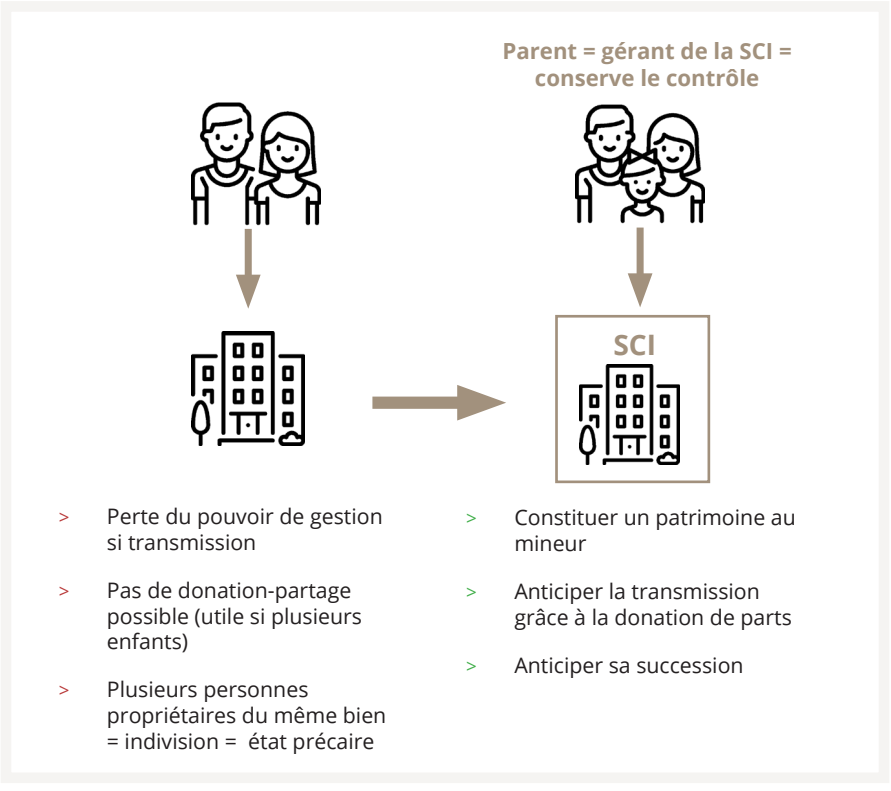
BON À SAVOIR

Pour « maîtriser » une donation, il est possible d'interdire la vente du bien donné, ou bien prévoir qu'en cas de vente les fonds soient obligatoirement réinvestis dans l'acquisition d'un immeuble ou la souscription d'un contrat de capitalisation par exemple…

La SCI comme outil de gestion et de protection du patrimoine du mineur

La constitution d'une société civile immobilière (SCI) est généralement recommandée pour **faciliter la gestion et la transmission d'un ou plusieurs bien(s) immobilier(s)**. Cela vous permet notamment d'**optimiser la transmission de votre patrimoine** à vos enfants tout **en conservant le contrôle.**

Il est possible d'avoir **recours à la SCI à titre préventif** : vous transférez votre patrimoine immobilier dans une SCI et les parts de la SCI seront transmises à vos enfants en cas de décès. Cela permet notamment d'éviter le recours à un tiers gestionnaire car les biens détenus dans la SCI sont gérés par le gérant de la SCI. De plus, vous pouvez **librement fixer les pouvoirs du gérant de la SCI dans les statuts** et prévoir un **co-gérant** ou un **gérant successif en cas de décès**.



BON À SAVOIR

Un mineur peut être associé d'une société civile et cette situation n'empêchera pas la société d'emprunter pour financer l'acquisition d'un bien. En revanche, même si l'opération s'effectue sans l'autorisation du juge, des précautions doivent être prises pour sécuriser la situation de l'enfant : vérifier l'économie globale du projet, prévoir conventionnellement que le prêt sera remboursé seulement par les parents et que ces derniers souscrivent une assurance-décès au profit de l'enfant mineur.

Il est également possible d'utiliser la SCI pour **transmettre de votre vivant à vos enfants** dans un cadre optimal. En effet, cela facilite notamment le recours à la **donation-partage** (qui est impossible pour un seul bien immobilier et possible pour les parts d'une SCI qui détient un seul bien immobilier), dispositif qui présente un grand intérêt si vous avez plusieurs enfants. L'autre avantage est de **transmettre à moindre coût**, voire en **démembrement de propriété**. Enfin, c'est également une solution efficace pour les familles recomposées.

Les produits à votre disposition pour améliorer la protection de votre enfant mineur

L'assurance-vie au nom du mineur

Sachez qu'au-delà des livrets bancaires « classiques » que vous pouvez ouvrir au nom de votre enfant mineur pour lui constituer un capital, vous pouvez également **souscrire à son nom un contrat d'assurance-vie**. C'est une **opération d'épargne à long terme qui présente de nombreux avantages** :

- **Préparer l'avenir** de votre enfant (financement des études, entrée dans la vie active…) ;
- **Valoriser un capital** avec un rendement supérieur à celui des livrets bancaires réglementés ;
- Il n'y a **pas de plafond de versement** ;
- Les **retraits sont possibles à tout moment** sans entraîner la clôture ;
- Vous pouvez l'alimenter **à votre rythme** avec notamment des présents d'usage que votre enfant reçoit ;
- La **fiscalité est avantageuse après 8 ans de détention** : abattement fiscal de 4 600 € (ou 9 200 € pour un couple) sur les intérêts ;
- Vous **gardez le contrôle** (les retraits avant 18 ans ne sont possibles qu'avec votre accord, sauf si votre enfant est émancipé).

BON À SAVOIR

Si vous souhaitez donner des liquidités à un enfant mineur tout en gardant le contrôle sur les sommes données, vous pouvez donner dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie assorti d'un **pacte adjoint sous seing privé** qui vous permet d'organiser l'administration des capitaux, et notamment de bloquer les retraits jusqu'à un âge donné (qui ne peut excéder 25 ans).

La désignation de votre enfant comme bénéficiaire de votre assurance-vie ou assurance-décès

Une autre solution optimale pour assurer l'avenir et la sécurité financière de votre enfant mineur est de le **désigner bénéficiaire de votre contrat d'assurance**. Ainsi, en cas de décès, vous êtes certain qu'il percevra le capital assuré, dans de bonnes conditions (transmission des capitaux hors succession avec une fiscalité avantageuse). Il est également possible **d'aménager la clause bénéficiaire** pour qu'elle corresponde parfaitement à vos objectifs : vous pouvez par exemple transmettre la nue-propriété des capitaux à votre enfant mineur et l'usufruit à votre conjoint, cela permet une transmission en deux temps dans un cadre fiscal avantageux. Vous pouvez aussi prévoir dans votre clause une **obligation d'emploi** des fonds versés à votre enfant mineur, sur un contrat de capitalisation par exemple, avec une **clause d'inaliénabilité** jusqu'à ses 25 ans. Vous êtes ainsi certain que les fonds seront conservés et valorisés pour votre enfant jusqu'à ses 25 ans.

BON À SAVOIR

Vous pouvez prévoir qu'en cas de décès ou d'invalidité totale alors que votre enfant est mineur, il lui soit versé ce qu'on appelle une **rente éducation**, soit jusqu'à ses 18 ans, soit au-delà s'il poursuit des études supérieures. Il s'agit dans ce cas d'un contrat de prévoyance et les primes que vous versez sont « perdues » si le risque assuré ne se réalise pas. Le tarif dépend de votre situation et des montants prévus dans le contrat.

En conclusion

La loi a posé les jalons d'une barrière protectrice pour le patrimoine de votre enfant mineur. Néanmoins, il est possible d'adapter ces bases pour faire en sorte que les règles soient en parfaite adéquation avec votre situation et vos objectifs. En effet, que ce soit par la **mise en place de dispositions notariées**, par la **constitution d'une société civile**, ou encore par la souscription de produits adaptés, vous pouvez faire en sorte **d'améliorer la protection patrimoniale de votre enfant mineur**.

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus, nous sommes là pour vous conseiller en fonction de votre situation patrimoniale personnelle.

LES INFOS UTILES

MaPrimeRénov' : Top départ pour le dépôt des dossiers des propriétaires bailleurs

Vous envisagez des travaux de rénovation énergétique dans un logement. Connaissez-vous MaPrimeRénov' ? C'est une aide financière calculée en fonction de vos revenus et du gain écologique de vos travaux.

Jusqu'au mois d'octobre 2020, cette aide était réservée aux logements que vous occupiez. Depuis le 1er octobre 2020, **la PrimeRénov' est également ouverte aux propriétaires bailleurs** (pour trois logements maximum jusqu'au 31/12/2022). Néanmoins, le site n'est accessible que depuis le 1er juillet 2021 pour déposer votre demande.

Pour avoir le droit à MaPrimeRénov', vous devez être propriétaire d'un logement construit depuis plus de 2 ans. Ce peut être un logement que vous occupez ou un logement que vous donnez en location (nue ou meublée).

La démarche pour en bénéficier est entièrement dématérialisée :

1. Vous créez votre compte sur le site internet maprimerenov.gouv.fr (vous aurez besoin de votre numéro fiscal, une adresse mail, un numéro de téléphone et les noms, prénoms, dates de naissance de tous les membres de votre foyer fiscal), puis vous déposez votre demande d'aide avec vos devis de travaux.
2. Après étude de votre demande par l'Anah (Agence nationale de l'habitat) vous recevez un mail vous confirmant l'attribution de l'aide et son montant.
3. Vous faites réaliser vos travaux et, une fois terminés, l'artisan vous donne la facture.

Remarque : Exceptionnellement, les dossiers sont admis à posteriori puisque les dépenses des propriétaires bailleurs ont pu être engagées dès le 1er octobre 2020 alors que le service en ligne n'est ouvert que depuis le 1er juillet 2021 (uniquement pour les propriétaires bailleurs).

4. Vous demandez le paiement de votre prime en déposant votre facture sur votre espace personnel.
5. Vous recevez le versement de la prime par virement bancaire et vous pouvez régler votre facture.

Un nouveau crédit d'impôt pour abonnement à la presse

Vous souhaitez vous abonner à un journal ou magazine d'information ? Vous pouvez bénéficier, sous certaines conditions, d'un crédit d'impôt.

Vous pouvez en effet obtenir un **crédit d'impôt de 30 % à l'occasion de votre premier abonnement à un titre de presse, d'information politique ou générale, en version papier ou numérique**.

Pour en bénéficier, votre abonnement doit être de **12 mois minimum** et il doit avoir été **souscrit entre le 9 mai 2021 et le 31 décembre 2022**. Par ailleurs, **le titre de presse d'information politique et générale choisi doit répondre à certains critères spécifiques**.

Quelles que soient vos ressources, vous pourrez bénéficier d'un **crédit d'impôt égal à 30% de la dépense engagée** pour votre abonnement à l'occasion de votre déclaration 2022 sur vos revenus de l'année 2021 (un seul crédit d'impôt par foyer fiscal, plafonné à 50 €).

Attention : vous ne devez pas avoir souscrit d'abonnement éligible durant les 3 dernières années.

BON À SAVOIR

N'oubliez pas de conserver un reçu ou une facture justifiant du montant et de la date de votre abonnement. Vous devez être en mesure de le présenter si l'administration fiscale vous en fait la demande.

DPE : les nouveautés applicables depuis le 1er juillet 2021

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a fait l'objet d'une réforme effective depuis le 1er juillet 2021.

Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement en établissant un **classement allant de A (très bonne performance) à G (moins bonne performance)**. Ce dernier est réglementé et doit être établi en cas de **vente d'un logement ou de mise en location (nue ou meublée).**

Le nouveau DPE est **plus lisible** avec sur la première page, trois informations :

1. **L'étiquette de performance énergétique** (fusion des deux étiquettes actuelles - consommation du logement en énergie primaire et émissions associées à de l'effet de serre) ;
2. **L'étiquette climat ;**
3. Une **estimation du montant moyen des factures énergétiques** (chauffage, eau chaude, éclairage) du logement.

Le nouveau DPE est **opposable** (et non plus seulement informatif) : le locataire ou l'acquéreur du logement pourra, s'il est confronté à un diagnostic erroné, se retourner contre le bailleur ou le vendeur pour obtenir une indemnisation du montant des travaux nécessaires pour obtenir le niveau de performance énergétique indiqué sur le DPE.

Ce nouveau DPE étant plus fiable, plus précis, son prix va augmenter puisqu'il faudra plus de temps au diagnostiqueur pour le réaliser.

La durée de validité de ce type de diagnostic est de 10 ans. Cependant, compte tenu de ces nouveautés, il faut progressivement que tous les DPE soient conformes au modèle en vigueur. Ainsi, **les diagnostics réalisés récemment doivent être refaits en cas de nouvelle location ou de vente**. Une phase transitoire a néanmoins été prévue :

- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Covid-19 : le dégrèvement de taxe foncière pour inexploitation de locaux commerciaux fermés est confirmé

En tant que propriétaire d'un **établissement commercial ou industriel qui a été contraint de rester fermé à cause de la crise sanitaire**, vous pouvez bénéficier d'un dégrèvement de votre taxe foncière.

Et bonne nouvelle : l'administration fiscale a récemment confirmé que, lorsqu'il est consécutif à la crise sanitaire, le dégrèvement s'applique **peu importe que vous donniez en location ce local ou que vous l'exploitiez vous-même**.

Pour en bénéficier, trois conditions doivent être remplies :

- l'inexploitation doit être **indépendante de votre volonté ;**
- elle doit avoir une **durée de trois mois au moins** ;
- et elle doit **affecter soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée**.

BON À SAVOIR

Le dégrèvement porte sur la taxe foncière mais également les taxes annexes, comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Si vous êtes concerné et afin d'obtenir un dégrèvement de votre taxe foncière, vous devez faire une **réclamation au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle l'inexploitation y ouvrant droit est intervenue**.

Ainsi, pour une inexploitation intervenue en 2020, la demande de dégrèvement doit être déposée entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021, et pour une inexploitation intervenue en 2021, entre le 1er janvier et le 31 décembre 2022.

Cette demande doit être transmise par lettre recommandée avec accusé de réception au centre des impôts fonciers figurant sur votre avis de taxe foncière.

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir davantage sur l'ensemble de ces informations, nous sommes à votre disposition pour vous accompagner.

IC FINANCES
75 boulevard Haussmann
75008 Paris
Tél : 01 47 57 00 94
Email : is@financieredesvictoires.com
Site internet :
https://www.financieredesvictoires.com

IC FINANCES, SARL au capital de 1000 € dont le siège social est situé 75 boulevard Haussmann à Paris (75008) - Tel : 01 47 57 00 94, représentée par Isabelle SCHMITT en qualité de gérante, immatriculée au RCS de PARIS, code APE (ou NAF) : 7022Z.
IC FINANCES est référencée à l ' ORIAS sous le n° 21002268 (www.orias.fr) en qualité de Conseiller en investissement financier (CIF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA), Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP), 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 7501 2021 000 000 265 délivrée par la CCI de Paris ile de France et ne pouvant pas détenir des fonds, effets ou valeurs.
IC FINANCES 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, 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9, prime n° 232432.