

MARS 2023

LETTRE #3

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

L'ACTUALITE PATRIMONIALE

1 - TOUS LES PROPRIÉTAIRES SONT SOUMIS À UNE NOUVELLE OBLIGATION DÉCLARATIVE EN 2023

Il s'agit de la « déclaration d'occupation et de loyer ».

Pour la première fois cette année, les propriétaires de locaux d'habitation doivent déclarer l'occupation de leurs logements sur l'espace « Gérer mes biens immobiliers » du site impots.gouv.fr (déclaration obligatoirement dématérialisée).

Cette obligation est liée à la suppression de la taxe d'habitation, à partir de 2023 mais uniquement pour les résidences principales. Cette déclaration vise donc à déterminer précisément **les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation ou de la taxe sur les logements vacants**.

La Direction générale des finances publiques (DGFiP) demande à tous les propriétaires d'une résidence principale, secondaire, d'un logement loué ou vacant, d'effectuer une déclaration supplémentaire à l'Administration fiscale (Loi 2019-1479 du 28-12-2019).

Cette nouvelle déclaration d'occupation des logements à effectuer par les propriétaires est prévue par la loi de finances pour 2020.

Bien que le décret d'application ne soit pas encore paru, **l'Administration annonce que la déclaration est d'ores et déjà accessible en ligne**.

Par conséquent, tous les propriétaires, **dès lors que le bien est situé en France**, doivent pour chacun de leurs locaux (y compris parkings, caves...), déclarer la nature de l'occupation et, s'ils ne les occupent pas eux-mêmes, indiquer l'identité des occupants et la période d'occupation à compter du 1^{er} janvier 2023.

- si le propriétaire se réserve la jouissance du bien, il doit indiquer à quel titre il occupe le local (résidence principale ou secondaire) ou si ce local est vacant (bien non meublé et non occupé) ;
- si le bien est occupé par des tiers, le propriétaire doit fournir l'identité du ou des occupants, que ceux-ci soient titulaires d'un bail ou occupants à titre gratuit, **à l'exclusion des enfants**. En revanche, dans le cas des **locations saisonnières**, l'identité des occupants n'est pas demandée.

Les données connues des services fiscaux seront préremplies ; il conviendra néanmoins de vérifier leur exactitude.

QUI EST CONCERNÉ ?

Cette obligation déclarative concerne tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, de biens immobiliers à usage d'habitation :

- propriétaire indivis : une seule déclaration est attendue par bien. Si plusieurs déclarations sont déposées, seule la dernière est prise en compte ;
- usufruitier : en cas de démembrement, la déclaration est effectuée par l'usufruitier ;
- société civile immobilière (SCI) : même si elle est soumise à l'impôt sur le revenu, la déclaration s'effectue sur l'espace professionnel du site des impôts.

QUAND EFFECTUER CETTE DÉCLARATION ?

Aux termes de l'article 1418 du CGI, la déclaration doit être souscrite pour la première fois **avant le 1^{er} juillet 2023**.

Par la suite, **elle ne sera renouvelée qu'en cas de changement de situation**.

À SAVOIR : En application de l'article 1770 terdecies du CGI, en cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée. Cependant, les sanctions ne devraient s'appliquer que, si à la date du 1^{er} juillet 2023, le décret d'application est paru. À défaut, on pourrait contester le caractère obligatoire de la déclaration.

2 - PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE (PER) ET IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) : QUEL RÉGIME POUR LES SUPPORTS IMMOBILIERS ?

Le PER est un contrat par nature non rachetable durant la phase d'épargne, à l'exception des six hypothèses mentionnées par l'article L. 224-4 du Code monétaire et financier, lesquelles concernent des accidents de la vie et l'acquisition de la résidence principale du souscripteur.

Il était donc demandé au gouvernement **de détailler les règles d'imposition à l'IFI des unités de compte représentatives d'actifs au sein d'un PER**. Le Ministre de l'économie précise dans une réponse ministérielle du 9 février 2023 que, s'agissant des plans adoptant la structure juridique d'un contrat d'assurance vie, le caractère non rachetable du contrat constitue, tant que ce caractère existe, **un obstacle à l'inclusion dans l'assiette de l'IFI des valeurs immobilières comprises dans le PER**. À l'inverse, dès que le contrat devient rachetable*, les valeurs immobilières qu'il contient doivent être intégrées dans l'assiette de l'IFI indépendamment de tout exercice de la faculté de rachat.

L'attention est attirée sur le fait que la simple existence de l'événement permettant le déblocage suffit à donner au contrat un caractère rachetable.

En revanche, le régime fiscal des PER ouverts sous la forme de compte-titres est différent. En effet, les comptes-titres sont imposés à l'IFI dès lors qu'ils contiennent des actifs compris dans l'assiette de cet impôt. La question du caractère rachetable ou non n'intervient pas pour ceux-ci. En conséquence, un PER ouvert sous la forme d'un compte-titres est imposable à l'IFI dans la limite de la fraction de sa valeur correspondant à des actifs imposables.

*(*liquidation des droits à la retraite, atteinte de l'âge de la retraite, survenance d'un évènement légal ouvrant droit au rachat anticipé).*

POUR RAPPEL : Les évènements ouvrant droit au rachat anticipé du PER sont les suivants : Mariage, conclusion d'un Pacs ; naissance (ou adoption) d'un enfant, à partir du 3^e ; divorce, séparation, dissolution d'un Pacs, avec la garde d'au moins un enfant ; violence conjugale ; invalidité (salarié, son époux(se) ou partenaire de Pacs, ses enfants) ; décès (salarié, son époux(se) ou partenaire de Pacs) ; rupture du contrat de travail (licenciement, démission), cessation de son activité par l'entrepreneur individuel, fin du mandat social, perte du statut de conjoint collaborateur ou de conjoint associé ; surendettement ; création ou reprise d'entreprise (par le salarié, son époux(se) ou partenaire de Pacs, ses enfants) et acquisition d'une résidence principale (ou travaux d'agrandissement ou remise en état suite à catastrophe naturelle).

INGENIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert

Laura Pottier

Ibnah Shareefe

L'ensemble des informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous est présentée à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage. Ce document est à usage strictement personnel. Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités. Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance.

L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays. Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent. Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions. GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.

Generali Wealth Solutions - Société par actions simplifiée - 844 879 049 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-2000036
Siège social 2 Rue Pillet-Will 75009 Paris

