

# Patrimoine NEWS

Lettre d'information N°15 - Janvier - Mars 2021

## EDITO

### **Rentrée des classes, septembre 2023.**

*Cette rentrée est particulière... Les programmes d'histoire ont été modifiés : pour la première fois, les lycéens étudieront la Grande Pandémie de 2020 qui marqua le monde, pour eux qui ne l'ont pas connue.*

*Ils vont découvrir comment un virus a confiné en quelques semaines près de 4 milliards d'individus, mis à l'arrêt l'économie mondiale et bouleversé les paradigmes du monde contemporain.*

*Ces lycéens apprendront comment tout un cycle économique de plusieurs années se sera concentré en douze mois. Ils réaliseront que la grande Pandémie généra une crise financière aussi soudaine et violente que les réponses monétaires et économiques des organes centraux monétaires qui auront agi de manière massive, coordonnée et immédiate.*

*Ils comprendront pourquoi les dettes d'état sont et peuvent rester à ce niveau-là.*

*Ils découvriront que la croissance économique aura été portée par les secteurs innovants et non cycliques, pour être relayée par les activités traditionnelles encore nécessaires comme les matériaux et les transports.*

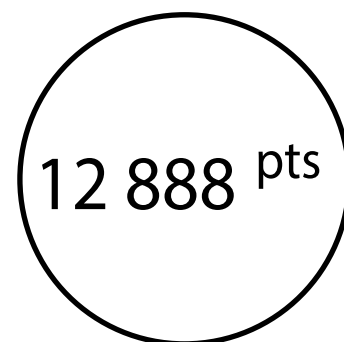
*Ils verront comment la recherche médicale aura été mobilisée pour découvrir un vaccin en un temps record, élément incontournable pour consolider le retour si rapide à la croissance économique.*

*Enfin, ces lycéens comprendront les évolutions de leur société, héritées de cette grande Pandémie. Nous pourrons leur raconter la petite histoire, comment nous avons vécu cette période et comment nous en sommes sortis.*

**Gardons l'espoir pour expliquer à ces lycéens cette grande Pandémie.**

**Prenez soin de vous en cette nouvelle année 2021.**

## CHIFFRE -CLE



Le marché américain, et le Nasdaq en particulier (cf chiffre), ont clôturé l'année sur des niveaux hauts historiques.

Si cela peut sembler étonnant au regard de l'année 2020, il ne faut jamais oublier que les marchés anticipent demain (sortie du covid-19 etc..) mais également les évolutions structurelles et les grandes tendances à venir (informatique, internet...).

Cette mutation en revanche va probablement offrir des opportunités sur les marchés à condition d'être réactifs et sélectifs.

**VS** PATRIMOINE  
ET ASSOCIES

VS PATRIMOINE ET ASSOCIES  
Serge VIRLIN  
28 rue des CLERCS  
57000 METZ  
03 87 56 53 55

## La pierre-papier : quelle résilience ?

### SCPI : perspectives des classes d'actifs. Des évolutions contrastées à prévoir.

Les SCPI ont passé les stress-test du 1<sup>er</sup> confinement avec succès. Elles ont su démontrer toute leur résilience sur l'exercice 2020. **Les valeurs d'expertise semblent également rester stables.**

Dans un univers de l'épargne plus incertain que jamais, marqué par les stigmates de la crise sanitaire qui s'étire et le reconfinement, **certains secteurs en sortent gagnants.** L'immobilier fait traditionnellement office de valeur refuge, **les différents secteurs ne réagissant pas à l'identique face à la crise liée au Covid-19.**

### Une nouvelle hiérarchie entre les typologies d'actifs immobiliers s'opère.

- **L'immobilier résidentiel** semble le plus résilient pour le moment. Les fondamentaux militent pour leur maintien, cette classe d'actifs restant moins sensible aux cycles économiques.
- **Sur le segment du bureau**, le sujet du télétravail illustre bien le changement de paradigme qui s'opère dans le secteur tertiaire et dont la crise du covid n'en a été qu'un accélérateur. Si le télétravail se généralise, **le bureau est irremplaçable et reste au cœur de l'organisation du travail d'aujourd'hui et de demain.**

Des révolutions structurelles fortes étaient déjà à l'œuvre avant la crise sur ce marché (temporalité des usages, critères ESG, mutation des actifs, offre servicielle, ...). Cette tendance ne fait que s'accélérer.

Certains **analystes ont imaginé que le télétravail pourrait s'installer durablement** dans le paysage économique et devenir le mode d'organisation dominant. Or, il est observé **un retour massif au présentiel dans les entreprises.**

Le 100 % distanciel du confinement de printemps a souvent été vécu avec difficulté. Autant de raisons qui ont motivé le retour au bureau !

Le second confinement démontre un taux de télétravail assez limité (45 %). C'est une nouvelle preuve de l'importance du « présentiel » pour les entreprises. **Le bureau n'est pas en déclin, mais devra certainement se réinventer, créant de nouvelles opportunités pour les investisseurs.**

Il faudra privilégier les actifs et les emplacements « core » avec des locataires solides, des baux longs et une offre servicielle. Ce type de biens devrait connaître les perspectives les mieux orientées sur la valorisation et la croissance future des loyers. **Les actifs les moins sécurisés pourraient quant à eux connaître des corrections.**

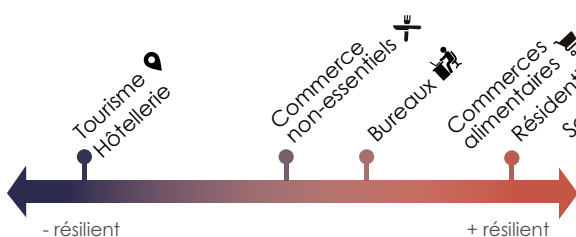
- **Sur le segment du commerce**, il convient d'être plus prudent. Les commerces alimentaires de proximité seront les moins touchés. La qualité de l'emplacement et du locataire reste essentielle. Les centres commerciaux pourraient connaître de nouvelles corrections.
- **L'immobilier de santé**, autrefois secteur de niche, retient aujourd'hui toute l'attention des épargnants. Assises sur un fort besoin sociétal et des baux de longues durées, les SCPI de santé ont de l'avenir donnant du sens à l'épargne.

Le développement repose sur deux raisons majeures : **la première réside dans le fait que le marché de l'immobilier de santé est devenu un marché structuré** alors qu'il était avant un marché opportuniste. Ce dernier était en effet dilué au marché de bureaux. **La seconde raison est d'ordre démographique** avec l'allongement de la durée de vie et l'évolution de la médecine qui créent des besoins importants en termes de structures et d'hébergements de santé. L'immobilier de santé se situe hors de l'économie marchande et connaît des fluctuations locatives moins importantes que les bureaux ou les commerces.

Pour 2020, Il convient de saluer la performance des SCPI dans un contexte de crise. Celles-ci ont en effet réussi à conserver en moyenne les objectifs de rendement malgré une baisse de la collecte.

Il est difficile de prévoir ce que nous réservera l'année 2021, mais nul doute que le marché des SCPI saura s'adapter face aux différentes évolutions comme il l'a toujours fait jusqu'à présent.

**L'investissement SCPI reste toujours pertinent.**



Résilience des SCPI selon leur thématique au cours de l'année 2020

# Location meublée et cotisations sociales : la loi de Finances pour 2021 a tranché

Souvenez-vous : la loi de finances 2020 avait supprimé la condition d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) pour qu'un loueur soit considéré comme professionnel.

Celle-ci n'étant plus une condition sine qua non, seules **deux conditions cumulatives doivent désormais être remplies** :

- Retirer de la location meublée plus de 23 000 € de recettes annuelles
- Ces recettes excèdent 50 % des autres revenus professionnels du foyer fiscal (pensions de retraite incluses)

Concernant le potentiel assujettissement aux charges sociales, toutefois, une incertitude a subsisté pendant l'année 2020. En parallèle de cette loi, le Code de la sécurité sociale n'avait pas modifié un article pourtant essentiel à la clarification des critères d'assujettissement. **C'est désormais chose faite !**

Suite à la promulgation de la loi de financement pour la sécurité sociale de 2021, le 15 décembre 2020, sont assujettis aux charges sociales :

- D'une part, **les loueurs ayant le statut professionnel** au sens fiscal, c'est-à-dire remplissant 2 conditions : recettes supérieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal.
- D'autres part, **les loueurs saisonniers** réalisant plus de 23 000 € de recettes annuelles.

### Qu'est ce que la location saisonnière ?

La location saisonnière s'entend de la location d'un bien pour une courte durée (à la nuit, à la semaine ou au mois dans la limite de 3).

## En pratique, quels changements ?

Un loueur non inscrit au RCS échappait, sauf cas de la location saisonnière, au paiement des cotisations sociales, même si les revenus qu'il tirait de la location meublée étaient supérieurs à ses autres revenus professionnels.

**Désormais, tous les loueurs remplissant les critères préalablement exposés seront soumis aux charges sociales.**

## Un exemple ?



Monsieur MAGNA perçoit des revenus professionnels de l'ordre de 21 000 €. Ayant hérité d'un patrimoine immobilier très confortable et mis en location meublée, il tire de ces biens des recettes de l'ordre de 24 500 € lui générant un résultat imposable de 8 000 €

Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ces bénéfices étaient soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition de l'ordre de 1 376 €.

Avec l'entrée en vigueur des nouvelles règles d'assujettissement, **ces bénéfices seront désormais soumis aux charges sociales**, estimées à 3 500 € environ.

## A RETENIR

**Si cette nouvelle définition d'assujettissement aux charges sociales n'est pas neutre, elle reste toutefois à relativiser :**

- **Les critères sont cumulatifs** : ainsi, il apparaît plutôt marginal, en période d'activité d'atteindre les 23 000 € de recettes et que celles-ci soient supérieures aux autres revenus professionnels.
- **L'assujettissement aux charges sociales peut être pertinent pour les loueurs n'étant pas encore retraités et n'ayant plus d'activité professionnelle car il permettra de bénéficier d'une couverture maladie et de cotiser pour leur retraite, ce que les prélèvements sociaux ne permettent pas.**

**Ainsi, cette nouvelle règle sociale ne compromet pas les stratégies immobilières axées autour de la location meublée qui reste un investissement résilient et répondant à de nombreuses problématiques patrimoniales.**

**Nota bene** : Si la mesure peut impacter les loueurs qui détiennent en direct les biens meublés, cela ne change en rien la situation des loueurs détenant les biens à travers une SARL de famille. En effet, les bénéfices étaient, et resteront, soumis aux charges sociales pour la quote-part qui revient au gérant majoritaire.

## Exonération temporaire des dons familiaux

En réponse à la crise sanitaire, la 3<sup>ème</sup> loi de finances rectificative 2020 prévoit une exonération temporaire des dons familiaux de sommes d'argent effectués **entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 30 juin 2021**.

### Quel montant ?

Le plafonnement de l'exonération est à **100 000 €** (abattement global par couple donateur/donataire).

### Quelles conditions ?

- L'abattement s'applique aux dons (notariés ou manuels) de sommes d'argent en pleine propriété.

*Le texte de loi ne faisant mention d'aucune condition d'âge, on retrouve des perspectives de dons de sommes d'argent si vous avez plus de 80 ans !*

- Le don doit être consenti aux enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants du donateur.
- A défaut de descendance, les neveux et nièces peuvent bénéficier de la donation.

*Notons que plus le lien de parenté entre donateur et donataire(s) est éloigné, plus l'utilisation de l'abattement de 100 000 € apparaît pertinente !*

Les sommes données doivent être affectées en totalité par le donataire, dans les **3 mois** :

- A la souscription au capital initial ou aux augmentations de capital d'une entreprise ou d'une société, sous conditions.
- A la réalisation de travaux et dépenses éligibles à la prime Rénov qu'il affecte à son habitation principale.
- A la construction de sa résidence principale.

## NOTION CLÉ

### Résiliation Infra Annuelle

*Après un an de souscription à votre complémentaire santé, la loi du 14 juillet 2019, la RIA, **vous permet de résilier votre contrat de mutuelle, à tout moment, sans frais ni pénalités.***

- Les contrats couvrant des risques liés à la santé (frais occasionnés par une maladie, une maternité ou un accident) sont donc les contrats visés par cette loi.
- Les entreprises ayant souscrit un contrat de complémentaire santé obligatoire pour leurs salariés peuvent aussi bénéficier de cette loi.
- Ce nouveau dispositif permet de rendre du pouvoir d'achat à tous les assurés en faisant jouer la concurrence.

Les modalités de résiliation ont été simplifiées pour faciliter vos démarches. Le motif d'opération à indiquer sera la RIA en mentionnant la date à laquelle vos droits prendront fin.



#### Situation A

#### **Vous souhaitez résilier vos contrats vous-même**

Il convient de formuler votre demande **directement auprès du centre de gestion de votre compagnie** (courrier simple, courrier recommandé, espace client, mail) en mentionnant les références de votre contrat. Toutefois, nous vous recommandons de faire la **résiliation par un moyen traçable** (courrier AR/mail ou espace client).



#### Situation B

#### **Vous souhaitez vous décharger auprès de votre courtier ou de votre nouvel assureur**

Votre courtier vous indiquera les coordonnées de la compagnie sélectionnée. Cette dernière se chargera de faire la demande de résiliation auprès de la compagnie cédante. **L'objectif étant d'assurer la continuité des droits de l'assuré.** Une fois la résiliation validée, la compagnie cédante a un délai de 30 jours pour procéder au remboursement du trop-perçu de cotisation.

**À noter que la résiliation des contrats de complémentaire santé collectifs se fera obligatoirement le 1<sup>er</sup> jour du mois (car les cotisations sont payées à terme échu).**

**La RIA offre depuis peu de nouvelles perspectives aux assurés et redynamise le marché de l'assurance de santé.**

Société adhérente du réseau Magnacarta – www.magnacarta.fr  
SARL VS PATRIMOINE ET ASSOCIES au capital de 20.000 € – 509 622 445 RCS METZ- APE 6622Z - Enregistrée à l'ORIAS (www.oriass.fr) sous le n° 14000478 en qualité de Courtier en assurance, Conseiller en investissements financiers adhérent de l'ANACOFI CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, et Courtier en opérations de banque et services de paiement. Les activités d'IAS et d'IOBSP sont contrôlables par l'ACPR. Carte de Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 5701 2017 000 020 589 délivrée par la CCI de la Moselle, ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. MMA IARD Assurances Mutuelles - 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans CEDEX 9. N°Responsabilité Civile Professionnelle 127 112 630-34

Pour plus d'informations sur ces investissements nous vous recommandons de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine afin qu'il vous expose leurs modalités d'application ainsi que leurs risques associés.

Les informations contenues dans ce support ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre quelconque d'achat ou de vente. Les points de vue exprimés ne sont que le reflet d'une opinion de leurs auteurs et ne sauraient constituer un conseil de leur part, de la part de votre conseiller ou de celle de Magnacarta. Aucune responsabilité ne saurait donc être engagée à quelque titre que ce soit. Nous attirons votre attention sur le fait que les dispositifs juridiques et fiscaux présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement en fonction des évolutions légales et réglementaires. Il est rappelé que préalablement à tout investissement il est recommandé de se rapprocher de votre conseiller habituel afin d'en évaluer le caractère adapté à votre situation et qu'il puisse vous exposer les modalités d'investissement et vous présenter les risques inhérents associés.