



## L'Edito



L'année 2022 aura été complexe à bien des égards pour l'économie mondiale (et pour nous 😊).

Nous n'allons pas refaire l'histoire mais entre invasion en Ukraine, inflation historique (et oui, il faut remonter à 1985 pour retrouver un niveau équivalent...), crise énergétique, pénurie de puces électroniques, politique zéro Covid en Chine... Et même défaite de l'équipe de France de football en coupe du monde... 🏆 Nous n'avons pas été épargnés !

## Au sommaire

- 1** **Fiscalité :** Loi de Finances 2023, quelles sont les changements pour vos impôts ? Nouveau barème, crédits d'impôts, immobilier...
- 2** **L'actu des classes d'actifs :** Fonds euros, Immobilier, marchés financiers, private equity...
- 3** **La nouveauté chez Norma :** Investissement locatif en résidences seniors



## Fiscalité : Loi de Finances 2023, quelles sont les changements pour vos impôts ?

Chaque année, une « loi de finances » proposée par le Gouvernement prévoit et autorise l'ensemble des ressources et des dépenses du budget de l'État pour l'année civile. Nous nous sommes intéressés aux changements qui pourraient vous concerner.

### / Barème de l'impôt & Tranche Marginale d'Imposition (TMI) :

La bonne nouvelle, pour bien commencer 2023, c'est que le **barème de l'impôt sur les revenus 2022 a été revalorisé de +5,4%**.

Et alors ? Si vos revenus n'ont pas augmenté d'autant en 2022, vous payerez moins d'impôts en 2023 !

Par ailleurs, pour rendre votre imposition plus compréhensible, vous aurez (enfin) votre Tranche Marginale d'Imposition (TMI) visible sur votre avis d'impôt. Cette TMI est la tranche la plus haute dans votre imposition, celle où vos futurs nouveaux revenus seront taxés. C'est notamment elle qui détermine la taxation des revenus fonciers/BIC nets ou encore la réduction d'impôt liée aux investissements en épargne retraite (PER).



### / Parents & jeunes enfants :

Vous avez des enfants en bas âges ? Les frais de garde (à l'extérieur du domicile) vont vous permettre d'obtenir **un crédit d'impôts de 3.500€ par enfant** Vs 2.300€ auparavant.

➔ Attention : Ce crédit d'impôt est à inclure dans le plafonnement des niches fiscales de 10.000€/an. Il est donc primordial de le prendre en compte pour vos réductions d'impôts 2023.



### / Immobilier :

Si vous avez prévu d'effectuer des travaux (dans un but de rénovation énergétique) sur un de vos biens locatifs, vous pouvez bénéficier d'un doublement (de 10.700€ à 21.400€) du déficit foncier imputable sur le revenu global.

Par ailleurs, la taxe d'habitation est bien supprimée pour les résidences principales à partir de 2023 mais il est demandé à tous les propriétaires d'une résidence principale, secondaire ou d'un logement loué, d'effectuer une déclaration supplémentaire à l'administration fiscale avant le 1er juillet 2023. Cette déclaration est à réaliser sur le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » à partir de votre espace personnel « [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ».

➔ Attention : 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.

**Avertissement : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Pour comprendre les risques des sous-jacents, il convient de prendre connaissance du Document d'Information Clé. Votre profil de risque doit être réalisé avec un professionnel avant d'envisager un investissement. Ce document ne constitue pas une proposition commerciale et ne se substitue pas au rapport d'adéquation.**



## L'actu des classes d'actifs

Dans notre rôle de conseil, la diversification joue un rôle primordial dans la gestion de votre patrimoine. En effet, les différentes classes d'actifs ne réagissent pas de la même manière dans le temps.



Pour commencer, il faut noter le retour en grâce des fonds en euros en assurance-vie et contrat de capitalisation !

Longtemps délaissés à cause de leur rendement en baisse, ils ont délivré jusqu'à **+2.90% de rendement en 2022** (chez Generali par exemple).

L'incontournable de l'assurance-vie « écrase » donc le Livret A en 2022 qui affiche un taux moyen de 1.375%...

➔ **Le match continue pour 2023, alors que le taux du livret A vient de passer à 3% en février, les assureurs vont tout faire pour continuer sur leur belle lancée !**



Concernant l'immobilier de placement, cela bouge également en fonction de la typologie d'actifs (Bureaux, Santé, Education, Commerces, Logistique, Viager...)

Sur 2022, les Sociétés Civiles Immobilières (diversifiées) ont délivré des **rendements compris entre +3% et +5%**, légèrement en dessous de leur standard de long terme (+4/5%). La baisse des prix constatée depuis plusieurs semaines dans l'immobilier impacte naturellement ces solutions.

Concernant les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), elles ont délivré des rendements très résilients pour 2022 avec par exemple **+4.50% pour Primovie** de chez Primonial ou encore **+5.28% pour Epargne Pierre** de chez Atland Voisin.

➔ **Pour 2023, face à la tendance baissière de prix, nous aurions tendance à privilégier l'immobilier de santé et l'immobilier en viager qui nous paraissent les plus résilients.**



Sur les marchés financiers, 2022 restera une année à oublier, mais amenant des modifications bénéfiques sur le long terme (notamment pour les investissements « durables »).

Actions, Obligations, Cryptoactifs et même l'Or ont baissé en 2022 dans des proportions +/- fortes en fonction du profil de risque. Le cocktail, inflation/hausse de taux d'intérêt aura notamment fortement pesé sur les valorisations.

➔ **Pour 2023, la prudence reste de mise même si plusieurs facteurs (fin des hausses de taux annoncée, désinflation aux Etats-Unis et récession pour le moment évitée) amènent à être positifs pour la suite de l'année, notamment sur les obligations.**

**Avertissement : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Pour comprendre les risques des sous-jacents, il convient de prendre connaissance du Document d'Information Clé. Votre profil de risque doit être réalisé avec un professionnel avant d'envisager un investissement. Ce document ne constitue pas une proposition commerciale et ne se substitue pas au rapport d'adéquation.**



NORMA CONSEILS

AGENCE PATRIMONIALE

Newsletter

1<sup>er</sup> Trimestre 2023



Enfin, le Private equity (ou pour faire simple, ce qui n'est pas coté en Bourse 😊), a réalisé un très bon cru en 2022. Comme pour l'immobilier, les performances dépendent de la typologie d'actifs (Infrastructure, innovation, sociétés matures...) et du risque.

En effet, les infrastructures durables permettent de financer des projets en lien avec l'énergie, le transport, la gestion des déchets... Ces investissements, qui ne sont pas liés aux marchés financiers, ont réalisé **une performance de +4.52%** en 2022. Les fonds obligataires, déjà investis, de chez 123IM ont également affiché des performances supérieures à +7% sur 1 an. Enfin, à noter, la performance exceptionnelle du fonds **BPI France Entreprises 2 avec +39,77%** sur 2022...

➔ **Le Private equity est une classe d'actif de diversification (max 15% de votre patrimoine financier) qui devrait une nouvelle fois avoir de l'intérêt en 2023. Avec la remontée des taux, nous privilégions les fonds obligataires et infrastructures qui devraient continuer à s'illustrer dans ce contexte.**

## La nouveauté chez Norma : Investissement locatif en résidences séniors



Nous avons de plus en plus de demandes d'investissement locatif au sein de notre clientèle. Trouver la perle rare est compliqué (et nous sommes bien placés pour le savoir avec notre expert en immobilier, Anthony 😊). De plus, les rendements nets (impôts & charges) se révèlent souvent catastrophiques dans bien des situations. En effet, il n'est pas rare de voir certains investissements avoir un rendement net de fiscalité inférieur au livret A...

Nous avons donc intégré dans notre gamme (en plus des SCPI) la possibilité d'investir dans des appartements (neufs ou anciens) en résidences séniors. A la différence des EHPAD, il n'y a pas de soins, ni de services médicalisés et les résidents ne sont pas dépendants.

L'exploitant gère les services de la résidence (restaurant, piscine/SPA, coiffeur...) et donc les résidents/locataires.

Côté investisseur, c'est l'exploitant qui vous versera un loyer mensuel dans le cadre d'un bail commercial de 11 ans en moyenne. Les loyers sont versés, que le bien soit occupé ou non et revalorisés tous les ans (Indice IRL).

Sous réserve de la qualité de ce dernier, vous avez donc une visibilité sur vos revenus sans avoir de soucis de gestion de votre bien immobilier (les charges d'entretien sont gérées par l'exploitant).

De plus, afin de limiter la fiscalité (imposition à votre TMI 😊), ces investissements sont éligibles au statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP). La rentabilité nette cible, après impôts, est donc souvent comprise entre 3.50% et 4%.

➔ **Pour 2023, des opportunités intéressantes existent dans le neuf comme dans l'ancien, en Normandie comme dans toute la France.**

*Rédaction par Mathieu SANLAVILLE & Anthony BONNARD le 09 mars 2023.*

**Avertissement : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Pour comprendre les risques des sous-jacents, il convient de prendre connaissance du Document d'Information Clé. Votre profil de risque doit être réalisé avec un professionnel avant d'envisager un investissement. Ce document ne constitue pas une proposition commerciale et ne se substitue pas au rapport d'adéquation.**