

Le MAG

Tous les 2 mois, retrouvez les actualités et nos conseils en lien avec l'investissement, l'immobilier, la gestion et bien d'autres sujets pour prendre soin de votre patrimoine.

n°120 - Mars / Avril 2024

**Soyez prêts
pour la déclaration
de vos revenus 2023**



Le MAG

n°120 - Mars / Avril 2024

Sommaire



Soyez prêts
pour **la déclaration**
de vos revenus 2023



Dernières opportunités
avant la **fin du dispositif**
PINEL



Les **SCPI** : pourquoi
et comment investir ?

> Contactez-nous



Soyez prêts pour la déclaration de vos revenus 2023

Temps de lecture : 4 min

Les échéances relatives à la déclaration des revenus 2023 approchent. Comme tous les ans, ces démarches représentent un passage obligé pour l'ensemble des contribuables français. Chaque déclarant devra donc s'atteler à cet exercice dès le 11 avril et jusqu'au 23 mai ou 6 juin prochain selon les zones.

Plusieurs interrogations ressortent régulièrement à cette occasion, telles que :

Comment effectuer au mieux sa déclaration selon sa situation ?

La déclaration de cette année comporte-t-elle des changements notables ?

Nous vous proposons de répondre à l'ensemble de ces questionnements dans le dossier qui suit :

Comment compléter au mieux votre déclaration

Que vous ayez opté pour la version papier ou électronique, **l'ensemble des informations relatives à votre situation**, tant sur le plan personnel (naissance, mariage, divorce, ...) que professionnel et financier (sommes des revenus imposables perçus) devront être détaillées sur votre déclaration de revenus.

Ces données concernent également les charges déductibles susceptibles de vous permettre d'accéder à une réduction d'impôts.

Il est nécessaire de vous montrer vigilant quant au respect des délais impartis, sans quoi **des pénalités pourraient être appliquées pour retard ou défaut de déclaration**. Sachez néanmoins que vous avez toujours la possibilité d'apporter à cette dernière toutes les rectifications que vous souhaitez tant qu'elles interviennent avant la date butoir.

Vous déclarez vos revenus en ligne

Les échéances à connaître, relatives aux différents zonages et selon les modalités de remplissage sont les suivantes :

Zone 1 : Vous résidez dans les départements allant **du 01 (Ain) au 19 (Corrèze) ou vous vivez à l'étranger et déclarez des revenus imposables** perçus l'année dernière. Vous aurez jusqu'au **jeudi 23 mai prochain 23h59**, pour transmettre votre déclaration.

Zone 2 : Vous résidez dans les départements allant **du 2A (Corse du Sud) au 54 (Meurthe-et-Moselle)** : vous aurez jusqu'au **jeudi 30 mai prochain 23h59**, pour transmettre votre déclaration.

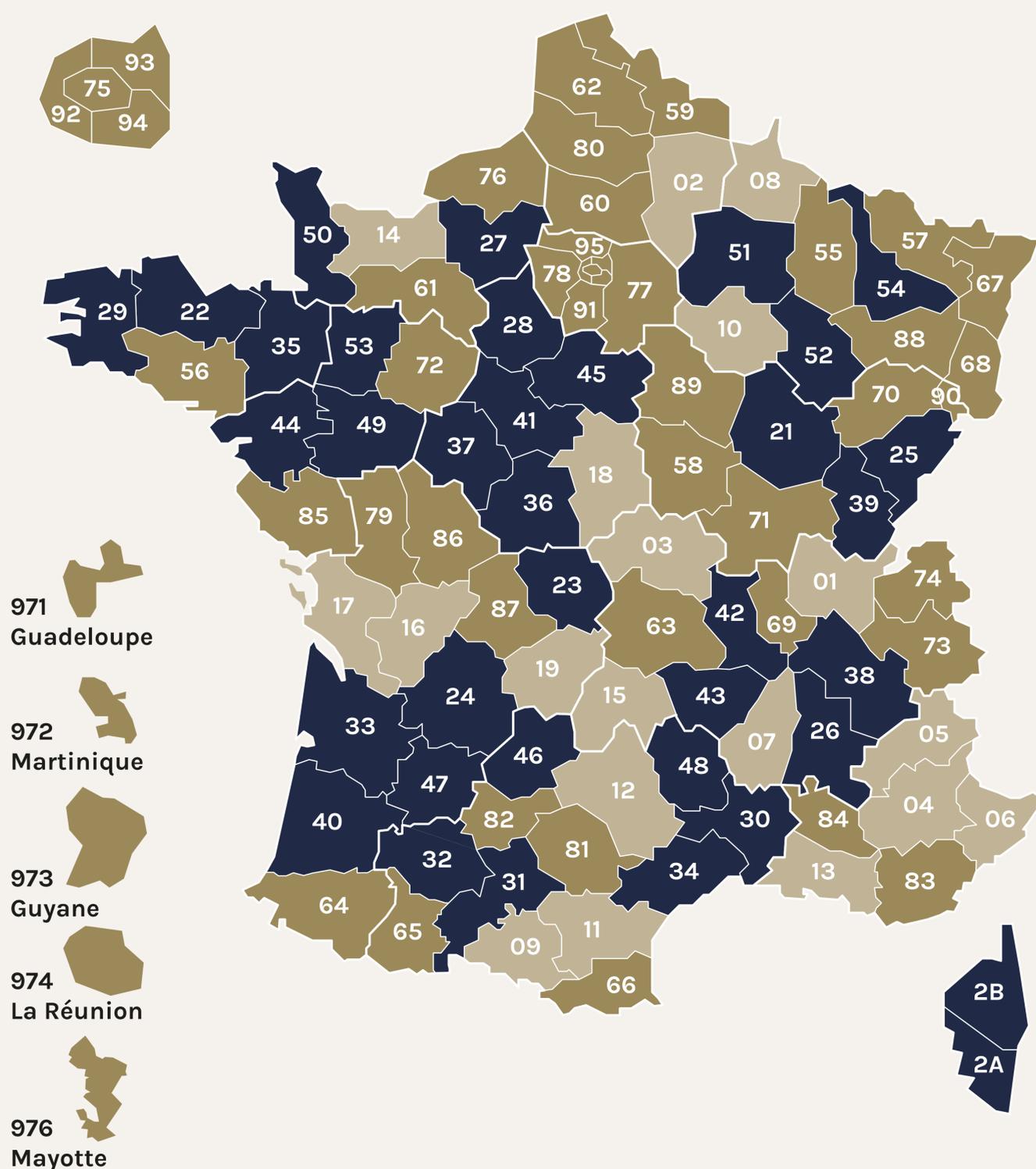
Zone 3 : Vous résidez dans les départements allant du **55 (Meuse)** au **976 (Mayotte)** : vous aurez jusqu'au **jeudi 6 juin prochain 23h59**, pour transmettre votre déclaration.

Calendrier de la déclaration de revenus en ligne :

Date de lancement : 11 avril 2024

Dates limites selon votre département :

- | | | |
|--|--|--|
|  23 mai* |  30 mai* |  6 juin* |
| dép. 1 à 19
et non-résidents | dép. 2A à 54 | dép. 55 à 976 |

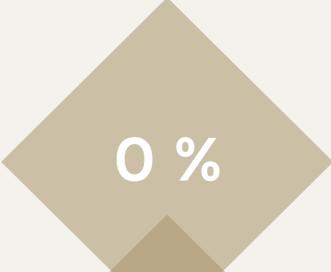
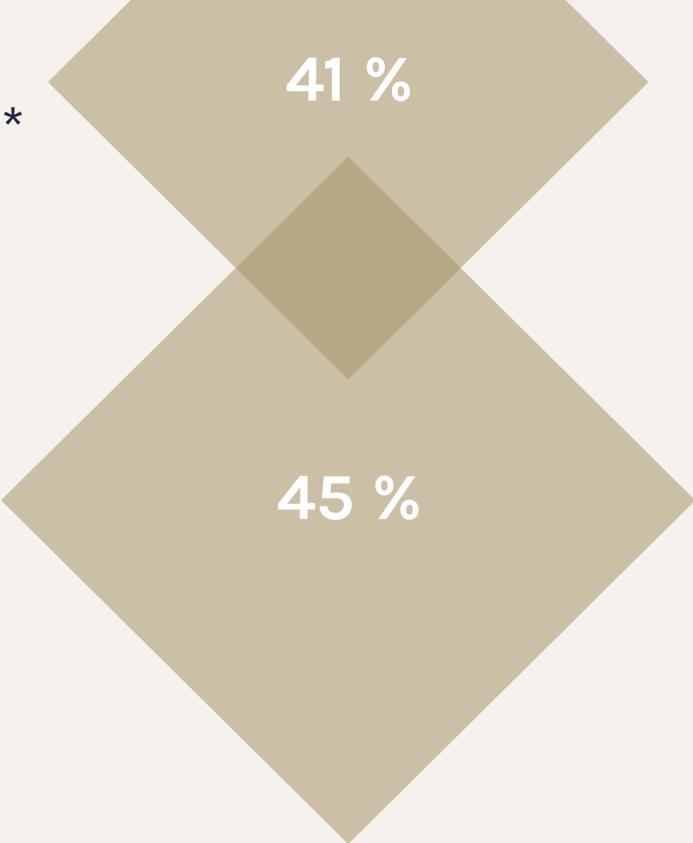


*jusqu'à 23h59. Source : DGFIP

Vous déclarez vos revenus sur papier

Cette modalité de déclaration, qui concerne à ce jour **10% des foyers fiscaux** reste encore en vigueur. Le remplissage de ce type de formulaire s'adresse aux **primo-accédants et aux contribuables qui ne disposent pas de connexion Internet** au sein de leur logement. L'administration fiscale tolère cependant que les personnes en situation d'illectronisme, dû notamment à l'âge mais aussi à certains handicaps, en bénéficient. Dans ces cas de figure, **la déclaration est adressée préremplie par courrier** au courant du mois d'avril. Elle peut être modifiée et/ou rectifiée un mois durant, avant d'être retournée au fisc, **jusqu'au mardi 21 mai 23h59** précisément et ce **toutes zones de résidences confondues**. Après cet envoi, il sera encore possible de revenir dessus via une déclaration rectificative.

Barème 2024 de l'impôt sur les revenus 2023 :

	Taux d'imposition
Tranche 1 de 0 à 11 294 €* 	0 %
Tranche 2 de 11 295 à 28 797 €* 	11 %
Tranche 3 de 28 798 à 82 341 €* 	30 %
Tranche 4 de 82 342 à 177 106 €* 	41 %
Tranche 5 plus de 177 107 €* 	45 %

*Revenu par part. Source : loi de finances 2024

Nota Bene :

Si vous déclarez vos impôts pour la première fois cette année, cette démarche devra s'effectuer par papier,

DÉCLARATION DE VOS REVENUS 2023

sauf avis contraire spécifié par un courrier émanant du Trésor Public reçu début 2024. Il vous suffira alors de vous rendre sur votre espace personnel et de vous y connecter via vos codes d'identification reçus pour ensuite générer votre mot de passe.

Aller plus loin :

Vous souhaitez d'ores et déjà consulter les grilles d'impositions par tranche en vigueur pour vos revenus 2023 : nous vous proposons de les parcourir ci-dessous.

Valority met à votre disposition un barème de lecture simple et directe de l'impôt en fonction des revenus et du nombre de parts.

J'ACCÈDE AU BARÈME SIMPLIFIÉ





LE PENSE-BÊTE

N'oubliez pas de déclarer vos frais déductibles :

- **Frais réels** (selon votre situation)
- **Garde d'enfants**
- **Emploi à domicile**
- **Liés à la scolarité de vos enfants**

Y a-t-il des changements en particulier cette année ?

La déclaration des revenus 2023 ne comporte pas de grands changements relativement aux autres années. Quelques ajustements de type compensatoires ont été cependant décidés pour pallier les effets de l'inflation sur les ménages les plus modestes. De fait, la **baisse d'impôt réservée aux foyers peu imposés** a cette année été **réhaussée de 4,8%**. Cette démarche prévue par l'administration fiscale vise

à offrir une compensation concrète face aux difficultés financières des contribuables les plus touchés.

Cette décote vous concernera aussi si vous avez dépassé les 65 ans, si vous êtes en situation d'invalidité ou encore détenteur de faibles revenus.

Ainsi, si ces derniers n'ont pas dépassé en 2023 la somme de 27 670 €, vous pourrez bénéficier de la majoration de l'abattement de 4,8 %. Celui-ci représentera 2 746 € jusqu'à 17 200 € de revenus et 1 373 € pour la tranche située entre 17 201 € et 27 670 €.

Côté « dons », la nouveauté de cette année touche les sommes que vous aurez choisi de verser à des **associations féministes engagées pour l'égalité des droits femmes-hommes.**

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2023, 75 % des sommes relatives à ce type de dons seront exonérées.

De la même manière, ce pourcentage sera consenti pour les dons effectués entre le 15 septembre et le 31 décembre 2023 en faveur de la **Fondation du patrimoine.**

DÉCLARATION DE VOS REVENUS 2023

Cette règle s'applique toujours dans la limite d'un plafond de donation de 1 000 €. Cette règle de limitation a d'ailleurs été prolongée jusqu'en 2026.

Comme nous venons de le voir, remplir sa déclaration de revenus peut s'avérer complexe. Nos experts Valority se tiennent à votre disposition pour vous informer et vous guider dans chacune de vos démarches.

CONTACTER UN CONSEILLER

REVENIR AU SOMMAIRE



INVESTISSEMENT IMMOBILIER
COURTAGE EN CRÉDIT
PLACEMENT FINANCIER
GESTION LOCATIVE

NAVIGUONS ENSEMBLE VERS VOS OBJECTIFS DE VIE

RENCONTREZ VOTRE CONSEILLER
**BÉNÉFICIEZ D'UN BILAN
PATRIMONIAL GRATUIT**

GROUPE
VALORITY 

valority.com



Loi Pinel : **profitez des dernières** **opportunités avant** **la fin du dispositif**

Temps de lecture : 2 min

Instaurée en 2014, la Loi Pinel a succédé au dispositif Duflot. Sa mise en place était motivée par la nécessité de construire de l'habitat neuf au sein de zones en déficit de logements sur le territoire.

Son application s'éteindra néanmoins à la fin de l'année, le compte à rebours est donc lancé pour bénéficier de ses avantages en matière de fiscalité.

Comment fonctionne la loi Pinel, quels sont ses avantages, comment investir avec ce dispositif avant qu'il ne prenne fin ?

Autant de questions auxquelles nous vous proposons de répondre.

Comprendre son mécanisme

Le dispositif Pinel nécessite d'acquérir puis de mettre en location un bien non meublé. Ce dernier doit être loué en tant que résidence principale par les locataires pendant une durée minimale de 6 ans. Les locataires concernés sont également tenus de respecter un plafond de ressources limité à un certain montant et le loyer par conséquent s'établit à environ - 20 % relativement aux prix moyens du marché. Le respect de l'ensemble de ces conditions vous donne alors droit durant 6 ans, à une réduction d'impôt sur le revenu, égale à 9 % du prix de votre bien, dans la limite d'un plafond

FIN DU DISPOSITIF PINEL

de 5 500 € par mètre carré et d'un montant total d'acquisition de 300 000 €. Si la durée de location s'étend sur 9 ans, la réduction augmentera pour atteindre les 12 %, puis 14 % si vous louez votre acquisition douze années consécutives.

La spécificité de la Pinel +

Dans le cas où vous choisiriez d'investir dans une ville ou une zone définie comme « prioritaire » (consultez la liste de ces dernières sur le site : sig.ville.gouv.fr), ou encore dans un bien dont le score énergétique surpasse positivement les règles environnementales en vigueur, votre acquisition pourrait être éligible à la fiscalité Pinel +.

La réduction d'impôt liée à ce dispositif correspondra alors à 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et à 21 % sur 12 ans.

Comme le spécifie le décret n°2022-384 du 17 mars 2022, article 3, annexes 3 et 4, les habitations en Pinel + doivent également se conformer à des exigences spécifiques en matière de confort et d'usage, à savoir :

FIN DU DISPOSITIF PINEL

- Un minimum de surface habitable égale à : 28 m² dans le cas d'un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5.
- La présence d'espaces privatifs en extérieur dont la surface représente au minimum : 3 m² pour un T1 ou un T2, 5 m² pour un T3, 7 m² pour un T4 et 9 m² pour un T5.
- Au sein des logements de type T3 ou plus : la présence de deux orientations différentes.

Vous souhaitez vous renseigner sur les opportunités d'investissement en Pinel et Pinel + ?

Nos experts se tiennent à votre disposition pour vous accompagner à chaque étape de votre projet et selon vos objectifs de vie.

CONTACTER UN CONSEILLER

REVENIR AU SOMMAIRE



DERNIÈRES OPPORTUNITÉS PINEL

LES JARDINS DE PHAE À LAVAL

2 et 3 pièces



EXEMPLE POUR UN T2 ⁽¹⁾

Prix de vente : **174 000 €**

Frais de notaire offerts : ~~4 350 €~~

Avantage client : **- 3 000 €**

Réduction d'impôt Pinel : **- 24 360 €**

PRIX DE REVIENT : 146 640 €

POUR EN SAVOIR +

GRUPE

VALORITY 

valority.com

GRUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 € - RCS LYON 878 681 550 - 94 quai Charles de Gaulle, 69006 LYON. Illustrations non contractuelles sur la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. (1) Prix TTC pour un T2 de 45,27 m² (lot D4102, sous réserve de disponibilité) de la résidence Les Jardins de Phae à Laval (stationnement inclus). Frais de notaire offerts, hors frais de prêt et de garantie (hypothèse : 2,5 % du prix d'achat). Remise de 3 000 € pour un T2, sous forme d'un chèque remis au client après l'acte. Réduction d'impôt Pinel totale sur 12 ans (14 % du prix d'achat du bien). Sous réserve d'un engagement de location sur 12 ans. Tout investissement locatif est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement (non-respect des conditions d'application du dispositif et notamment des engagements de location, loyers impayés, évolution du marché). Sous réserve d'acte sous les 4 mois qui suivent la réservation et impérativement avant le 31/10/2024.

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS PINEL

NOUVEL ANGLE À MAINVILLIERS

2 et 3 pièces



EXEMPLE POUR UN T2 ⁽¹⁾

Prix de vente : **179 000 €**

Frais de notaire offerts : ~~4 475 €~~

Avantage client : **- 5 000 €**

Réduction d'impôt Pinel : **- 25 060 €**

PRIX DE REVIENT : 148 940 €

POUR EN SAVOIR +

GRUPE

VALORITY 

valority.com

GRUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 € - RCS LYON 878 681 550 - 94 quai Charles de Gaulle, 69006 LYON. Illustrations non contractuelles sur la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. (1) Prix TTC pour un T2 de 43,8 m² (lot 1201, sous réserve de disponibilité) de la résidence Nouvel Angle à Mainvilliers (stationnement inclus). Frais de notaire offerts, hors frais de prêt et de garantie (hypothèse : 2,5 % du prix d'achat). Remise de 5 000 €, sous forme d'un chèque remis au client après l'acte. Réduction d'impôt Pinel totale sur 12 ans (14 % du prix d'achat du bien). Sous réserve d'un engagement de location sur 12 ans. Tout investissement locatif est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement (non-respect des conditions d'application du dispositif et notamment des engagements de location, loyers impayés, évolution du marché). Sous réserve d'acte sous les 4 mois qui suivent la réservation et impérativement avant le 31/12/2024.



Les **SCPI** : pourquoi et comment investir ?

Temps de lecture : 3 min

Au cœur du contexte d'inflation actuel, la question du pouvoir d'achat demeure plus que jamais un sujet de préoccupation pour les Français en quête de solutions d'investissements. Stable, rassurant et rémunérateur, **le placement financier dans l'immobilier, ou SCPI**, se taille une belle part de marché depuis quelques années. Nous vous proposons

de faire un zoom sur ce produit phare qui offre la possibilité aux investisseurs, même néophytes, de se lancer dans l'univers du placement en toute sérénité.

Une solution simple et solide

Que l'on souhaite constituer un capital, réaliser une épargne ou encore préparer sa retraite ; les SCPI présentent de nombreux avantages.

D'un point de vue purement pratique, choisir une **SCPI permet avant tout d'éviter les démarches administratives** qu'occasionnent un investissement immobilier. Nul n'est besoin ici de passer chez le notaire.

Pas de soucis de gestion locative non plus. **Votre bien est entièrement pris en charge par un organisme dédié.**

Vous accédez ainsi à un rendement net. Les risques habituels liés à la location sont également dilués car les parts sont incluses au sein d'un parc immobilier très vaste.

Facile d'accès, le financement d'une SCPI peut se faire à crédit avec tous

les avantages et la sécurité que cela comporte et notamment la protection familiale. De plus, **ce mode d'acquisition garantit des intérêts d'emprunts déductibles** fiscalement des revenus distribués.

Vous avez le choix d'investir dans une SCPI dite de **rendement**, rattachée à l'immobilier d'activités, ou dans une SCPI **fiscale**, liée aux avantages des dispositifs de défiscalisation. Si la première, à capital fixe ou variable, offre un panel très large d'investissements dans le domaine du tertiaire, la seconde est plus à considérer comme une valorisation des acquis dans la durée.

Opter pour des parts de SCPI nécessite donc d'envisager des placements à moyen-long terme pour en optimiser le rendement. **La solidité de ces produits sera d'autant plus importante qu'elle concernera des actifs tertiaires variés, aux localisations diverses.** Le risque s'en trouvera en effet d'autant dilué. Autre avantage non négligeable : une régularité des versements appréciable, comparée à d'autres types de placement.

Le conseil de l'experte

En 2023, nous avons connu une hausse du taux de rendement des SCPI, avec une performance moyenne de 4,52 %*. En parallèle, nous avons pu également observer une baisse du prix des parts, directement liée au contexte du marché immobilier. Forts de ces constats, **notre conseil pour 2024 serait de saisir cette opportunité, avec un bel objectif de revalorisation du prix des parts sur les années à venir.** Comme chaque projet de vie comporte ses propres enjeux, nous vous recommandons un accompagnement personnalisé auprès de nos équipes, pour répondre au mieux à vos attentes.



*Source : capital.fr

Aurélie EHRET

Conseillère en gestion de patrimoine chez Valority

À chaque situation son placement

Le rendement proposé par les SCPI est certes attractif mais ne doit pas faire perdre de vue d'autres facteurs à considérer avant d'investir, pour s'assurer d'un placement réussi et fructueux.

En effet, **la localisation du produit proposé, sa qualité et le taux d'occupation des locaux**, sont autant de paramètres déterminants à prendre en compte. Chaque projet et chaque profil présentant ses propres caractéristiques, **le choix d'achat de parts en SCPI doit être réfléchi** à la lumière de votre situation et de votre souhait. Faire appel à un professionnel en gestion de patrimoine pour vous accompagner dans le cadre de cette démarche peut ainsi s'avérer particulièrement judicieux.

Les conseillers de Valority Gestion Privée, spécialisés dans l'investissement financier, se tiennent à votre écoute pour comprendre vos besoins et répondre à vos objectifs.

CONTACTER UN CONSEILLER

REVENIR AU SOMMAIRE



Le MAG

CONTACTEZ-NOUS :

Tél. : **09 70 80 80 85**

e-mail : **contact@valority.com**

SUIVEZ-NOUS :



Sur la base de 3 103 avis*

www.valority.com

GROUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 €

94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - RCS LYON 878 681 550

*Note à date d'édition de ce document - **04/2024** - Crédits photos : AdobeStock.

Conception, rédaction et réalisation : COM&Company