

à la une

## IFI 2021 DÉCLAREZ AU PLUS JUSTE

*dossier*

**RACHAT DE TRIMESTRES**  
OPTIMISEZ VOTRE  
RETRAITE ET VOS IMPÔTS  
EN MÊME TEMPS

*éclairage*

**IMPÔTS**  
DÉCLARATION UNIQUE  
DES INDÉPENDANTS,  
MODE D'EMPLOI

à la une



**IFI 2021  
DÉCLAREZ  
AU PLUS JUSTE**

En attendant l'issue des prochaines élections présidentielles et législatives, la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) connaît peu de modifications cette année. Ce qu'il faut savoir pour déclarer pertinemment, sans abuser le Fisc.

→ page 3

dossier

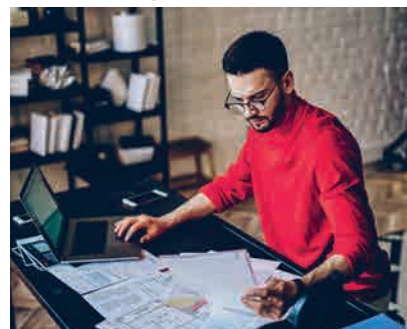


**RACHAT DE  
TRIMESTRES  
OPTIMISEZ VOTRE  
RETRAITE ET VOS  
IMPÔTS EN MÊME TEMPS**

Racheter des trimestres de cotisation à la retraite permet de réduire, voire d'éviter, une décote sur ses pensions, mais aussi d'abaisser son imposition. Le montant des trimestres rachetés est, en effet, entièrement déductible du revenu imposable.

→ page 6

éclairage



**IMPÔTS  
DÉCLARATION UNIQUE  
DES INDÉPENDANTS,  
MODE D'EMPLOI**

La déclaration sociale et fiscale unique des travailleurs indépendants est la principale nouveauté de la déclaration de revenus de cette année. Une formalité obligatoire essentielle : elle servira au calcul des cotisations et contributions sociales personnelles.

→ page 9

**votre patrimoine**

→ page 11



*« L'impôt de solidarité sur la fortune (IFI) est maintenant bien installé dans le paysage de la fiscalité patrimoniale en France »  
A retrouver dans notre sujet de UNE.*

à la une

# IFI 2021 DÉCLAREZ AU PLUS JUSTE



En attendant l'issue des prochaines élections présidentielles et législatives, la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'effectue sans changement particulier cette année. Ce qu'il faut savoir pour déclarer pertinemment, sans abuser le Fisc.

Le seul changement notable de l'IFI 2021 est presque trivial : il porte sur le calendrier déclaratif, qui retrouve un cheminement plus habituel, après les perturbations rencontrées l'an dernier à l'occasion de la première vague épidémique. Les modalités de déclaration de l'IFI étant les mêmes que pour les revenus, la date limite de dépôt des formulaires dépend du département de la résidence principale du foyer fiscal pour l'impôt sur le revenu, soit, pour une déclaration en ligne :

- le 26 mai pour les départements 1 à 19, les résidents monégasques et à l'étranger
- le 1<sup>er</sup> juin pour les départements 2A à 54
- le 8 juin pour les départements 55 à 976

En cas de déclaration avec une feuille d'impôt, il faut nécessairement déposer sa déclaration 2042-IFI dans le même pli que la déclaration de revenus papier, au plus tard le 20 mai prochain, le cachet de La Poste faisant foi. Sachant que la déclaration en ligne offre quelques avantages : outre un délai supplémentaire, elle permet de bénéficier d'une estimation immédiate de l'IFI à payer et d'accéder à un service de correction en ligne d'août à décembre.

**« Le rattachement d'un enfant majeur est impossible au titre de l'IFI, contrairement à l'impôt sur le revenu ».**

Dans tous les cas, un avis d'imposition sera adressé durant l'été, séparé de l'avis d'impôt sur le revenu. La date limite de paiement sera également distincte : le 15 septembre pour l'IFI, le 27 pour l'impôt sur le revenu par prélèvement automatique (en une ou quatre échéances). Un délai supplémentaire de cinq jours est accordé en cas de règlement de l'IFI en ligne, celui-ci étant obligatoire au-delà de 300 euros à payer.

## LES FOYERS IMPOSABLES

Le foyer fiscal est concerné par l'IFI quelle que soit sa configuration : célibataire, veuve ou veuf, divorcé(e), séparé(e) ou en couple marié (quel que soit son régime matrimonial), ou uni par un Pacs. Les couples en concubinage notoire sont soumis à une imposition commune à l'IFI. Il faut alors cocher la case 9GL et donner des renseignements sur le concubin associé à la déclaration. Le patrimoine que possèdent les enfants mineurs fait partie des éléments du patrimoine immobilier à déclarer.

Après un divorce, en cas d'exercice commun de l'autorité parentale, chaque ex-époux doit déclarer la moitié de la valeur des biens détenus par les enfants mineurs.

## L'IFI en chiffres

Difficile de mesurer les résultats de la suppression de l'ISF et de son remplacement par l'IFI, la réforme étant somme toute récente. Si la question de la fuite des capitaux vers l'étranger pour des raisons fiscales semble réglée, celle de l'effet mécanique de la hausse des prix sur le patrimoine taxable de propriétaires reste entière.

	2018	2019	Évolution
Nombre de déclarations	132.725	139.149	+ 4,8%
IFI « pur »	1.247 M€	1.558 M€	+ 24,9%
Recettes du contrôle fiscal	434 M€	471 M€	+ 8,5%
STDR (cellule de régularisation)	219 M€	76 M€	- 65,3%
<b>TOTAL</b>	<b>1.900 M€</b>	<b>2.105 M€</b>	<b>+ 10,8%</b>

Sources : France Stratégie, rapport d'activité DGFIP

Le rattachement d'un enfant majeur est impossible au titre de l'IFI, contrairement à l'impôt sur le revenu. Dès 18 ans, les enfants sortent du foyer fiscal IFI, qu'ils soient ou non à charge au titre de l'IR. D'où la nécessité de retirer leurs biens dans la déclaration d'IFI lorsqu'ils atteignent la majorité. Les enfants majeurs doivent remplir leur propre déclaration d'IFI séparée, si leur patrimoine dépasse 1,3 million d'euros, en déposant un formulaire de déclaration 2042-IFI 2021 à leur nom.

### LES BIENS TAXABLES

Tout actif immobilier détenu à titre privé entre en principe dans la base d'imposition à l'IFI, incluant les parts de fonds de pierre papier de type société civile de placement immobilier (SCPI) ou organisme de placement collectif immobilier (OPCI), quel que soit leur mode de détention, direct ou au travers d'un contrat d'assurance vie ou d'un compte titres. Sociétés de gestion, banques et compagnies d'as-

surance mènent le travail des contribuables, en communiquant des valeurs indicatives à leurs souscripteurs. Les biens détenus indirectement sont à mentionner case 9CA.

Principal actif de nombreux redevables, la résidence principale reste un cas à part. Un abattement de 30% est pratiqué sur sa valeur vénale en application de l'article 973 du CGI. Autrement dit, la maison ou l'appartement familial n'est valorisé dans la déclaration d'IFI, case 9AA, qu'à hauteur de 70% du prix qu'il vaudrait s'il était mis en vente sur le marché.

Si un bien est affecté à l'activité professionnelle du contribuable, il sort de l'assiette imposable.

Les passifs obéissent à des règles particulières : dette afférente à la résidence principale déductible dans la limite de sa valeur imposable, limitation de la prise en compte des prêts in fine, plafonnement global des dettes déductibles... Les stratégies de contournement de l'IFI par la dette sont strictement encadrées.

## Calcul de la décote

Pour éviter un passage trop abrupt de l'exonération à l'imposition à l'IFI, la loi prévoit une taxation « en douceur » pour les contribuables se situant tout juste au-dessus du seuil de 1,3 million d'euros de patrimoine net taxable. Ce lissage du montant de l'impôt s'applique entre 1,3 et 1,4 million d'euros de patrimoine immobilier au travers d'un mécanisme de décote.

Le montant de la décote est déterminé par l'application de la formule de calcul suivante :  
17.500 euros - 1,25% du patrimoine net taxable.

La réduction d'IFI induite (par rapport à la stricte application du barème sans décote) se monte à 1.250 euros maximum.

### Exemple de calcul de la décote pour l'IFI 2021

Patrimoine net taxable au 1<sup>er</sup> janvier 2021 : 1,33 million d'euros

IFI théorique brut = 2.710 euros

Décote IFI applicable = 17.500 euros - (1,33 million d'euros x 1,25%) = 875 euros

Montant d'IFI après décote = 2.710 euros - 875 euros = 1.835 euros



### LA QUESTION DE L'ÉVALUATION

Au quatrième trimestre 2020, les prix des logements ont grimpé de 6,1% sur un an, d'après l'Insee, tirés par une flambée de 6,4% dans l'ancien, le renchérissement des logements neufs ayant été plus modéré (+2,8%). La tendance est similaire entre l'Île-de-France (+6,3%) et le reste du pays (+6,5%). Dans ces conditions, la question de l'évaluation des biens est plus que jamais posée. Des décotes sont applicables au moment de déterminer la valeur de son patrimoine immobilier, en présence de défauts manifestes. Mais il faut être pondéré. Les points forts ne peuvent être occultés, si le bien bénéficie d'une double exposition, d'un environnement calme, de moyens

de transports et de commerces à proximité. Dès lors, des surcotes devront être pratiquées. Tout un art, que l'on peut déléguer à un agent immobilier ou à un notaire qui connaît bien le marché local, pour fixer un prix en tenant compte de l'inflation des prix de marché.

La sous-évaluation des biens est risquée : toute minoration de la valeur d'un actif ne peut se justifier qu'en cas de nécessité de lourds travaux de rénovation. L'oubli de certains biens est indéfendable. Comment croire qu'une omission n'a pas été commise sciemment ? En cas de mauvaise foi, l'administration fiscale peut procéder à un redressement sur les six années précédentes en plus de l'année en cours.

### *Barème de l'IFI 2021 sur 1 an*

L'IFI s'applique à la valeur du patrimoine immobilier taxable détenu au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, dès lors que celle-ci est supérieure à 1,3 million d'euros. Gelé depuis l'entrée en vigueur de l'IFI au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le tarif se calcule selon un barème progressif, comme l'impôt sur le revenu, applicable par tranches de patrimoine.

Tranche de patrimoine immobilier	Taux applicable
0 à 0,8 M€	0%
0,8 à 1,3 M€	0,50%
1,3 à 2,57 M€	0,70%
2,57 à 5 M€	1%
5 à 10 M€	1,25%
Au-delà de 10 M€	1,50%

Source : article 977 du Code général des impôts



*à la une*

# RETRAITE RACHAT DE TRIMESTRES OPTIMISEZ VOTRE RETRAITE ET VOS IMPÔTS EN MÊME TEMPS

Racheter des trimestres de cotisation à la retraite permet de réduire, voire d'éviter, une éventuelle décote sur ses futures pensions, mais aussi d'abaisser son imposition. Le montant des trimestres rachetés est, en effet, entièrement déductible du revenu imposable.

En cette période de déclaration des revenus, il est important de savoir qu'il existe un moyen très intéressant d'abaisser le niveau de son imposition : le rachat de trimestres de cotisation à la retraite. En effet, le montant des trimestres rachetés peut être entièrement déduit des revenus à déclarer à l'administration fiscale.

Cerise sur le gâteau : cet important avantage fiscal n'est pas comptabilisé dans les « niches fiscales » plafonnées à 10.000 euros par an, qui intègrent notamment la réduction d'impôt au titre de l'emploi d'un salarié à domicile (garde d'enfant, aide-ménagère...), ou les dispositifs d'investissement locatif partiellement défiscalisés, du type loi Pinel.

## LIMITER LA MINORATION

Mais au-delà de la déduction fiscale, le rachat de trimestres permet de limiter, voire de réduire,

une éventuelle décote sur ses retraites. Pour bénéficier d'une pension complète, les actifs doivent justifier de leur durée d'assurance, soit un nombre de trimestres de cotisation qui varie selon l'année de naissance. Dans le cas contraire, leur retraite est minorée de 1,25% par trimestre manquant (dans la limite de 25%). Le rachat de trimestres permet de réduire la minoration ou même atteindre la durée d'assurance et ainsi ne pas avoir à subir de décote.

Tous les actifs, qu'ils soient salariés, fonctionnaires, travailleurs indépendants (artisans, commerçants, chefs d'entreprise) ou professions libérales (médecins, avocats, architectes, experts-comptables...), ont la possibilité de racheter des trimestres. Les demandeurs doivent être âgés d'au moins 20 ans et ne pas avoir dépassé 66 ans. À compter de 67 ans, la décote est supprimée, même si la durée d'assurance n'est pas respectée.

## AU TITRE DES ANNÉES D'ÉTUDES SUPÉRIEURES

Les assurés peuvent racheter des trimestres au titre des années d'études supérieures. Il s'agit des périodes durant lesquelles ils ont été étudiants et n'ont donc pas pu cotiser à la retraite. Seules les années ayant donné lieu à la délivrance d'un diplôme d'enseignement supérieur reconnu par l'État sont prises en compte.

Il existe toutefois une exception : les années de classes préparatoires aux concours d'entrée des grandes écoles (écoles de commerce, écoles d'ingénieurs, Sciences Po, ENA, écoles normales supérieures, Beaux-Arts, Arts déco...) sont comptabilisées, alors qu'elles ne sont pas diplômantes. À noter : depuis 2014, les actifs peuvent racheter des trimestres au titre des années d'études même s'ils ont travaillé (et donc cotisé à la retraite) quand ils étaient étudiants.

## AU TITRE DES ANNÉES INCOMPLÈTES

Dans le privé, il est également possible de procéder à un rachat de trimestre au titre des années incomplètes de cotisation. Lorsque le salarié, l'indépendant ou le professionnel libéral n'a pas cotisé quatre trimestres dans l'année (à la suite d'un temps partiel, d'un CDD, d'un intérim...) et n'a donc pas pu valider une annuité complète dans son régime de base, il peut racheter les trimestres manquants.

Que ce soit au titre des années d'études et/ou des années incomplètes, le rachat ne peut être inférieur à un trimestre et excéder douze trimestres (trois ans). Les régimes de retraite complémentaire du privé (il n'existe pas de régime complémentaire dans le secteur public) donnent également la possibilité de racheter des points de cotisation. En effet, ce ne sont pas des régimes en annuités comme les régimes de retraite de base, mais des régimes en points.

## TROIS OPTIONS DE RACHAT

Il est possible de racheter des points à l'Agirc-Arrco, le régime de retraite complémentaire des salariés, au titre des années d'études et, depuis 2019, des années incomplètes de cotisation. Que ce soit pour les études ou les années incomplètes, le salarié doit d'abord effectuer un rachat au régime de base. Le nombre de points rachetable est fixé à 140 dans la limite de de trois ans (soit 420 points).

Trois options sont proposées dans le cadre du rachat de trimestre. La première permet uniquement

**«Avant un rachat de trimestres, l'assuré doit faire une demande d'évaluation auprès de sa caisse de retraite ».**



Les années de préparation aux écoles d'art sont éligibles au rachat

d'améliorer le taux de pension qui entre dans le calcul de la retraite, sachant que le taux plein s'élève à 50% dans le secteur privé et à 75% (80% dans certains cas) dans le secteur public. La deuxième option augmente à la fois le taux de pension et le nombre de trimestres cotisés. L'impact de l'option 2 est plus important sur le montant de la pension perçue. C'est pourquoi elle coûte plus cher que l'option 1. Enfin, il existe une troisième option, uniquement proposée dans le public, qui porte seulement sur le nombre de trimestres cotisés.

## UN BARÈME QUI VARIE SELON LES PARAMÈTRES

Plusieurs paramètres entrent dans le tarif du trimestre racheté. Outre l'option choisie, l'âge du demandeur et son niveau de salaire annuel sont pris en compte. Il existe trois niveaux de rémunération : moins de 75% du plafond annuel de la Sécurité sociale (PASS), entre 75% et 100% du PASS et au-delà de 100% du PASS. Plus l'assuré est âgé et dispose d'un salaire élevé, et plus le prix est conséquent.

Par exemple, un salarié de 62 ans, gagnant plus de 41.136 euros par an (soit l'équivalent du PASS fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2021) et ayant choisi l'option 2 (taux de pension et durée d'assurance) devra payer 6.684 euros pour racheter un trimestre. À 20 ans, avec l'option 1 (taux de pension uniquement) et un salaire annuel inférieur à 30.852 euros (75% du PASS 2021), un assuré déboursera 1.055 euros pour acquérir un trimestre. Soit six fois moins.



## *Les rachats « Madelin »*

Depuis 1995, les artisans, commerçants et entrepreneurs ont la possibilité de racheter des trimestres au titre des années antérieures à leur activité non salariée. Ces rachats dits « Madelin » (car introduits par la loi Madelin de 1994) doivent être effectués dans les six ans suivants le lancement de leur affaire. Tous les trimestres manquants doivent être rachetés.

Les rachats « Madelin » présentent trois avantages : ils coûtent souvent moins cher ; les trimestres rachetés sont intégrés dans les trimestres comptabilisés pour la retraite anticipée pour carrière longue (RACL) ; et ils améliorent non seulement le taux de pension et le nombre de trimestres cotisés, mais aussi le revenu annuel moyen (RAM) qui sert au calcul de la pension.

### **OPÉRATION EN DEUX TEMPS**

Pour effectuer un rachat, l'assuré doit d'abord faire une demande d'évaluation auprès de sa caisse de retraite en précisant à quel titre il souhaite racheter des trimestres (années d'études et/ou années incomplètes), l'option choisie et en joignant les pièces justificatives (diplômes, contrats de travail...). Dans les deux mois, la caisse indique si la demande est recevable. Au-delà de ce délai, elle est considérée comme rejetée.

Si la demande est acceptée, la caisse de retraite adresse une évaluation du coût du rachat. L'assuré renvoie le formulaire de confirmation de la demande en stipulant le nombre de trimestres qu'il veut acquérir. Attention : toute décision de rachat est définitive.

### **ÉCHELONNEMENT DU PAIEMENT ET DE LA DÉDUCTION FISCALE POSSIBLE**

Le paiement des trimestres peut être échelonné, sauf si l'assuré rachète un seul trimestre. Entre deux et huit trimestres rachetés, il est possible d'étaler les remboursements sur un ou trois ans. Entre neuf et douze trimestres, l'échelonnement peut s'opérer sur un, trois ou cinq ans.

À savoir : si le versement est lissé sur trois ou cinq ans, le montant à payer est majoré chaque année en fonction de l'inflation. Cette majoration est fixée à 0,6% en 2021. La déduction fiscale est également échelonnée. ■

## *Les limites au rachat*

Les trimestres rachetés ne sont pas comptabilisés dans les trimestres pris en compte dans les dispositifs de départ anticipé à la retraite au titre de la carrière longue ou du handicap. Les rachats de trimestres ne peuvent pas non plus permettre de dépasser la durée d'assurance et ainsi de bénéficier d'une surcote (une majoration de 1,25% de la pension par trimestre supplémentaire travaillé).



TOUT VOIR POUR VOIR JUSTE



IMMOBILIER  
CRÉDIT  
PLACEMENT  
GESTION

ICI, CONSTRUISONS ENSEMBLE VOTRE PATRIMOINE

VALEUR ET CAPITAL 

LE PATRIMOINE, L'ESPRIT GRAND OUVERT.

VALORITY  
INVESTISSEMENT

OPTIMEA  
CRÉDIT

LA GESTION PRIVÉE  
VALOFI

pure  
GESTION



éclairage

# IMPÔTS DÉCLARATION UNIQUE DES INDÉPENDANTS, MODE D'EMPLOI

La déclaration sociale et fiscale unique des travailleurs indépendants est la principale nouveauté de la déclaration de revenus de cette année. Une formalité obligatoire essentielle : elle servira au calcul des cotisations et contributions sociales personnelles.

Cette année, les démarches fiscales et sociales sont centralisées pour les travailleurs indépendants. Seuls deux déclarations sont à effectuer, au lieu de trois jusqu'à l'an dernier : la déclaration professionnelle (liasse fiscale) et la déclaration 2042 du foyer fiscal, incluant un volet social destiné au calcul des cotisations et contributions sociales. Ce dernier remplace l'ancienne déclaration sociale des indépendants (DSI), supprimée en 2021, au sein d'un « parcours fiscal-social unifié », tel que le nomme l'administration fiscale.

## POURQUOI CE CHANGEMENT ?

L'objectif poursuivi est la simplification. C'est une traduction du principe du « dites-le nous une fois », défendu par Olivier Dussopt, ministre délégué chargé des Comptes publics. Ainsi, en complément des cases habituelles de la déclaration fiscale, un volet social, dénommé « Données complémentaires de la déclaration de revenus des indépendants », fait son apparition. Ces informations sont ensuite transmises automatiquement à l'Urssaf pour les déclarants de

France métropolitaine, à la CGSS dans les départements d'Outre-mer, ainsi qu'aux caisses de retraite des travailleurs indépendants.

## QUI EST CONCERNÉ ?

La majorité des travailleurs indépendants sont concernés par la déclaration sociale et fiscale de revenus unifiée. Il s'agit des travailleurs non-salariés ayant exercé une activité artisanale, industrielle, commerciale ou libérale en 2020, toujours en activité au moment de l'ouverture de la déclaration de revenus et affiliés au régime général des travailleurs indépendants (Sécurité Sociale Indépendants - SSI, ex-RSI).

Certains publics ne seront concernés qu'à partir de l'an prochain, tels que les professionnels de santé exerçant dans le régime praticiens et auxiliaires médicaux conventionnés (PAM-C) ou les exploitants agricoles affiliés à la Mutualité sociale agricole (MSA). En revanche, les auto-entrepreneurs ne sont pas visés par cette déclaration sociale, sauf s'ils sont passés au régime réel dans le courant de l'année 2020.



Certains publics ne seront concernés qu'à partir de 2022 par la nouvelle déclaration

La démarche est obligatoire, y compris en présence de revenus nuls ou déficitaires, de même que pour les contribuables non imposables.

### **ASSUREZ-VOUS AU KILOMÈTRE...**

Vous faites justement partie des petits rouleurs ? Les assurances proportionnelles à la distance parcourue constituent une alternative intéressante si vous roulez moins de 8.000 ou 10.000 kilomètres par an. En choisissant l'assurance forfaitaire, vous devez déclarer au préalable un kilométrage annuel envisagé avec le véhicule. Attention : le dépassement coûte cher.

### **QUEL SUPPORT ?**

La déclaration de revenus des indépendants s'effectue obligatoirement sur le site [Impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), dans l'espace particulier. Si le contribuable est dans l'impossibilité matérielle d'utiliser la téléprocédure, il doit demander un formulaire à l'Urssaf ou à la CGSS.

### **COMMENT DÉCLARER ?**

Il n'y a aucune démarche particulière administrative à effectuer pour accéder au volet social de la déclaration de revenus des indépendants, ni auprès de l'Urssaf ou de la CGSS, ni auprès du fisc (aucun formulaire à demander). Tout s'effectue sur [Impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), dans le cadre de la déclaration de revenus habituelle du foyer fiscal.

L'accès à cette déclaration est, en principe, ouvert de façon automatique, pour la plupart des déclarants éligibles. L'administration fiscale indique d'ailleurs que 99% des personnes concernées sont reconnues automatiquement, les organismes sociaux (Urssaf, CGSS) communiquant à la DGFIP la liste des personnes affiliées à la Sécurité sociale des indépendants (SSI) et devant remplir une déclaration sociale. La minorité de travailleurs non reconnus automatiquement doivent cocher la case « Données complémentaires de la déclaration de revenus des

indépendants » pour accéder au volet social de la télédéclaration.

Reste un moyen pour remplir sa déclaration sans traverseries administratives : la délégation totale des démarches fiscales, professionnelles et personnelles, à un expert-comptable, qui est également habilité à remplir le volet social.

### **QUELLES RUBRIQUES ?**

Le volet social de la déclaration des indépendants comprend une dizaine de lignes, mais toutes ne sont pas à remplir, tout dépend de la situation de chacun. Les cas les plus courantes concernent :

- les sommes déjà soumises à cotisations sociales (cases DSBA et DSBB), servant à déclarer des revenus devant être retirés de la base de calcul des cotisations et contributions sociales
- les cotisations sociales obligatoires (cases DSCA et DSCB), servant au calcul de la CSG-CRDS
- les cotisations à déduire (cases DSDA et DSDB)
- les cotisations facultatives, dont les versements sur un PER (cases DSEA et DSEB), qui remplacent la case XJ de l'ancienne déclaration DSI.

### **QUEL CALENDRIER ?**

Les délais à respecter sont communs à la déclaration de revenus 2042, soit :

- le 26 mai dans les départements 01 à 19
- le 1er juin dans les départements 2A à 54
- le 8 juin dans les départements 55 à 974/976

Le dépôt de la déclaration reste possible après ces dates, la déclaration en ligne étant ouverte jusqu'au 30 juin. Cependant, tout dépôt tardif entraînera des pénalités en l'absence de justification sérieuse. ■

# PRÉPARER SON AVENIR, C'EST CAPITAL MISEZ SUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF ET TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN CAPITAL

**LOI PINEL**

jusqu'à

**6 000 €\***

de réduction  
d'impôt/an



**ICI, CONSTRUISONS ENSEMBLE VOTRE PATRIMOINE**

Une société du groupe

**VALEUR ET  
CAPITAL** 

**VALORITY**  
INVESTISSEMENT

VALORITY INVESTISSEMENT - SAS au capital de 1 889 022,90 euros - RCS LYON 442 404 356 - Assurance de responsabilité civile professionnelle MMA IARD

Illustration non contractuelle, selon la libre interprétation de l'artiste.\* Pour un investissement de 300 000 €, réalisé au plus tard le 31/12/2021 en métropole en zone A, Abis, B1 ou dans une commune couverte par un contrat de redynamisation de site de défense, sous réserve de l'éligibilité du programme immobilier au dispositif PINEL et d'un engagement de location minimum sur 6 ans (soit 18 % du montant de l'investissement).

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).

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2020 imposables en 2021)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.624 €</b>	revenu net imposable <b>14.962 €</b>	cas général <b>10.000 €</b>	investissement Outre-mer <b>18.000 €</b>

• **Emploi**

<b>Smic : 10,25 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2021)</small>	<b>Inflation : +1,3%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (mars 2021)</small>
<b>RSA : 565,34 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 8%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4<sup>ème</sup> semestre 2020</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> février 2020)</small>	
Taux de rémunération : <b>0,5%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
PEL	PEA
Taux de rémunération : <b>1%</b> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> août 2016</small>	Plafond : <b>150.000 €</b> <small>depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 1,3%</b> <small>(FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2020)</small>	

• **Retraite**

<b>Âge légal : 62 ans</b> <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
<b>Point retraite</b>	
<b>AGIRC - ARRCO : 1,2714 €</b> <small>(au 01/11/2020)</small>	<b>IRCANTEC : 0,48705 €</b> <small>(au 01/01/2021)</small>

• **Immobilier**

<b>Loyer : 130,692 points (+0,19%)</b> <small>Indice de référence (IRL) 1<sup>er</sup> trimestre 2021</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 15 €</b> <small>France entière (SeLoger mars 2021)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> <small>(avril 2021 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : <b>4.596 €</b>	dans l'ancien : <b>3.655 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>10.614 €</b> <small>(avril 2021 - baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>1,10%</b> <small>(3 mai 2021 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1<sup>er</sup> semestre 2021)

Taux légal des créances des particuliers : <b>3,14%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>0,79%</b>
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers**

Prêts à taux fixe : <b>2,52% (moins de 10 ans)</b> <b>2,52% (10 à 20 ans)</b> <b>2,60% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>2,53%</b>
Prêts-relais : <b>3,05%</b>	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation**

Montant inférieur à 3.000 € : <b>21,07%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>9,91%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>5,23%</b>

# VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon  
SAS au capital de 27 611 985,00€ - R.C.S. LYON 878 681 550  
Tél. : 0969 320 686

*e-mail : [contact@valority.com](mailto:contact@valority.com)*