

A winter landscape featuring snow-covered trees and a misty river. The scene is bathed in a soft, warm light, likely from a low sun, creating a hazy, ethereal atmosphere. The trees are heavily laden with snow, and their branches are silhouetted against the light sky. The river flows through the center, its surface reflecting the surrounding environment. The overall mood is serene and quiet.

LA LETTRE
PATRIMONIALE

° 42

HIVER 2023

A X Y N E
finance

la signature du conseil patrimonial

sommaire

42

édito .3

météo des marchés .4

conseils & placements .8

prévoyance & retraite .14

côté entreprises .18

immobilier .20

coup de coeur .22

AXYNE FINANCE SARL au capital de 400.000 €
28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
T: 04 69 98 10 10 - contact@axynefinance.fr

Agréments :
CIF = Conseil en investissements financiers - Membre de la CNCIF, 103 Boulevard Haussmann 75 008 Paris. Activité enregistrée sous le N°D007067 auprès de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers (CNCEF), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).
Courtier IOBSP- Courtage en assurances enregistré à l'ORIAS sous le N°07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - ACPR, 4 place de Budapest, CS 92459, 75436 PARIS Cedex 09. Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Carte T professionnelle enregistrée sous le N°CPI 7501 2017 000 020 357, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle (MMA IARD)

Rédaction : Axyne Finance

Eric BORIAS
Laurent CORNET
Pauline CHATIGNOUX
Océane GONCALVES
David RAGE / FUSAX Partners
Loïc GUILHOMOND / AXYNE IMMOBILIER

Crédit photos : Mariëla NIELS - AdobeStock - Damien Caillard

Maquette : RHIZOME STUDIO

.3
édito

« Face au monde qui change, il vaut mieux penser le changement que changer le pansement. »

Francis Blanche.

Selon l'astrologie chinoise, 2023 est placée sous le signe du "lapin d'eau", dont les principales caractéristiques symboliques sont le calme, mais aussi le repli sur soi et la volatilité. L'incertitude économique et sociale actuelle semble confirmer ces prédictions. En effet, toute évolution défavorable - comme une inflation plus élevée que prévue, une augmentation des taux d'intérêt, une résurgence de la pandémie ou encore des tensions géopolitiques - pourrait faire entrer l'économie mondiale en récession et aggraver les reculs déjà présents en matière d'éducation, de santé, de réduction de pauvreté, d'infrastructures et d'actions contre le changement climatique.

Une question se pose alors : Comment agir face à cette crise qui menace le développement au fur et à mesure que les perspectives de croissance mondiale se dégradent ?

Dans un premier temps, nous vous présenterons les perspectives macro-économiques de 2023 et notre point de vue sur le sujet. Nous évoquerons ensuite les principaux dispositifs mis en place par la loi de finances pour 2023 avant de faire un focus rapide sur les mesures du projet de réforme des retraites. La rubrique Immobilier traitera de l'intérêt de la location meublée non-professionnelle. La page FUSAX, quant à elle, laissera la parole à Monsieur Eric Rabelle, cédant de la société Auvergne Provence. Enfin, notre page coup de cœur mettra en lumière l'auvergnat Damien Caillard et son récent ouvrage traitant de la transition écologique et de la résilience territoriale.

Toute notre équipe reste bien évidemment à votre disposition pour répondre à vos questions et éclairer vos prises de position.

Bonne lecture !



Eric BORIAS & Laurent CORNET
Associés fondateurs

AXYNE
finance

météo des marchés

Marchés de Taux	Niveau au 30/12/2022	Niveau au 31/12/2021	
ESTER (taux 1 Jour) (Europe)	1,89 %	- 0,59 %	↗
Euribor 3 mois (Europe)	2,13 %	- 0,57 %	↗
Euribor 1 an (Europe)	3,26 %	- 0,50 %	↗
OAT 10 ans (Etat français)	3,11 %	0,20 %	↗
BUND 10 ans (Etat allemand)	2,56 %	- 0,18 %	↗
T-BOND 10 ans (Etat US)	3,88 %	1,51 %	↗

TAUX COURT TERME

TAUX LONG TERME

Devises/Or/Pétrole	Niveau au 30/12/2022	Evol. depuis 01/01/2022	
Euro / Dollar	1,07	- 5,9 %	↘
Or / Gold (\$/once)	1 824	0,1 %	↗
Pétrole / Brent (\$/b) 1591	86,0	26,7 %	↗

MARCHÉS DIVERS

Marchés actions	Niveau au 30/12/2022	Perf. depuis 01/01/2022	
CAC40 (France)	6 474	- 9,5 %	↘
DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	3 794	- 11,7 %	↘
S&P 500 (US)	3 840	- 19,4 %	↘
NASDAQ (US)	10 466	- 33,1 %	↘
FOOTSIE 100 (Royaume-Uni)	7 452	0,9 %	↗
NIKKEI 225 (Japon)	26 095	- 9,4 %	↘
MSCI EM (Pays Emergents)	956	- 22,4 %	↘
MSCI WORLD (33 pays développés)	2 603	- 19,5 %	↘

MARCHÉS ACTIONS

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg
BILAN 2022

Les principaux enjeux de 2023 !

L'année 2023 se prépare dès maintenant. Sept thèmes auront une influence sur l'environnement économique et financier.

Quelle vision macroéconomique ?

Au niveau de la Chine :
Il est de plus en plus difficile de comprendre la doctrine sanitaire de Pékin. Ce n'est pas encore la fin de la politique zéro Covid en Chine, mais vingt mesures y ont été annoncées par le Conseil des affaires de l'Etat. Ce qui est sûr, c'est que la Bourse réagit favorablement à tout signe d'allègement des restrictions en Chine et ignore les mesures sanitaires prises dans certaines villes lorsque l'épidémie redémarre. Tout déconfinement a un impact très fort sur les secteurs du luxe et du tourisme.

Au niveau des taux d'intérêt :
Les resserrements monétaires orchestrés depuis mars par la Réserve fédérale et depuis juillet par la Banque centrale européenne (BCE) ont déstabilisé les investisseurs, provoquant un mini krach obligataire et une chute des valorisations des sociétés en forte croissance. En 2022, l'essentiel du travail a été accompli puisque la Fed a porté ses taux directeurs de 1 % à 4 % et la BCE de 0 % à 2 %. Mais leur hausse devrait continuer, car l'inflation reste trop éloignée des objectifs des banques centrales, à savoir une hausse des prix d'environ 2 %. Elle a atteint encore 7,7 % aux Etats-Unis sur un an en octobre et 10,6 % dans la zone euro. Les investisseurs anticipent néanmoins un plafonnement des taux en 2023 : proches de 2,25 % à 2,5 % pour la zone euro et de 5 % à 5,25 % aux Etats-Unis.

Au niveau de la récession :
Au cours de cette année 2022, les investisseurs ont d'abord souhaité l'arrivée d'une récession afin qu'elle éteigne la flambée des prix, puis ils l'ont redoutée. Certains experts estiment qu'elle serait inefficace face à l'inflation dans un contexte de crise énergétique causée par la guerre en Ukraine. D'autres ont eu peur qu'elle nous entraîne dans une spirale destructrice de valeur. Et puis, finalement, en octobre, un consensus s'est dégagé pour prévoir une récession sans conséquences trop néfastes. J.P. Morgan anticipe ainsi une « légère récession » de l'économie américaine au second semestre 2023. La banque

américaine table sur une baisse du produit intérieur brut des Etats-Unis de 0,5 % au quatrième trimestre 2023, une contraction qui pourrait se prolonger en 2024. La croissance de la première économie mondiale tomberait ainsi à 1 % l'année prochaine, après 2 % en 2022.

Au niveau de la guerre en Ukraine :
Les pays du G20 « condamnent fermement la guerre en Ukraine ». Faut-il y voir un signe que même la Chine et l'Inde, pays qui n'ont pas condamné l'attaque russe, souhaitent également qu'un processus de paix s'engage ? C'est possible, mais cela pourrait prendre du temps. Quoi qu'il en soit, tous les Etats sont partis dans une course à l'armement et à l'autosuffisance énergétique. Un double phénomène qui ne s'arrêtera pas, même en cas d'évolution positive du conflit en Ukraine.

Au niveau de l'inflation :
L'inflation semble hors de contrôle partout dans le monde, au point que les consommateurs doivent décaler certains achats et procèdent à des arbitrages. Elle est toutefois attendue en léger reflux en 2023. La Fed estime que la hausse des prix à la consommation, de 7,7 % sur un an en octobre aux Etats-Unis, devrait ralentir à 4,1 % fin 2023.

Au niveau des profits des entreprises :
La récession sera peut-être légère, mais le ralentissement sera marqué. Le consensus FactSet n'attend plus de croissance des profits pour 2023. Un recul de 5 % semble plus crédible, car la consommation sera sous pression et les entreprises vont avoir du mal à passer de nouvelles hausses de prix quand les volumes baisseront.

Au niveau des prix de l'immobilier :
Difficile de ne pas redouter un recul des prix des appartements et des maisons en 2023, car le temps de l'argent gratuit est révolu. Le coût d'un crédit devient significatif. En France, les taux d'emprunt se situent désormais autour de 3 % et dépassent les 7 % aux Etats-Unis. La capacité d'emprunt des acheteurs va devenir plus limitée, au point que les professionnels sont pessimistes quant à l'évolution à venir des prix de l'immobilier en France.

.6 .7



Quelle interprétation des marchés financiers ?

L'année 2023 a démarré sur les chapeaux de roue avec une progression de près de 10 % du Cac 40. Ce vent d'optimisme montre que la Bourse demeure le meilleur des placements. Cette dernière se projette déjà dans une après-récession « heureuse », une période où le refroidissement provoqué par les banquiers centraux aura été suffisant pour calmer l'inflation sans trop faire souffrir l'économie. Car, à moins que le FMI ne se trompe complètement, les pays occidentaux n'échapperont pas à une récession plus ou moins marquée. « La croissance économique devrait ralentir considérablement en 2023. Tant l'Union européenne que les Etats-Unis et la Chine devraient entrer en récession en cette nouvelle année. » Voilà des propos sans langue de bois de la directrice générale du Fonds monétaire international (FMI). Ce n'est pas tout. Kristalina Georgieva estime que la récession toucherait un tiers de l'économie mondiale. En la matière, tous les voyants sont au rouge, de l'inversion de la courbe des taux aux indicateurs PMI, en passant par la dégradation du marché immobilier américain. C'est là que les prévisions peuvent prendre **deux directions différentes.**

Les prudents, s'inspirant de l'expérience du passé, remarquent que les points bas du marché sont touchés après l'entrée en récession. « L'écart médian est de sept mois, le plus petit de trois mois », notaient les experts de Lazard Frères Gestion. De la même façon, le PER baisse toujours pendant ces phases de ralentissement économique.

Les plus confiants soulignent, eux, que la situation actuelle est atypique, l'inflation ayant été gonflée par la guerre en Ukraine et les goulots d'étranglement (pénurie de semi-conducteurs, désorganisation des chaînes d'approvisionnement...) provoqués par la sortie de la crise de la Covid et la politique sanitaire jusqu'au-boutiste de la Chine. L'inflation pourrait donc ralentir sans qu'il ne soit nécessaire de passer par la case récession. « La voie étroite d'une désinflation combinée à une résilience économique reste dès lors envisageable », résume-t-on chez Dorval AM.

« **Kristalina Georgieva estime que la récession toucherait un tiers de l'économie mondiale** »

Point de vue d'Axyne Finance et comment agir ?

Le monde chinois passe à l'année du Lapin, mais c'est l'Europe qui a couru très vite en ce début 2023, du moins sur le terrain boursier. Dans ce nouveau contexte, il faut garder la tête froide et peser ses choix. C'est précisément le sens de nos conseils. L'année 2022 a connu le pire krach obligataire depuis... deux siècles. Réputés sûrs, les emprunts d'Etat américains ont fait perdre aux investisseurs un quart de leur épargne. Un montant considérable dû à un changement d'époque et au retour du prix du temps, du prix du risque. Durant **huit ans**, nous avons vécu **dans une bulle**, celle de l'argent qui ne coûtait rien avec des taux à zéro, voire négatifs. Les **emprunts d'Etat** américains et allemands, qui sont des valeurs refuges en temps de crise, ont **perdu respectivement 16 % et 24 %**. Chaussés de leurs lunettes roses, les marchés financiers ont aussi ignoré l'avertissement du Fonds Monétaire International (**FMI**), qui a prédit une année 2023 « plus difficile » que 2022.

Désormais, la question est la suivante : dans quelle mesure peut-on extrapoler l'envolée de ces premières semaines de 2023 sur l'année ?

Il existe bien des forces de rappel pour que la hausse du marché ne s'emballe pas.

Le **scénario le plus plausible** nous semble être celui d'une baisse du marché dans un premier temps. La publication des résultats 2022 et d'éventuels messages prudents des banquiers centraux sur une inflation sous-jacente toujours forte pourraient en donner le prétexte dans les prochaines semaines. L'analyse quantitative du caractère cyclique d'un marché financier fait partie de l'arsenal des nombreuses méthodes d'anticipation de son comportement futur avec, bien sûr, toutes les incertitudes qui y sont attachées. La conjonction de cycles de trois ans et trois mois pourrait pousser, dans un premier temps, l'indice **Cac40** vers ses **plus-bas de septembre 2022**. Mais une fin d'année plus favorable permettrait de rallier les niveaux des 7.000 points.

Le défi des investisseurs est double : trouver la bonne allocation d'actifs et les meilleures actions ou produits à retenir pour chaque placement. Mieux vaut **construire un portefeuille qui puisse résister** quels que soient les **scénarios économiques**. Pour 2023, nous vous proposons de **diriger la moitié** des investissements vers des placements plus risqués, mais à très fort potentiel de gains. Il est bien sûr ici question d'actions (50 % de l'allocation), où nous recommandons de puiser des idées avec des fonds spécifiques. A titre d'exemple, pour cette année, notre **premier choix** se porte sur les fonds d'actions

technologiques. Ils ont été parmi les plus décevants en 2022 en raison du fort recul du Nasdaq. En effet, ce sont les valeurs de croissance qui ont le plus souffert de la hausse des taux d'intérêt, qui réduit mécaniquement leurs valorisations. Comme **deuxième choix** les fonds de valeurs moyennes françaises qui ont accumulé un retard important sur les grandes capitalisations. En effet, sur les cinq dernières années, l'indice Cac Mid & Small a sous-performé le Cac 40 à quatre reprises, 2020 faisant exception. Or, historiquement, les titres secondaires font mieux que les actions multinationales. Ainsi, depuis 2000, le Cac Mid & Small a battu à seize reprises le Cac 40. Quatre de ses sept contre-performances ont eu lieu ces cinq dernières années. Enfin, notre **dernier choix** se porte sur les fonds d'obligations à haut rendement. Après la hausse des taux d'intérêt et l'écartement des marges de crédit, les rendements sont redevenus attrayants, de l'ordre de 7 % à 8 %. Il ne fait aucun doute qu'une pentification de la courbe de taux sera nécessaire, mais les marchés semblent encore l'ignorer. Il nous semble encore un peu prématuré d'acheter des obligations. Le point haut des taux ne nous semble pas encore atteint.

Pour **équilibrer** justement l'allocation d'actifs, **l'autre moitié** des investissements peut être dirigée vers des produits plus sûrs avec une rentabilité logiquement plus faible. Pour le poste fonds en euros (30 % de l'allocation), nous recommandons tout particulièrement les produits avec bonus. Du côté des SCPI (10 % de l'allocation), nous recommandons la diversification avec des actifs de bureaux, de commerces et sur la thématique santé et éducation. Enfin, nous recommandons de détenir des liquidités (10 %), comptes à terme. Cette dernière poche pourra servir en cas d'imprévu dans le quotidien ou d'opportunités à saisir sur le marché des actions en cas de baisse.

Toute notre équipe et nous-même restons bien évidemment à vos côtés, pour vous accompagner.



article rédigé par
Eric BORIAS
Associé fondateur

conseils & placements

Loi de finances pour 2023 : quelles sont les principales mesures ?

Dans un contexte d'inquiétude généralisée sur l'inflation, la loi de finances pour 2023 introduit un certain nombre de nouveautés fiscales. Vous trouverez ci-après un résumé des principales mesures à retenir, celles qui vous toucheront vous, particulier ou chef d'entreprise, de près ou de loin.

.8

.9

Impôt sur le revenu

> Revalorisation du barème de l'IR

Les **tranches d'imposition du barème sont réévaluées** en fonction de la hausse des prix à la consommation hors tabac de 2022 par rapport à 2021, soit un **taux de revalorisation de + 5,4 %**.

Ce barème (par part) est applicable à l'imposition 2023 sur les revenus 2022 :

Revenus	Taux
De 0 à 10 777 €	0
De 10 777 à 27 478 €	11 %
De 27 478 à 78 570 €	30 %
De 78 570 € à 168 994 €	41 %
Plus de 168 994 €	45 %

Cette revalorisation s'applique également par exemple aux seuils et aux limites suivantes :

- . Plafond de l'avantage procuré par le **quotient familial** : 1 678 € pour chaque demi-part additionnelle (contre 1 596 € pour les revenus 2021) ;
- . Plafond spécifique « **parents isolés** » : 3 959 € pour la part accordée au titre du 1er enfant à charge ;
- . Plafond de la pension alimentaire versée à un enfant majeur : 6 368 € (contre 6 042 € pour les revenus 2021).

> Prélèvement à la source (PAS)

La loi de finances pour 2023 prévoit la possibilité de **moduler le taux de prélèvement** à la source sur le site impots.gouv.fr si le montant du prélèvement estimé par le contribuable au titre de sa situation et de ses revenus de l'année en cours est **inférieur de plus de 5 %** au montant du prélèvement qu'il supporterait en l'absence de cette modulation (auparavant le seuil était fixé à 10 %).

Concernant le PAS sur les revenus de salariés de sociétés étrangères, les employeurs étrangers devaient prélever une retenue à la source et la reverser à l'administration fiscale. Depuis le 1er janvier 2023, cette retenue est remplacée par un acompte prélevé directement sur le compte du salarié lorsqu'une activité est exercée ponctuellement en France.

> Comptes ouverts à l'étranger

Tous les contribuables domiciliés en France ou à Monaco doivent **déclarer à l'administration fiscale les comptes ouverts, détenus, utilisés (au moins une fois) ou clos dans l'année à l'étranger**.

Il convient de déclarer :

- Les comptes ouverts à l'étranger auprès d'un établissement bancaire ou de tout autre organisme ou personne (notaire, agent de change, etc.).
- Les contrats d'assurance vie.

En cas de non-déclaration, le contribuable risque une amende de 1 500 € par compte non déclaré. Si le compte est situé dans un Etat qui n'a pas conclu avec la France de convention de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale, l'amende sera de 10 000 € par compte.

> Prorogation de réductions/crédits d'impôts

- **Réduction d'impôt « Madelin »** : Prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 du taux des réductions d'impôt Madelin, FIP et FCPI, à 25 %. Ce taux est prorogé *sous réserve de l'accord de la Commission européenne*



Remarque : Tant que la Commission n'a pas donné son accord, le taux de la réduction d'impôt est temporairement repassé à 18 %. Il est conseillé d'attendre la publication de ce décret avant de souscrire.

- **Crédit d'impôt pour emploi de salarié à domicile** :



Pour rappel : La réduction d'impôt est éligible aux prestations de services réalisées par un salarié à domicile ou par un organisme. Les **services rendus à l'extérieur** sont considérés éligibles s'ils sont **compris dans un ensemble de services effectués au domicile du contribuable** : Accompagnement d'enfants ou de personnes âgées en dehors de leur domicile, prestation de conduite du véhicule personnel des personnes âgées ou handicapées, livraison de repas à domicile, collecte et livraison à domicile de linge repassé....

Ces prestations sont plafonnées à 12 000 € de dépenses annuelles (majoré de 1500 € dans certains cas)

- 500 € pour le bricolage,
- 3 000 € pour l'assistance informatique et internet à domicile,
- 5000 € pour le jardinage,

Dès le mois de mai 2023, il conviendra d'indiquer dans la déclaration de revenus la nature du service effectué.

De plus, un amendement prévoyait de rendre éligible au crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile les cours de soutien scolaire réalisés à distance grâce à des outils numériques mais il **n'a pas été repris par le gouvernement** suite au « 49-3 »,

- **Crédit d'impôt pour « garde d'enfant »** :

Les frais de garde de jeunes enfants ouvrent droit à un crédit d'impôt de 50% des sommes versées au titre de la garde à l'extérieur du domicile, retenues dans la limite de 2 300 €.

Ce **plafond est relevé à 3 500 € / an et par enfant de moins de 6 ans** pour les dépenses réalisées à compter du 1er janvier 2022.

- **Crédit d'impôt Bois & Forêts** :

Le régime DEF1 Forêt prend fin au 31/12/2022. Il est remplacé, à compter du 1er janvier 2023 (et jusqu'au 31/12/2025), par un nouveau régime qui prend la forme d'un crédit d'impôt :

Crédit d'impôt de 25 % (plafonné à 6 250 € / 12 500 €) pour :

- Achat de bois et forêts entre 4 et 25 ha
- Achat de parts de groupement
- Travaux forestiers

Crédit d'impôt de 76 % du montant de la cotisation (plafonné à 6 250 € / 12 500 € + 15 € / ha) pour :

- Cotisation d'assurance contre la tempête et l'incendie

Mesures relatives aux investissements immobiliers

> Taxe sur les logements vacants

Les logements vacants (habitables mais inoccupés) situés dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (communes de plus de 50 000 habitants) sont soumis à une taxe de 12,5 % la 1ère année et 25 % à compter de la 2ème.

Ces taux sont relevés à 17 % pour la 1ère année et 34 % pour la 2ème année.

Par ailleurs, **cette taxe est étendue aux « zones tenues »** (moins de 50 000 habitants) définies en tenant compte des prix élevés à l'achat et la location ou une proportion élevée de résidences secondaires. La liste des communes nouvellement concernées sera établie par décret à paraître à compter de 2024. Cependant, les communes peuvent, sur délibération avant le 28 février 2023, instituer cette taxe dès 2023.

> Déclaration des biens immobiliers



À partir du 1er janvier et jusqu'au 30 juin 2023 inclus, tous les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, particuliers et entreprises, doivent déclarer l'occupation de leurs logements sur l'espace « Gérer mes biens immobiliers » du site impots.gouv.fr.

Ainsi, tous les propriétaires de biens immobiliers doivent indiquer à l'administration fiscale si le bien est occupé par eux (résidence principale ou secondaire) ou par un tiers (bien mis en location ou mis à disposition gratuite), ainsi que l'identité des occupants et le montant du loyer. Cela s'applique à tous les biens à usage d'habitation, qu'ils soient détenus en direct, en indivision, en démembrement ou via une société. De plus, cette déclaration concerne tant les résidents fiscaux français que les non-résidents détenant des biens immobiliers bâtis situés en France.

Ces informations devront être mises à jour tous les ans (en cas de changement), avant le 30 juin de chaque année.

En l'absence de déclaration ou d'inexactitude dans les déclarations, une amende fiscale de 150 € par local est appliquée.

**Mesure prévue par la loi de finances pour 2020 en lien avec la suppression de la taxe d'habitation.*

LF 2020*



> Doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global

Cette disposition vise à inciter les contribuables bailleurs à entreprendre des rénovations énergétiques, faisant passer les logements d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D.

Les logements classés G ne pourront plus être loués à compter de 2025, idem pour les logements classés F en 2028.

Afin d'accélérer la rénovation de ces logements, le déficit issu de ces rénovations et imputable sur le revenu global, est doublé pour 2023, 2024 et 2025. Il passe de 10 700 € à 21 400 €, et ce, pendant 3 ans, à condition :

- Qu'un devis soit accepté à compter du 5 novembre 2022 (date de dépôt de l'amendement) ;
- Que les travaux soient réalisés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025 ;
- Que le logement passe d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D (sont notamment éligibles les logements passant d'une classe E à D).

Les travaux éligibles à cette hausse du seuil seront *définis par décret*.



A noter que le plafond de 21 400 € est utilisable à concurrence des travaux de rénovation énergétique (à l'exclusion des autres travaux immobiliers).

> Transmission des biens ruraux loués à long terme

A compter du 1er janvier 2023, il est prévu dans la limite de 500 000 €, une exonération de 75 % des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) sur la valeur des biens donnés à bail rural à long terme, **sous condition que les bénéficiaires conservent la propriété des biens pour une durée de 10 ans** (soit une durée supplémentaire de 5 ans). (Auparavant le seuil était de 300 000 €).

Au-delà de 500 000 €, l'exonération partielle des DMTG est ramenée à 50 %.

Le seuil de 300 000 € est toujours applicable lorsque le bien reste la propriété pendant 5 ans des donataires, héritiers ou légataires.

Mesures relatives aux entreprises et dirigeants

> Majoration des entreprises non-adhérentes OGA :

La loi de finances pour 2021 prévoyait une réduction progressive de la majoration appliquée sur les résultats des titulaires de BIC, BNC, BA soumis à un régime réel d'imposition et qui ne sont pas adhérents d'un organisme de gestion agréé (OGA), et qui ne font pas appel aux services d'un professionnel de l'expertise comptable autorisé par l'administration fiscale.

Cette **majoration est supprimée** à compter de l'imposition des revenus de l'année 2023.

> Taux réduit d'IS pour les PME

La loi de finances pour 2023 **relève le plafond** permettant aux petites et moyennes entreprises de bénéficier d'un **taux réduit de l'impôt sur les sociétés** :

Entreprises concernées	Tranche de bénéfice imposable	Exercice clos en 2023
CA < 10 M€	0 à 42 500 €	15 %
	42 500 € à 500 000 €	25 %
	> 500 000 €	
CA > 10 M€	0 à 500 000 €	25 %
	> 500 000 €	



Remarques :

- Cela correspond à une **économie d'IS de 438 €**,
- Les **sociétés à prépondérance immobilière** ne sont pas exclues,
- Outre le chiffre d'affaires qui doit être inférieur à 10M€, le **capital doit être entièrement libéré et détenu à au moins 75% par des personnes physiques**.

> Suppression de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

Comme annoncé, la CVAE est abaissée en 2023 (elle est divisée par deux) puis supprimée à compter de 2024 afin d'améliorer la compétitivité des entreprises françaises. Pour 2023, les montants de dégrèvement et de cotisation minimum sont également divisés par deux.

La CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) concerne notamment les entreprises et sociétés ayant un chiffre d'affaires de plus de 500 000 €.

Le taux de plafonnement de la CET (Contribution économique territoriale), fonction de la valeur ajoutée, est abaissé en conséquence à 1,625 % pour 2023. A compter de 2024, le plafonnement ne concernera plus que la CFE (Cotisation foncière des entreprises) et est ramené à 1,25%.

> Entrepreneur individuel : Clarification de la taxation lors de la cession

Depuis mai 2022, **les entrepreneurs individuels peuvent passer à l'IS** sans avoir recours à une société. En principe, rien n'avait été précisé quant aux droits de mutation qui sont alors applicables en cas de revente de l'entreprise individuelle à l'IS.



A priori, et par assimilation des entreprises ayant opté à l'IS, c'est **le régime des parts sociales** qui est applicable sur l'ensemble des biens : **3 % après un abattement de 23 000 €, voire 5 % si l'entreprise est à prépondérance immobilière**.



Laurent CORNET
Associé fondateur



Pauline CHATIGNOUX
Conseiller patrimonial

article rédigé par

.14

retraite & prévoyance

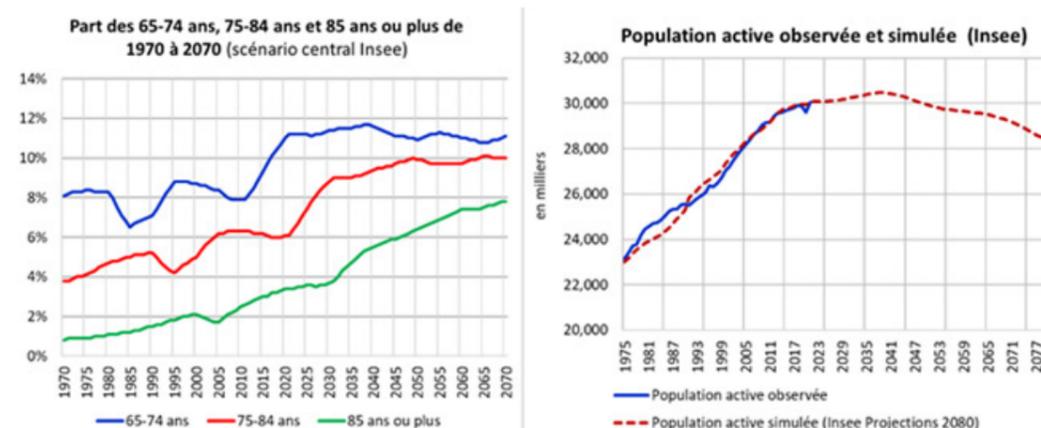
Que prévoit la réforme des retraites ?

Officiellement annoncé le 10 janvier 2023, le projet portant réforme des retraites sera intégré à un futur projet de loi de financement rectificative de la sécurité sociale pour 2023. Après un parcours législatif bien précis, le texte viendra définitivement s'appliquer à partir du 1^{er} septembre 2023.

Ce dernier comporte un certain nombre de mesures qui bouleversent le schéma actuel des retraites. Dans cet article, nous détaillerons rapidement les principaux fondements de la réforme ainsi que quatre des principales mesures prévues par le projet de loi.

.15

Principaux fondements



En France, on constate un vieillissement accéléré de la population française (notamment des 75 ans et plus) conjugué à une révision à la baisse des projections de la population active. Ainsi, le nombre de retraités croît plus rapidement que le nombre d'actifs, et à cela, on peut rajouter l'augmentation de l'espérance de vie. Cela a une incidence directe sur le rapport entre le nombre de cotisants et le nombre de retraités.

Dans le système de retraite français actuel par répartition, ce sont bien les « actifs » qui cotisent pour financer les pensions des retraités. Ainsi, les différents constats précités menacent grandement son équilibre financier. Pour faire face à ce déséquilibre, l'exécutif envisage différentes mesures de refonte du système actuel.

Quelles mesures ?

• Augmentation de l'âge légal de départ à la retraite

Après avoir envisagé une hausse de l'âge légal de 62 à 65 ans, le gouvernement a finalement opté pour un report de deux ans avec un âge arrêté à 64 ans. Celui-ci se fera au rythme de 3 mois par génération à partir du 1^{er} septembre 2023. Ainsi l'âge légal augmenterait progressivement pour atteindre 64 ans pour les générations nées à partir de 1968.

L'âge d'obtention du taux plein (sans décote) resterait, quant à lui, fixé à 67 ans.



Note : Qu'en est-il des cas de départs anticipés ?

Actuellement le code de la sécurité sociale prévoit plusieurs cas de figure permettant de partir avant l'âge légal de départ en retraite (fixé à 62 ans aujourd'hui) :

- Les assurés ayant une carrière longue, avec notamment un départ anticipé de deux ans pour un début de carrière avant 20 ans et de quatre ans pour une entrée dans la vie active avant 16 ans ;
- Les travailleurs handicapés sous certaines conditions ;
- Les personnes en état d'incapacité permanente suite à un accident du travail ou à une maladie professionnelle.

Le projet de réforme mentionne ces différents cas de départ anticipés au sein d'un article dédié. Néanmoins, le projet ne fixe pas plus précisément l'âge à partir duquel les assurés concernés pourraient partir à la retraite. Les conditions de départ anticipés seront définies prochainement par décret.

• Allongement de la durée de cotisation

Par ailleurs, la durée d'assurance requise pour bénéficier d'une retraite à taux plein va également augmenter plus vite que prévu. Pour rappel, la loi Touraine de 2014 prévoyait de la faire passer de 42 ans à 43 ans (172 trimestres) d'ici à 2035.

Cette transition sera accélérée dès septembre 2023 : ainsi, **il faudra avoir travaillé 43 ans dès 2027.**

• Revalorisation de la pension minimale

La pension minimale passera à **1 200 € bruts par mois**, soit 85 % du SMIC net, pour les nouveaux retraités (à compter du 1er septembre 2023) ayant effectués une carrière complète. Ce minimum de pension aura vocation à être, par la suite, indexé sur l'inflation.



A noter que sans carrière complète, une proratisation sera appliquée en fonction du nombre de trimestres cotisés.

• Cumul emploi-retraite et retraite progressive

Le projet rend le cumul emploi-retraite créateur de droits à compter du 1er septembre 2023. Ainsi, les retraités qui reprendraient une activité pourraient acquérir des droits et augmenter leur pension sous certaines conditions.



Attention :

Le cumul emploi-retraite ne crée de nouveaux droits que si les conditions permettant de cumuler intégralement la pension de retraite et les revenus professionnels sont remplies et si la reprise d'activité, lorsqu'elle a lieu chez le dernier employeur, intervient au moins 6 mois après la date de départ à la retraite.

La retraite progressive est, quant à elle, une mesure permettant aux travailleurs proches de l'âge de la retraite de liquider en partie une retraite de base ou complémentaire tout en exerçant une ou plusieurs activités à temps partiel.

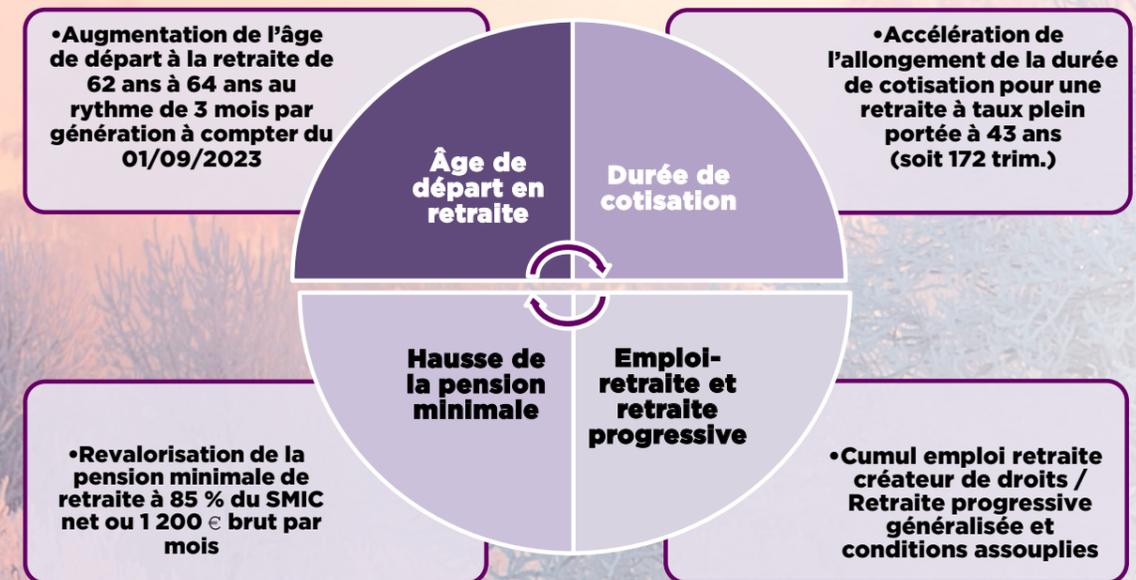
Le projet prévoit que les assurés bénéficiaires d'une retraite progressive au 1er septembre 2023 vont continuer à relever du régime applicable avant la réforme. Cependant, la liquidation de leur pension complète ne pourrait être obtenue que s'ils remplissent les conditions d'âge et de durée d'assurance prévues par la réforme.



A noter que le projet de réforme des retraites comporte d'autres mesures significatives telles que :

- Une meilleure prise en compte de la **pénibilité** (élargissement du C2P) ;
- La suppression de certains **régimes spéciaux** (RATP, IEG) ;
- La Création d'un **«index des seniors»** (visant à améliorer l'employabilité des seniors) avec **sanctions** en cas de non-respect.

Résumé des principales mesures du projet de loi de réforme des retraites :



« Ainsi, le nombre de retraités croît plus rapidement que le nombre d'actifs, et à cela, on peut rajouter l'augmentation de l'espérance de vie. »



article rédigé par

Océane GONCALVES
Conseillère en prévoyance et retraite

.18

.19

côté entreprises



Notre cabinet FUSAX PARTNERS, qui a accompagné avec succès la cession de la société AUVERGNE PROVENCE, a eu l'opportunité d'interviewer Monsieur Eric Rabelle, qui l'a cédée en 2022 au Groupe familial régional ALCER, dirigé par Monsieur Nicolas COMBE. Il nous parle de son entreprise et de son parcours de cédant.

Monsieur Rabelle, pouvez-vous nous décrire l'activité et les marchés de Auvergne Provence ?

AUVERGNE PROVENCE a pour activité le commerce de détail de fruits et légumes frais. Nous avons créé 6 points de vente, principalement implantés dans des villes moyennes du département du Puy-de-Dôme, qui sont animés par 22 collaborateurs. Le chiffre d'affaires est de l'ordre de 4,5 M€.

Au fil des années, nous avons mis en place des approvisionnements en provenance directe de producteurs soigneusement sélectionnés, en travaillant sans aucun intermédiaire. Cela garantit la qualité des produits distribués dans une démarche privilégiant les circuits courts.

Equipé d'un entrepôt central de grande capacité, Auvergne Provence assure le stockage et la conservation des fruits et légumes en provenance des producteurs, puis l'organisation de la logistique pour l'approvisionnement en flux tendus de ses différents points de vente.



Eric RABELLE

Comment son activité s'est-elle développée depuis sa création ?

Nous avons commencé en famille, sur les marchés d'Issoire et de Cébazat, dès 1984. Puis en 1987, nous avons créé la SARL Auvergne Provence, qui s'est depuis constamment développée, avec l'ouverture d'un premier point de vente à Issoire en 1988, puis une ouverture de magasins tous les 3 à 5 ans. Le dernier en date ayant été créé à Ambert en 2010. Une étape importante du développement d'Auvergne Provence a été la construction du dépôt logistique à Issoire, en 2002. Nous avons ainsi pu centraliser et rationaliser nos approvisionnements.

Quels sont ses principaux atouts ?

Tous nos achats sont réalisés en première main, nous n'avons pas d'intermédiaires entre « nos » producteurs et les magasins d'Auvergne Provence. Cela garantit la qualité et la fraîcheur des produits, tout en pratiquant des prix raisonnables. Nous maîtrisons ainsi toute la chaîne, de la production au rayon du magasin, en passant par la logistique.

Pourquoi avez-vous choisi de céder Auvergne Provence ?

L'envie d'arrêter toute activité professionnelle après une carrière bien remplie, dans un métier passionnant mais aussi éprouvant.

Comment avez-vous connu votre acquéreur ? Quelles ont été ses qualités déterminantes ?

Nous avons été mis en relation par l'intermédiaire de Monsieur RAGE. L'acquéreur Monsieur COMBE ayant déjà une entreprise de commerce alimentaire, il connaît déjà les différents rouages de notre métier. Nous partageons les mêmes valeurs de mise en avant des produits locaux et avons rapidement perçu la complémentarité de nos offres.

Comment s'est organisée la transition avec lui ?

Pendant le processus de cession acquisition, qui est assez long, nous avons organisé plusieurs visites au dépôt afin qu'il appréhende au mieux le métier et les pratiques de l'entreprise. Cette démarche nous a permis d'anticiper ensemble sa future organisation, notamment au niveau des équipes.

Quelles ont été les principales difficultés rencontrées jusqu'à la cession ?

J'ai connu un premier échec avec un candidat acquéreur, ce qui eut pour conséquence de retarder le projet. En-dehors de la difficulté à trouver le bon repreneur, les délais de réalisation de l'opération sont assez longs, notamment pour ce qui concerne les audits d'acquisition ou les documents juridiques. Le fait que nous ayons travaillé en parfaite confiance avec Monsieur COMBE et nos conseils respectifs nous a beaucoup aidé à avancer sereinement.

Quels conseils donneriez-vous à ceux qui envisagent de céder leur affaire ?

Il est très important de prendre du temps pour préparer au mieux la vente de son entreprise : évaluation financière, dossier de présentation, éléments juridiques, anticipation des différents points sensibles pour la discussion du prix de cession... Et évidemment de bien choisir son acquéreur, que ce soit pour ses capacités professionnelles ou ses qualités humaines.

Quels sont vos projets professionnels et personnels pour « l'après » Auvergne Provence ?

Repos !

FUSAX PARTNERS est particulièrement heureux d'avoir accompagné Eric RABELLE, et souhaite la plus grande réussite à son successeur Nicolas COMBE pour la poursuite du développement de Auvergne Provence.

Notre cabinet est intervenu en tant que conseil du cédant, notamment pour définir la stratégie de cession, assurer la recherche active d'acquéreurs et la pré-sélection, organiser les pourparlers et manager le projet jusqu'au closing.



propos recueillis par

David RAGE
Associé fondateur FUSAX PARTNERS



immobilier



FOCUS SUR LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESIONNELLE

Vous-même ou votre entourage avez sans doute remarqué qu'un nombre croissant de biens en location sont loués meublés et non « nus ».

Si de plus en plus de propriétaires décident d'équiper leurs logements d'un ensemble d'équipements fonctionnels avant de mettre en location, ce n'est pas uniquement pour que le loyer soit légèrement plus élevé, c'est également pour une raison fiscale.



Location nue, location meublée... Quelle différence ?

Le même appartement, loué vide ou meublé n'est pas soumis à la même règle fiscale.

En raison du bail signé avec le locataire, les règles de fonctionnement ne sont en effet pas les mêmes (durée du bail, délai de préavis, montant du dépôt de garantie...). La souplesse est clairement en faveur du bail meublé qui permet plus facilement au propriétaire de gérer le locataire en place dans le logement.

+	-
Fiscalité avantageuse	Démarches administratives plus contraignantes (déclaration d'une activité commerciale)
Souplesse du contrat de bail meublé	Rotation locative plus élevée
Loyers potentiellement plus élevés	Equipement mobilier à respecter
Attractivité de la location meublée	

Mais c'est surtout d'un point de vue fiscal que la différence est la plus importante : Les revenus de la location nue s'ajoutent en effet à vos revenus principaux. Cela signifie par conséquent qu'en fonction de votre tranche marginale d'impôt, vos loyers seront imposés à 0, 11, 30 ou 41 %. Dans tous les cas et y compris si vous n'êtes pas imposables, vous devrez payer, en plus, les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Cela signifie donc que dans les cas les moins favorables, plus de la moitié des loyers devra être versé à l'administration fiscale ce qui peut représenter un frein à l'investissement immobilier.

Avec la location meublée, et grâce à un mécanisme d'amortissement comptable, vous pouvez éviter pendant quelques années cette imposition sur les revenus mais aussi l'imposition sur les prélèvements sociaux. Pour parvenir à cela, vous deviendrez en quelque sorte « entrepreneur »* avec une inscription au registre SIREN, la tenue obligatoire d'un bilan comptable (et le soutien fréquent d'un expert-comptable) et donc l'équipement de votre appartement d'une liste précise d'objets indispensables à la vie de votre locataire.

Le rapport avantage (gain fiscal, souplesse du bail) / inconvénients (tenue d'un bilan, équipement mobilier, rotation locative plus élevée) plaide souvent en faveur de la location meublée.

Il semble néanmoins important de noter que le meublé est loin d'être idéal sur les appartements de grandes surfaces (augmentation de la rotation locative, cible de locataire plus restreinte...) et que certaines contraintes juridiques (c'est une SCI qui est propriétaire du bien par exemple), rendent parfois impossible la location meublée.

Il est donc important de demander conseil pour faire le bon choix, chaque situation pouvant rendre l'une ou l'autre des solutions plus avantageuses que l'autre.

* des solutions dites « micro bic » peuvent également être étudiées sur de petites locations (n'hésitez pas à nous solliciter pour plus d'information)



rubrique rédigée par

Loïc GUILHOMOND
Responsable Immobilier

T. 06 28 45 08 38



coup de cœur

Focus sur Damien CAILLARD et l'ouvrage « Si on ne le fait pas, qui le fera ? »

Vidéaste, entrepreneur, homme de médias, Damien Caillard est un acteur engagé pour son territoire auvergnat depuis maintenant plusieurs années. En 2018, il décide de focaliser son action professionnelle sur la transition écologique et sociale ainsi que sur la résilience territoriale. Il est d'ailleurs à l'origine du média numérique Tikographie, lancé en avril 2020, qui édite son premier ouvrage en 2022 intitulé « Si on ne le fait pas, qui le fera ? ».

Co-écrit à trois mains, ce dernier rassemble 35 acteurs et actrices auvergnates, engagés dans la transition écologique et la résilience territoriale.



Comment les acteurs et actrices du territoire auvergnat font face aux enjeux de l'urgence écologique et sociale, et de la résilience territoriale ? C'est le fil rouge de ce livre paru le 5 septembre 2022 aux Editions Tikographie.

Constitué d'entretiens variés, il met en lumière les dynamiques locales, les points de convergence et la force des initiatives.

On trouve de plus en plus d'ouvrages sur l'urgence écologique et sociale, mais peu avec un angle local. Pour pallier ce manque, les trois auteurs Damien Caillard, Marie-Pierre Demarty et Virginie Rossigneux se sont attelés à interviewer 37 actrices et acteurs engagés du territoire auvergnat (Puy-de-Dôme, Allier et Haute-Loire dans cette édition).

Le résultat : un livre original, fort en contenu comme en émotion et en espoir, et qui met en avant le rôle-clé des personnes dans la transition écologique et sociale, et la résilience territoriale. Intitulé "Si on ne le fait pas, qui le fera ?", il rassemble, à travers 33 entretiens, des élus locaux, des chercheurs, des militants associatifs ou encore des responsables d'entreprises. De nombreux textes de liaison proposés par les auteurs permettent de mettre en perspective les dynamiques qui se dégagent de ces échanges.

Au final, cet ouvrage cherche à prouver que chacun peut agir pour l'avenir de son territoire face à l'urgence écologique et sociale. Le monde public, les entreprises et la société civile sont autant de leviers d'engagement qui s'offrent au citoyen, sous différentes formes. Car la mise en mouvement nécessaire ne peut se faire que si l'on trouve du sens et de la valeur à notre action.

Axyne Finance est donc particulièrement fière de mettre en lumière, dans ce numéro, cet ouvrage inspirant et tourné vers les enjeux de demain.

N'hésitez pas à le découvrir !

A X Y N E
finance

Plus d'informations
(visuels, extraits, agenda, liens pour achat)
www.livretransitionauvergne.fr
Contact : Damien Caillard, Tikographie :
damien@tikographie.fr / 06 87 50 72 05



A X Y N E
finance

LA LETTRE
PATRIMONIALE

° 42 HIVER 2023

28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
T- 04 69 98 10 10 - contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr