

à la une

IMPÔTS 2023

LES NOUVEAUTÉS DE LA DÉCLARATION DE REVENUS



dossier

RÉFORME DES RETRAITES
CE QUI VA CHANGER
EN SEPTEMBRE

éclairage

IMMOBILIER
TOUT SUR LE NOUVEL
AUDIT ÉNERGÉTIQUE



Bonjour,

Après la longue séquence sur la (très contestée) réforme des retraites, le temps de la réflexion sur leur financement individuel est inéluctable.

Le vieillissement de la population française se mesure en chiffres simples : Entre 2020 et 2030, le nombre des Français, au féminin et au masculin, âgés de 75 à 84 ans, va augmenter de 50 %, passant de 4,1 millions à 6,1 millions. Par la suite, fort logiquement, dans la décennie suivante, c'est la population des plus de 85 ans qui va connaître une véritable explosion, avec un taux de croissance supérieur même à 50 %.

À cela deux raisons principales : la natalité est en baisse et la médecine fait de tels progrès que l'espérance de vie ne cesse de progresser.

Pour la première fois depuis cent ans, ces dernières années, le nombre d'enfants par femme est tombé au-dessous du seuil de renouvellement des générations. Et l'espérance de vie des femmes comme des hommes a gagné presque cinq années sur le dernier quart de siècle.

Selon les calculs de l'Insee, en 2040, il y aurait 51 personnes de 65 ans ou plus pour 100 personnes de 20 à 64 ans, contre 37 en 2021.

Nul besoin d'être particulièrement perspicace pour comprendre que maintenir notre niveau de vie demain se prépare en investissant judicieusement aujourd'hui. PER, private equity, produits structurés, fond à échéances, immobilier etc... Les solutions sont nombreuses !

Chaque situation est particulière et nous pouvons vous accompagner dans votre réflexion patrimoniale quelle que soit sa complexité !

Dans l'attente d'échanger avec vous !

Cédric Marc

à la une



IMPÔTS LES NOUVEAUTÉS DE LA DÉCLARATION DE REVENUS

Des ajustements plus que des bouleversements. La déclaration de revenus connaît des évolutions à la marge en 2023 au titre de 2022, principalement en faveur du pouvoir d'achat des ménages.

→ page 3

dossier



RÉFORME DES RETRAITES CE QUI VA CHANGER AU 1^{ER} SEPTEMBRE

Âge de départ, durée de cotisation, pension minimum, cumul emploi-retraite... Après la promulgation de la loi sur les retraites, de nombreux dispositifs vont évoluer à compter de la rentrée prochaine.

→ page 6

éclairage



IMMOBILIER TOUT SUR LE NOUVEL AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1^{er} avril, les propriétaires qui mettent en vente certains biens immobiliers éligibles doivent fournir au préalable un audit énergétique du logement. Ce document proposera les travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation.

→ page 9

vosre patrimoine

→ page 11



“ Dans le contexte de flambée des prix à la consommation, l'augmentation habituelle des tranches en fonction de l'impôt sur le revenu du barème de l'inflation prend une ampleur exceptionnelle cette année ”
À retrouver dans notre sujet de UNE.

à la une

IMPÔTS LES NOUVEAUTÉS DE LA DÉCLARATION DE REVENUS

Des ajustements plus que des bouleversements. La déclaration de revenus connaît des évolutions à la marge en 2023 au titre de 2022, principalement en faveur du pouvoir d'achat des ménages.

Alors que la date limite de dépôt des déclarations papier est fixée au 22 mai prochain, les contribuables déclarant en ligne ont respectivement jusqu'au 25 mai pour la zone 1 (département 1 à 19 et non-résidents), au 1^{er} juin pour la zone 2 (départements 2A à 54) et au 8 juin pour la zone 3 (départements 55 à 976) pour valider ou remplir leurs formulaires. Nouveaux plafonds, nouvelles démarches... Les principales nouveautés de la déclaration des revenus 2022 osables en 2023.

REVALORISATION DU BARÈME DE L'IMPÔT DE 5,4%

L'habituelle augmentation des tranches du barème de l'impôt sur le revenu en fonction de l'inflation prend une ampleur exceptionnelle dans le contexte de flambée des prix à la consommation. Le barème est ainsi revalorisé de 5,4%, soit davantage qu'au cours des sept années précédentes cu-

mulées. Cette augmentation fait passer le seuil de la tranche à 11% de 10.225 à 10.777 euros par part fiscale. Cette mesure vise à ne pas pénaliser les salariés ayant eu droit à une augmentation de leur employeur en 2022, pour compenser la hausse du coût de la vie, ni les retraités qui ont bénéficié de deux revalorisations de leurs pensions de retraite de base l'an dernier (+1,10% au 1^{er} janvier et +4% au 1^{er} juillet). Conséquence, une personne ou un foyer fiscal dont les revenus (hors revenus financiers, plus-values immobilières et revenus exonérés) n'ont pas augmenté ou ont connu une hausse inférieure à 5,4%, verront le montant de leur impôt baisser par rapport à 2022.

BARÈME DES FRAIS KILOMÉTRIQUE RÉVISÉ EN HAUSSE DE 5,4%

Le barème kilométrique bénéficie lui aussi d'une augmentation de 5,4%, au titre des frais de dépla-

cements professionnels engagés en 2022, après une hausse exceptionnelle de 10% l'an dernier. Un geste décidé pour tenir compte de la hausse des frais de carburant. Ce barème s'utilise pour déclarer ses frais professionnels pour leur montant réel, en lieu et place de la déduction de 10% appliquée automatiquement par le Fisc. Pour évaluer l'opportunité de cette option déclarative, l'administration fiscale a mis en place un simulateur, qui permet de calculer ses frais kilométriques, à ajouter aux autres frais réels.

LA DÉFISCALISATION DES HEURES SUPPLÉMENTAIRES PORTÉE À 7.500 EUROS

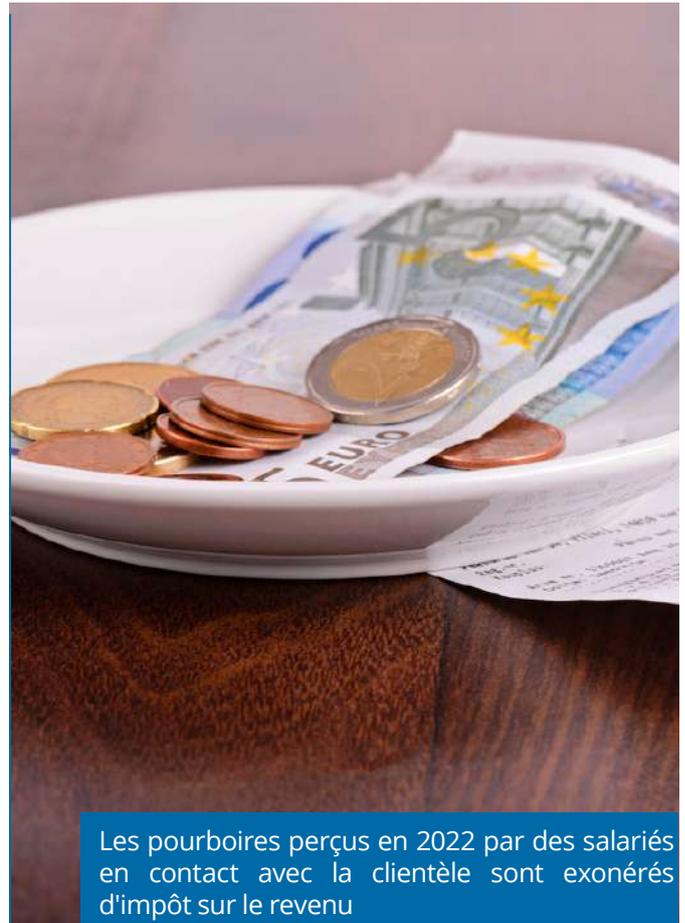
Exonérés depuis 2019 à hauteur de 5.000 euros par an, les heures supplémentaires et complémentaires le sont désormais dans la limite de 7.500 euros, pour l'année 2022 et les suivantes. Ce relèvement de moitié a été voté l'été dernier, dans le cadre du paquet pouvoir d'achat adopté après la réélection d'Emmanuel Macron. Ce plafond d'exonération de 7.500 euros est commun avec celui des rémunérations perçues au titre de la monétisation des jours de repos ou de RTT, elle aussi exonérées.

POURBOIRES EXONÉRÉS POUR LES SALARIÉS DE L'HÔTELLERIE-RESTAURATION

Les pourboires touchés en 2022 par les salariés en contact avec la clientèle, ce qui concerne en pratique le secteur des cafés-hôtels-restaurants (CHR), sont exonérés d'impôt sur le revenu. Il n'est donc pas nécessaire de déclarer les sommes correspondantes. Le pourboire peut avoir été perçu directement par le salarié ou reversé par l'employeur. Seuls les salariés percevant une rémunération mensuelle inférieure ou égale à 1,6 Smic peuvent en bénéficier.

SERVICES À LA PERSONNE : DÉPENSES À DÉTAILLER

Désormais, les usagers ayant recours aux services à la personne ouvrant droit à crédit d'impôt sont tenus d'indiquer la nature des dépenses engagées. Il convient de déclarer l'identité du salarié ou de l'entreprise prestataire, le type de dépense, son montant et le montant éventuel de l'aide perçue à ce titre. Conséquence de cette nouvelle obligation déclarative, les personnes qui bénéficiaient l'an dernier de la déclaration automatique des revenus et qui avaient renseigné l'an dernier l'emploi d'un



Les pourboires perçus en 2022 par des salariés en contact avec la clientèle sont exonérés d'impôt sur le revenu

salarié à domicile, n'ont plus droit à cette simplification de la déclaration.

FRAIS DE GARDE ENFANT : HAUSSE DE MOITIÉ DU PLAFOND DU CRÉDIT D'IMPÔT

Les frais de garde d'enfants de moins de 6 ans ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 50% des charges correspondantes, dans la limite d'un plafond annuel. Le montant maximum des dépenses 2022 prises en compte bénéficie d'une augmentation de 52,2% par rapport à l'année dernière, passant de 2.300 à 3.500 euros par enfant à charge. Le montant maximum du crédit d'impôt pour frais de garde des jeunes enfants est majoré dans les mêmes proportions, soit 1.750 euros par enfant à charge (+ 600 euros par rapport à l'an dernier) ou 875 euros par enfant en garde alternée (+ 300 euros).

DÉCLARATION SOCIALE ET FISCALE UNIQUE ÉTENDUE AUX AGRICULTEURS ET AUX PAM-C

L'unification des déclarations sociale et fiscale en une seule démarche, applique depuis 2021 aux



travailleurs indépendants, est étendue cette année praticiens et auxiliaires médicaux conventionnés (PAM-C) et aux agriculteurs. Ces derniers ont désormais accès à une nouvelle rubrique à renseigner, en plus de leur déclaration fiscale habituelle. Ce volet social de la déclaration permettra aux organismes sociaux (Urssaf pour les PAM-C et MSA pour les agriculteurs) de calculer les cotisations et contributions sociales.

MAJORATION DU BÉNÉFICE DES ENTREPRISES QUI N'ADHÈRENT PAS À UN OGA RAMENÉE À 10%

Jusqu'en 2020, le recours à un expert-comptable viseur délivrant un quitus fiscal, ainsi que l'adhésion à un centre ou organisme de gestion agréé (OGA) conféraient aux travailleurs non-salariés (TNS) une dispense de majoration de 25% des revenus agricoles (BA), industriels et commerciaux (BIC) et non commerciaux (BNC) relevant du régime réel d'imposition des revenus. Pour les TNS concernés par cette majoration, celle-ci revenait à taxer un revenu fictif (non perçu). Cette pénalité est ramenée à 10% au titre des revenus 2022 imposés en 2023,

avant son extinction l'année prochaine.

SUPPRESSION DE LA CASE ØRA POUR LA REDEVANCE TÉLÉ

La suppression de la contribution à l'audiovisuel public (CAP) intervenue en 2022 entraîne celle de la case ØRA, qui servait à indiquer que l'on ne possède pas de poste de télévision, pour éviter de devoir payer indûment la redevance télé.

CRÉDIT D'IMPÔT POUR ABONNEMENT À LA PRESSE MOBILISABLE POUR LA DERNIÈRE FOIS

En raison de sa suppression anticipée (il a pris fin au 31 décembre 2022, au lieu du 31 décembre 2023), le crédit d'impôt pour premier abonnement à la presse est accordé pour la dernière fois cette année. L'octroi est soumis à conditions de ressources depuis 13 juin 2022, sans condition de ressources avant. Il y a donc deux cases dans le formulaire dédié aux réductions et crédits d'impôt 2042 RIC1, une correspondant aux sommes versées avant cette date et une autre pour celles versées du 13 juin au 31 décembre 2022. ■

IFI : tenir compte des évolutions du marché immobilier



L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est toujours en vigueur, du fait de la réélection d'Emmanuel Macron à l'Élysée. Et ses règles n'ont pas changé par rapport à l'an passé. Les contribuables disposant d'un patrimoine immobilier d'une valeur nette supérieure à 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier doivent donc remplir une déclaration d'IFI cette année, en complément de leur déclaration de revenus. Une déclaration qui devra tenir compte d'une nouvelle hausse des prix de l'ancien observée en 2022 dans la plupart des secteurs. En effet, les valeurs au mètre carré se sont de nouveau appréciées de 4,6% l'an dernier en France selon l'indice IPI de Meilleurs Agents, dont +5% pour les 50 plus grandes villes, malgré des baisses observées dans les plus onéreuses. En effet, le mètre carré se négociait moins cher qu'au 1^{er} janvier 2022 à Paris (-1,2%), Lyon (-1,4%) et Bordeaux (-2,9%). En complément des prix de marché, le contribuable peut minorer la valeur de ses biens s'ils présentent des défauts manifestes, tels que l'existence d'un vis-à-vis, un appartement exposé au nord sans balcon ni terrasse ou une maison donnant sur une route nationale. De même, les caractéristiques environnementales des biens peuvent aussi être prises en compte, alors que l'interdiction progressive de louer les biens les plus énergivores va s'appliquer par étapes d'ici à 2034, à commencer par les pires passoires thermiques depuis le 1^{er} janvier. Les qualités indiscutables d'un bien sont un motif de surcote, à l'instar de la proximité des établissements scolaires, d'une étiquette énergétique A ou d'une vue sur mer. Enfin, toute résidence principale peut bénéficier d'un abattement de 30% sur sa valeur.



dossier

RÉFORME DES RETRAITES

CE QUI VA CHANGER AU 1^{ER} SEPTEMBRE

Âge de départ, durée de cotisation, pension minimum, cumul emploi-retraite... Après la promulgation de la loi sur les retraites, de nombreux dispositifs vont évoluer à compter de la rentrée prochaine.

La loi de financement rectificative de la Sécurité sociale (LFRSS) pour 2023 a été promulguée le 15 avril dernier au *Journal Officiel*. Ce texte, qui a servi de véhicule législatif au gouvernement pour réformer les retraites, va entrer en vigueur le 1^{er} septembre prochain. S'il faudra attendre la publication des décrets d'application pour connaître les détails de certaines mesures, voilà les principales dispositions instaurées à la rentrée.

RECU DE L'ÂGE LÉGAL DE 62 À 64 ANS

Il s'agit de LA mesure phare de cette réforme qui cristallise les mécontentements : l'âge légal de départ – l'âge minimum à partir duquel les Français peuvent prendre (hormis certaines exceptions) leur retraite - va être progressivement repoussé

de 62 ans à 64 ans à partir du 1^{er} septembre. Plus précisément, cette mesure, destinée à résorber le déficit du système français des retraites qui, sans ce report, aurait dépassé 12 milliards d'euros en 2027 et 20 milliards d'euros en 2035 selon le gouvernement, va concerner les actifs nés à compter du 1^{er} septembre 1961.

Cela signifie que les assurés nés avant cette date (c'est-à-dire jusqu'au 31 août 1961) ne sont pas concernés. Le décalage de deux ans de l'âge légal va s'opérer au rythme de trois mois supplémentaires par génération (*voir tableau*). Les 64 ans vont ainsi s'appliquer à tous les Français nés à partir du 1^{er} janvier 1968. Dit autrement, l'âge minimum de départ à la retraite sera fixé à 64 ans en France à compter de 2030.



Âge légal de départ à la retraite à partir du 1^{er} septembre 2023

Date de naissance	Âge légal de départ
Jusqu'au 31 août 1961	62 ans
Du 1 ^{er} septembre au 31 décembre 1961	62 ans et 3 mois
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1962	62 ans et 6 mois
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1963	62 ans et 9 mois
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1964	63 ans
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1965	63 ans et 3 mois
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1966	63 ans et 6 mois
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1967	63 ans et 9 mois
À partir du 1 ^{er} janvier 1968	64 ans

Sources : LFRSS 2023, ToutSurMesFinances

43 ANS DE COTISATION PLUS TÔT QUE PRÉVU

Toujours dans le but de restaurer l'équilibre financier du système des retraites, le gouvernement a souhaité accélérer le calendrier de l'allongement de la durée de cotisation - le nombre de trimestres de retraite requis selon son année de naissance pour percevoir une pension complète - instauré par la précédente réforme de 2014. Alors que la réforme dite « Touraine » (en référence à l'ex-ministre des Solidarités et de la Santé, Marisol Touraine) prévoyait une augmentation de la durée de cotisation d'un trimestre tous les trois ans, le rythme passe à un trimestre par an, toujours à compter des actifs nés à partir du 1^{er} septembre 1961 (*voir tableau*). La durée de cotisation va ainsi être portée à 43 ans dès 2027, au lieu de 2035.

Pour toucher une retraite sans décote, les actifs nés à partir du 1^{er} janvier 1965 devront ainsi avoir validé 172 trimestres. Dans le cas contraire, leur pension sera minorée de 1,25% par trimestre manquant, dans la limite de 25% (l'équivalent de 20 trimestres manquants). À savoir : l'âge de retraite à taux plein n'a pas été décalé par la réforme des retraites de 2023. Les actifs qui liquideront leurs droits à 67 ans continueront à ne pas subir de décote, même s'ils ne respectent pas leur durée de cotisation.

Durée de cotisation à partir du 1^{er} septembre 2023

Date de naissance	Nombre de trimestres pour percevoir une retraite à taux plein
Du 1 ^{er} janvier au 31 août 1961	168 trimestres (42 ans)
Du 1 ^{er} septembre au 31 décembre 1961	169 trimestres (42 ans et 3 mois)
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1962	169 trimestres (42 ans et 3 mois)
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1963	170 trimestres (42 ans et 6 mois)
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1964	171 trimestres (42 ans et 9 mois)
À partir du 1 ^{er} janvier 1965	172 trimestres (43 ans)

Sources : LFRSS 2023, ToutSurMesFinances

QUATRE RETRAITES ANTICIPÉES POUR CARRIÈRE LONGUE AU LIEU DE DEUX

Depuis 2004, les actifs, qui ont commencé à travailler jeune et qui disposent de tous leurs trimestres, peuvent quitter la vie professionnelle plus tôt grâce à la retraite anticipée pour carrière longue (RACL). Qu'il soit salarié, fonctionnaire ou indépendant, un assuré peut aujourd'hui partir quatre ans avant l'âge légal (58 ans) s'il a validé cinq trimestres à ses 16 ans ou deux avant l'âge légal (60 ans) s'il a validé cinq trimestres à ses 20 ans.

Pour les retraites liquidées à compter du 1^{er} septembre 2023, les actifs pourront liquider leurs droits :

Un an plus tôt (63 ans d'ici 2030) s'ils ont validé cinq trimestres à 21 ans

Deux ans plus tôt (62 ans d'ici 2030) s'ils ont validé cinq trimestres à 20 ans

Quatre ans plus tôt (60 ans d'ici 2030) s'ils ont validé cinq trimestres à 18 ans

Six ans plus tôt (58 ans d'ici 2030) s'ils ont validé cinq trimestres à 16 ans

À noter : les trimestres accordés au titre du congé parental seront, à partir du 1^{er} septembre 2023, comptabilisés dans les trimestres pris en compte pour la RACL.

EXTENSION DE LA RETRAITE PROGRESSIVE

La retraite progressive est un dispositif qui permet, deux ans avant l'âge légal, de travailler à temps partiel tout en percevant une fraction de sa retraite. Aujourd'hui, elle est accessible aux salariés, aux travailleurs indépendants (artisans, commerçants, chefs d'entreprise) et aux agriculteurs âgés de 60 ans

qui justifient d'au moins 150 trimestres.

À compter du 1^{er} septembre 2023, les fonctionnaires, les professions libérales (médecins, avocats, notaires, architectes, experts-comptables...) et les agents des régimes dits « spéciaux » (EDF, SNCF, RATP, Banque de France...) seront éligibles à la retraite progressive. Ils devront être à deux ans de la retraite, avoir validé au moins 150 trimestres (tous régimes de retraite de base confondus) et travailler entre 40% et 80% d'un temps plein pour les fonctionnaires et agents des régimes spéciaux (sur le modèle des salariés) ou réduire de 20% à 60% leur revenu professionnel pour les libéraux (sur le modèle des indépendants).

REFONTE DU CUMUL EMPLOI RETRAITE

Le minimum contributif (MICO) est un dispositif qui permet aux salariés, artisans et commerçants qui justifient de tous leurs trimestres de percevoir une retraite plancher. Le MICO va être revalorisé, le 1^{er} septembre 2023, de 100 euros par mois pour les salariés et indépendants qui respectent leur durée d'assurance et qui ont validé au moins 120 trimestres à l'Assurance retraite (le régime de retraite de base des salariés du privé).

Ce qui portera la pension globale (retraite de base + retraite complémentaire) à 85% du Smic net (soit environ 1.200 euros bruts par mois) pour un assuré qui a gagné le Smic durant toute sa carrière. La revalorisation du MICO sera de seulement 25 euros par mois pour les salariés et indépendants qui ont validé moins de 120 trimestres à l'Assurance retraite.

Selon le gouvernement, cette mesure va bénéficier à 40.000 nouveaux retraités par an (dont 10.000 à 20.000 toucheront 100 euros de plus par mois de retraite) et à 1,8 million de retraités (moins de 10% des pensionnés). ■



Un bonus pour les mères

Les mères de famille, qui dépasseront à 63 ans les 43 ans de cotisation, se verront appliquer une surcote lorsqu'elles liquideront leur retraite à 64 ans. Ce bonus viendra majorer leur pension de 1,25% par trimestre supplémentaire cotisé, dans la limite de 5%. Cette mesure est destinée aux femmes qui sont pénalisées par la réforme parce qu'elles auraient pu partir à taux plein à 62 ans sous l'effet des trimestres pour maternité (8 trimestres octroyé par enfant dans le privé, 2 trimestres par enfant né à partir de 2004 [4 trimestres avant 2004] dans la fonction publique). La majoration devrait bénéficier à environ 130.000 assurées par an.

éclairage

IMMOBILIER TOUT SUR LE NOUVEL AUDIT ÉNERGÉTIQUE



Depuis le 1^{er} avril, les propriétaires qui mettent en vente certains biens immobiliers énergivores doivent fournir au préalable un audit énergétique du logement. Ce document proposera les travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation.

Une nouvelle exigence pour les propriétaires de logements mal classés en termes de performances énergétiques. Après deux reports - il était initialement prévu pour le 1^{er} janvier 2022, puis le 1^{er} septembre de la même année -, l'audit énergétique réglementaire est finalement entré en vigueur le 1^{er} avril dernier, conformément à un décret et un arrêté publiés dans le *Journal Officiel (JO)* daté du 11 août 2022.

Désormais, les vendeurs d'une maison individuelle ou d'un appartement situé dans un immeuble collectif en monopropriété ont l'obligation de faire réaliser un audit énergétique en amont de la vente si leur bien entre dans la catégorie des « passoires thermiques ». Les propriétaires de lots en copropriété ne sont pas concernés. Pour l'heure, cela s'applique uniquement aux logements de métro-

pole classés F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE). Institué dans le cadre de la loi « Climat et Résilience » d'août 2021, la réalisation de cet audit touchera progressivement les habitats étiquetés E (à partir du 1^{er} janvier 2025), puis ceux rangés dans la classe D (à compter du 1^{er} janvier 2034). En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, l'obligation démarrera à partir du 1^{er} juillet 2024

UN ÉTAT DES LIEUX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Alors que le DPE se contente d'évaluer la performance énergétique du logement - en lui accordant une note de A (pour les plus vertueux) à G (la pire catégorie), selon leur consommation d'énergie et leur niveau d'émission de CO₂ -, l'audit énergétique

réglementaire, qui vient en complément, vise à éliminer les millions de passoires thermiques d'ici dix ans en accélérant la réalisation des travaux de rénovation.

Ce document permet non seulement d'identifier précisément les zones de déperdition d'énergie dans l'habitation (murs, fenêtres, planchers...) et de mesurer les performances des installations et des équipements qui la composent (chaudière, chauffage d'appoint, ventilation mécanique contrôlée...) pour améliorer le confort thermique, mais il donne également au futur acquéreur des pistes de travaux énergétique recommandés pour réduire drastiquement les factures d'énergie, avec l'objectif d'atteindre au moins la lettre C. Objectif : éviter à l'acheteur de se lancer dans des rénovations inutiles.

AU MOINS DEUX SCÉNARIOS DE TRAVAUX

Ce sont *a minima* deux scénarios de travaux possibles qui sont présentés via l'audit énergétique. Un premier propose l'option d'une rénovation par étape (travaux par travaux). Cela permet d'obtenir, après chaque opération engagée, le chiffrage de l'impact sur la facture énergétique. Mais c'est aussi un moyen d'étaler des dépenses qui peuvent se chiffrer à des milliers d'euros.

L'autre scénario présenté consiste à mener plusieurs types de travaux en une seule fois, dans le cadre d'une rénovation globale. Une solution certes plus efficace et moins coûteuse (pas besoin de faire revenir plusieurs fois une entreprise), mais à condition de pouvoir financer l'opération !

Le vendeur n'est pas tenu de réaliser les travaux préconisés dans l'audit énergétique pour conclure la vente du logement. Côté acheteur, le document vise seulement à informer l'acheteur, afin qu'il intègre ces travaux dans son projet d'achat. Cette obligation ne vaut que si le logement est destiné à être loué : il devra impérativement sortir de la classification « passoire thermique » avant les échéances fixées. Pour rappel, les biens étiquetés G seront interdits à la location dès 2025 et les F, à partir de 2028.

AU MOINS DEUX SCÉNARIOS DE TRAVAUX

À qui faut-il faire appel ? Les compétences sont très encadrées par la loi. Les diagnostiqueurs immobiliers certifiés DPE, avec ou sans mention, peuvent



L'audit énergétique vise à sortir des millions de logement de leur statut de passoires thermiques

effectuer un audit énergétique, en présence du vendeur du bien, uniquement dans les maisons individuelles. Les bureaux d'études ou les cabinets de diagnostic, qui disposent de l'attribution d'une qualification d'auditeur énergétique (comme OPQIBI ou Qualibat), sont, quant à eux, habilités à intervenir dans tout type de logement.

En revanche, le prix de l'audit n'est pas réglementé. Son coût, à la charge du propriétaire, varie en fonction du bien, de sa superficie, de sa localisation mais aussi du professionnel choisi pour le réaliser. En général, il faut compter plusieurs centaines d'euros. Une partie de la somme peut, sous certaines conditions, être prise en charge par l'État, grâce à l'aide financière MaPrimeRénov'.

Valable cinq ans, l'audit peut être renouvelé si des travaux ont été entrepris. Il est à remettre au candidat acquéreur dès la première visite du logement. À ce titre, le document doit obligatoirement être joint au compromis de vente ou, par défaut, à l'acte de vente. ■

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2022 imposables en 2023)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 18.191 €	revenu net imposable 16.372 €	cas général 10.000 €	investissement Outre-mer 18.000 €

• **Emploi**

Smic : 11,52 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} mai 2023)</small>	Inflation : +5,7% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (mars 2023)</small>
RSA : 607,75 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,2% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4^{ème} trimestre 2022</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1^{er} février 2023)</small>	
Taux de rémunération : 3%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 2% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} janvier 2023</small>	Plafond : 150.000 € <small>depuis le 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 2% <small>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)</small>	

• **Retraite**

Âge légal : 62 ans <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,3498 € <small>(au 01/11/2022)</small>	IRCANTEC : 0,51211 € <small>(au 01/07/2022)</small>

• **Immobilier**

Loyer : 138,61 points (+3,49%) <small>Indice de référence (IRL) 1^{er} trimestre 2023</small>	Loyer au m² : 13 € <small>France entière (SeLoger avril 2023)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.175 € <small>(mai 2023 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 10.082 € <small>(mai 2023 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,20% <small>(3 mai 2023 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1^{er} semestre 2023)

Taux légal des créances des particuliers : 4,47%	Taux légal des créances des professionnels : 2,06%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (mai 2023)

Prêts à taux fixe : 3,91% (moins de 10 ans) 4,33% (10 à 20 ans) 4,52% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 4,31%
Prêts-relais : 4,52%	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (mai 2023)

Montant inférieur à 3.000 € : 21,16%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 11,24%
Montant supérieur à 6.000 € : 6,40%

PATRI MONIO

FINANCE

Nos convictions sont l'avenir de votre Patrimoine

Adresse : 20, rue Lalo 75116 Paris

Téléphone : 01.45.33.00.10

Patrimonio.finance



Cédric Marc



Laura Kosmenzoff



**Laurent Lozano
Carpio**



Camille Bounoure

