

Priorité information n°42

Mars 2023

Sommaire

- Bien rédiger la clause bénéficiaire de son contrat d'assurance-vie
- La clause de préciput
- L'assurance de prêt
- Loi Climat et Résilience
- Nouvelle obligation pour les propriétaires
- Doublement du déficit foncier imputable sur les autres revenus

Edito

Chers clients,
Dans cette nouvelle lettre, il nous a semblé opportun de vous rappeler l'importance de la rédaction de la clause bénéficiaire des contrats d'assurance-vie. Le formalisme a beaucoup évolué ces dix dernières années. Il convient d'en tenir compte.

Par ailleurs, l'actualité « immobilière » est riche et peut avoir des conséquences importantes pour le propriétaire.

Enfin, les lois qui encadrent les assurances de prêt évoluent et créent de nouvelles opportunités.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous aider dans votre gestion de patrimoine au quotidien.

Bien sincèrement.

Charles Meunier



Bien rédiger la clause bénéficiaire de son contrat d'assurance-vie

L'assurance-vie est le placement préféré des Français. Nous souhaitons attirer votre attention sur la nécessité de vérifier la clause bénéficiaire de vos contrats. En effet, les contrats d'assurance-vie offrent une grande liberté et chaque souscripteur peut choisir librement son ou ses bénéficiaires. Par facilité, le choix « standard » est très souvent « mon conjoint, non séparé de corps, à défaut mes enfants, à défaut mes héritiers ».

1er point : le terme de conjoint ne fait référence qu'au conjoint « marié ». L'éventuel partenaire de PACS n'est donc pas bénéficiaire quand cette clause est choisie.

2ème point : le conjoint désigné dans la clause bénéficiaire est celui qui a le statut à la date du décès du souscripteur. La situation entre époux peut être difficile sans pour autant que l'on songe à divorcer.

3ème point : le conjoint passe avant les enfants. Or, il n'est pas toujours judicieux que ce soit le cas, surtout en présence d'un patrimoine important. Un démembrement de la clause bénéficiaire peut être un bon compromis entre la protection du conjoint et la volonté de ne pas pénaliser les enfants au niveau de la fiscalité. Le conjoint sera alors bénéficiaire de l'usufruit et les enfants de la nue-propriété.

Certaines clauses mentionnent une personne nominativement.

Il faut veiller à ce que ce choix soit toujours d'actualité. L'idéal est de vérifier par la même occasion que la date, le lieu de naissance, ainsi que l'adresse de cette personne soient bien écrits. Il faut également impérativement que la clause se termine par « à défaut mes héritiers ». Certains contrats anciens ne le prévoyaient pas. En cas de décès de la personne désignée, le contrat rentre alors dans la succession et le contrat perd tout son intérêt successoral !

La mention « vivants ou représentés », qui suit dans la majorité des contrats le terme « mes enfants », permet qu'en cas de prédécès d'un des enfants, les petits-enfants viennent en représentation pour se partager la part de leur parent décédé. A défaut de mention « vivant ou représenté », la part de l'enfant décédé revient à ses frères et sœurs.

Pour certains d'entre vous, les contrats ont été souscrits, il y a 20 ou 30 ans, voire plus ! Les situations changent ! N'hésitez pas à vous rapprocher de votre interlocuteur, pour vérifier si la clause bénéficiaire de vos contrats correspond toujours à vos souhaits.

Nous pourrions également vous conseiller dans sa rédaction si vous avez des interrogations.

Et pour ceux d'entre vous qui ont souscrits des contrats par notre intermédiaire, nous nous tenons à votre disposition pour réexaminer les clauses et les aménager le cas échéant.

La clause de préciput

Définition :

La clause de préciput est une convention insérée dans le contrat de mariage qui permet de léguer à son conjoint un ou plusieurs biens communs, choisis au préalable par les époux. Autrement dit, cette clause permet au conjoint survivant de prélever sur le patrimoine commun et avant tout partage un ou plusieurs biens, sans indemnité. Les époux peuvent ainsi prévoir que sera transmis un logement ou un contrat d'assurance-vie au conjoint survivant, ce dernier demeurant toutefois libre d'exercer ou non cet avantage.

Cette convention permet donc de **protéger le conjoint** en attribuant une partie de la communauté au conjoint survivant avant toute dévolution successorale : les biens qui subissent la clause de préciput ne font pas partie de la succession du premier des époux. C'est seulement au second décès que les biens seront transmis aux héritiers.

Spécificités du préciput dans l'assurance-vie :

Dans le cadre d'une succession, lorsqu'un contrat d'assurance-vie n'est pas dénoué, car c'est l'époux bénéficiaire qui est décédé (et non le souscripteur / assuré), il faut distinguer le traitement **civil** et **fiscal** de ce contrat.

1° Sur le plan civil, si l'épargne de l'assurance-vie a été constituée avec des fonds communs, la valeur de rachat du contrat fait partie de l'actif de la communauté. Ainsi, la moitié de la valeur de rachat de l'épargne sera intégrée dans la succession du conjoint prédécédé.

2° Sur le plan fiscal, la Réponse Ministérielle Ciot du 23 février 2016 a mis un terme à la Réponse Ministérielle Bacquet. Elle précise que la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie souscrit avec des fonds communs et non dénoué au décès de l'époux bénéficiaire de ce contrat ne doit pas être intégrée fiscalement à l'actif de la communauté. La valeur de rachat du contrat n'est donc pas prise en compte pour le calcul des droits de mutation dus par les héritiers de l'époux prédécédé.

Cette règle fiscale vaut pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016.

Afin d'éviter cette intégration dans le règlement civil de la succession, une **clause de préciput** peut être rédigée. Elle permet de protéger le conjoint qui peut alors disposer de l'intégralité du capital du contrat d'assurance-vie non dénoué.

L'assurance de prêt

A quoi sert une assurance emprunteur ?

L'assurance emprunteur est un contrat exigé par la banque dès qu'un prêt immobilier est contracté. Elle vous permet de vous protéger, vous et votre famille, des aléas de la vie pour maintenir le remboursement de votre prêt. Selon le type de prêt, la banque définira les garanties obligatoires et la quotité sur chaque « tête ».

Faites des économies en choisissant la délégation d'assurance

Le coût de l'assurance emprunteur représente en moyenne 30 % du coût total du crédit. Dans 85 % des cas, les emprunteurs choisissent l'assurance auprès de leur banque, mais il est possible de réduire son coût en choisissant la délégation d'assurance.

Depuis la **LOI LAGARDE** de 2010, chaque emprunteur a la liberté de choisir une assurance différente de celle proposée par l'organisme prêteur. Les garanties doivent être les mêmes que celles demandées par l'établissement prêteur.

Depuis la **LOI LEMOINE** de 2022, l'emprunteur a la possibilité de résilier son assurance emprunteur à tout moment, sans frais et sans préavis, et d'opter pour une autre assurance de prêt.

Nous travaillons avec plusieurs assureurs, spécialisés dans les assurances de prêts. Nous sommes en mesure de vous faire une proposition d'assurance adaptée à votre situation et peut-être vous permettre de réaliser des économies substantielles.

Loi Climat et résilience

Son ambition est de participer à atteindre la « neutralité carbone » d'ici 2050. Le bâtiment a un rôle déterminant à jouer dans la poursuite de cet objectif, car il représente 44 % de l'énergie consommée en France et 22% des émissions de gaz à effets de serre.

La loi Climat et Résilience impose donc des mesures en vue de **réduire le nombre de logements énergivores** (classes F et G), en favorisant leur **rénovation énergétique**.

L'objectif est que l'ensemble des logements considérés comme « passoires thermiques » **soient rénovés d'ici dix ans**.

Depuis ce début d'année, les propriétaires des biens dont la consommation dépasse 450 KWh/m²/an n'ont plus le droit de remettre en location leur maison ou leur appartement. En effet, ceux-ci sont considérés comme ne répondant plus aux critères légaux de décence. Cette interdiction, qui vise à améliorer le confort des locataires et à réduire la consommation énergétique des logements, sera étendue à une partie de plus en plus large du parc locatif dans les prochaines années.

Location

Les nouvelles règles concernent avant tout les contrats de location signés à partir de 2023, donc les locataires déjà en place ne vont pas voir leur situation changer subitement. Du fait de la non-rétroactivité de la loi, les nouvelles règles concerneront leur logement à compter de la reconduction ou du renouvellement de leur bail (tous les ans en meublé, tous les trois ou six ans en non-meublé) et les locataires concernés pourront exiger de leur bailleur

des travaux de mise aux nouvelles normes de décence énergétique.

Vente du logement

A partir du 1er avril 2023, les propriétaires qui décident de vendre leur logement devront réaliser un audit avant la vente, en plus du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) déjà obligatoire que ce soit pour vendre ou pour louer. Cet audit présentera une proposition de travaux permettant d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique et une autre proposition permettant de passer en-dessous du seuil de 331 KWh/m²/an. Ces propositions seront chiffrées et les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique devront être mentionnés. Enfin, l'audit précisera l'impact de ces travaux en termes d'économies sur la facture d'énergie.

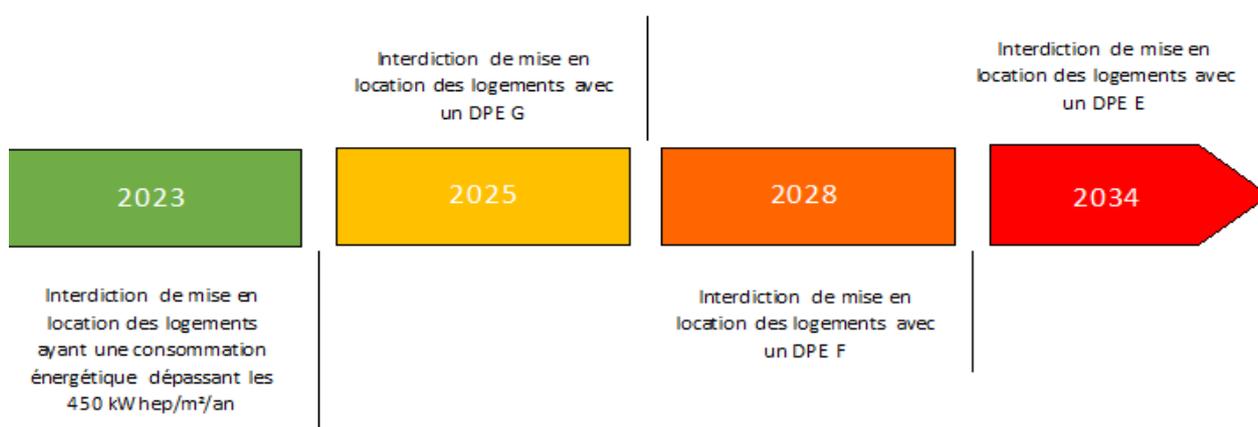
Sanctions

Si un bailleur contourne la loi, son locataire est en droit de saisir la justice. Un juge peut alors imposer la réalisation de travaux aux frais du bailleur et dans un délai déterminé. Dans l'attente de l'exécution de ces travaux, il peut décider de réduire le montant du loyer, voire suspendre son paiement par le locataire. Le bailleur peut également être condamné à verser des dommages et intérêts au locataire.

Dérogations

Dans certains cas, des dérogations sont possibles (blocage de la copropriété, contraintes architecturales...). Cependant aucune dérogation ne prive les juges de la possibilité de réduire ou de suspendre le loyer versé au bailleur d'un logement indécemment.

Calendrier



Doublement du déficit foncier imputable

Les propriétaires qui effectuent des travaux de rénovation énergétique en vue de faire sortir les logements qu'ils louent des classes E, F ou G pour atteindre une classe comprise entre A et D pourront, dès 2023, imputer le déficit foncier généré par ces dépenses sur leur revenu global à hauteur de 21 400 euros, contre 10 700 € actuellement. **Le gros avantage de cette mesure est d'avoir un impact immédiat sur l'impôt.** Il faut savoir que lorsqu'on ne peut pas imputer

son déficit foncier sur ses autres revenus, parce qu'il dépasse 10.700 €, le solde du déficit est reportable sur les futurs revenus fonciers, pendant 10 ans. Le gros inconvénient du doublement est qu'il ne tient pas compte des prélèvements sociaux à 17,2% qui ponctionnent les revenus fonciers nets.

Cette mesure qui paraît attractive à première vue, crée un « manque à gagner » de 1.840 € dans la plupart des cas !

Nouvelle obligation de déclaration pour les propriétaires d'un bien immobilier

La taxe d'habitation est supprimée pour les résidences principales à partir de 2023 et afin de déterminer avec précision les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif) ou de la taxe sur les logements vacants, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) demande à tous les propriétaires d'une résidence principale, secondaire ou d'un logement loué, d'effectuer une déclaration supplémentaire à l'administration fiscale **avant le 30 juin 2023**. Cette obligation concerne **tous les propriétaires de biens immobiliers à usage**

d'habitation : particuliers et entreprises, propriétaires indivis, usufruitiers, sociétés civiles immobilières (SCI).

Cette déclaration est à réaliser en ligne, sur le service « Gérer mes biens en ligne » à partir de votre espace personnel ou professionnel du site « impots.gouv.fr ».

En cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende forfaitaire de 150€ par local pourra être appliquée.

Déclaration de revenus

Vous aurez très prochainement à faire vos déclarations de revenus. Pour les propriétaires d'immobilier locatif, nous vous invitons à récupérer rapidement les noms, prénoms, **dates et lieux de naissance** de vos locataires. Si vous souhaitez déléguer votre déclaration à notre Cabinet, prenez rapidement contact avec nous, afin que nous puissions vous adresser une lettre de mission et la liste des éléments à nous fournir.

Cabinet Charles Meunier Conseil à votre écoute et à votre disposition

Pour toute demande d'informations supplémentaires ou pour prendre rendez-vous : **consultez-nous !**
Nous serons ravis de pouvoir vous conseiller et envisager avec vous les meilleures solutions.

Téléphone **04 78 23 11 84**

Mail **cmc@charlesmeunierconseil.com** ou **catherine@charlesmeunierconseil.com**

Vous pouvez également consulter notre site Internet : **www.charlesmeunierconseil.com**