leMag pea
n°130 - JUILLET 2022

à la une

MARCHÉS ACTIONS
LE PIRE EST-IL DERRIÈRE OU DEVANT NOUS ?

dossier

INVESTISSEMENT IMMOBILIER
DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR LE PINEL À TAUX PLEIN

éclairage

CONSTRUCTION D'UNE PISCINE
À QUELLES OBLIGATIONS ÊTES-VOUS SOUMIS ?

sommaire

à la une

MARCHÉS ACTIONS
LE PIRE EST-IL DERRIÈRE OU DEVANT NOUS ?

Les craintes sur la hausse de l'inflation et le ralentissement économique se sont confirmées au deuxième trimestre. Reste à savoir si les entreprises cotées ont pu maîtriser suffisamment la situation pour continuer à croître et préserver leurs marges.

→ page 3

dossier

INVESTISSEMENT IMMOBILIER
DERNIÈRE CHANCE POUR LE PINEL À TAUX PLEIN

Le dispositif d'investissement locatif dans le neuf va évoluer dès l'an prochain, avec une diminution progressive des avantages fiscaux jusqu'à son extinction annoncée pour 2025. En parallèle, il sera toujours possible de profiter des taux de réduction d'impôts actuels en optant pour le Pinel+, plus contraignant. Quelle stratégie privilégier ?

→ page 6

éclairage

CONSTRUCTION D'UNE PISCINE
À QUELLES OBLIGATIONS ÊTES-VOUS SOUMIS ?

Avant de procéder à la pose d'un bassin dans son jardin, mieux vaut anticiper. En effet, il est primordial de d'avoir en tête les bonnes pratiques entourant l'installation ou la construction d'un tel équipement, mais aussi les frais et la fiscalité associés ?

→ page 9

votre patrimoine → page 11

leMag pea
Éditeur : Infomédia SAS - 56 bis, rue de Châteaudun - 75009 Paris **Directeur de la publication :** Jean-Damien Châtelain - **Secrétaire de rédaction :** Loïc Farge
Rédacteurs : Olivier Brunet, Jean-Philippe Dubosc, Aurélie Fardeau - **Design :** Rouge202.com - **Crédits photos** : ©iStock, ©Thinkstock, ©Infomédia.

dossier

MARCHÉS ACTIONS
LE PIRE EST-IL DERRIÈRE OU DEVANT NOUS ?

Les craintes sur la hausse de l'inflation et le ralentissement économique se sont confirmées au deuxième trimestre. Reste à savoir si les entreprises cotées ont pu maîtriser suffisamment la situation pour continuer à croître et préserver leurs marges.

Un premier semestre à oublier. Les indices boursiers ont éprouvé l'un des pires démarrages de leur histoire, de part et d'autre de l'Atlantique. Même le premier semestre 2020, en pleine crise sanitaire et en tenant compte du krach éclair de février-mars, n'avait pas enregistré de telles déconvenues sur une période de six mois. En Europe, il faut remonter à la crise des subprimes en 2008 pour retrouver un premier semestre aussi calamiteux avec un CAC 40 en baisse de 17,2% du 1er janvier au 30 juin 2022.

Aux États-Unis, l'indice de référence S&P 500, avec une contreperformance de 20,5%, signe sa pire marque en pourcentage depuis 1970. Le président américain d'alors était Richard Nixon et la première puissance mondiale était en pleine récession. Depuis 1927, le S&P 500 a connu seulement deux débuts d'année boursière plus funestes, en 1932 et 1962.

PAS DE REFUGE

La particularité de ce semestre est qu'il n'a offert quasiment aucun refuge pour les investisseurs, à l'exception des matières premières et du dollar : la société de gestion Muzinich & Co, après examen des indices obligataires ICE BofA, a relevé que ces derniers ont aussi accusé leur pire performance semestrielle depuis leur création, qu'il s'agisse des indices d'obligations d'État, des segments investment grade (obligations d'entreprises bien notées) et high yield (obligations d'entreprises à haut rendement). Les cryptomonnaies ont particulièrement souffert : le Bitcoin, parfois comparé à l'or comme réserve de valeur, a chuté de plus de 70% par rapport à son plus haut de novembre 2021, pour tomber temporairement sous les 19.000 dollars, un plus bas depuis décembre 2020.

Les raisons de cette dégringolade en cascade sont désormais bien appréhendées. L'inflation, qui devait être temporaire, n'a cessé de dépasser les projections de la plupart des prévisionnistes au fil des mois, jusqu'à atteindre des niveaux jamais vus depuis quatre décennies : son pic n'est plus très

loin aux États-Unis, il n'a pas encore été atteint en Europe, la France devant atteindre le sien à l'automne entre 6,5% et 7%, selon l'Insee. La hausse des prix est telle que la confiance des consommateurs, et la demande qui va avec, commence à s'éroder.

La Chine, atelier du monde, a connu des restrictions de déplacements pendant quatre mois, à cheval sur l'hiver et le printemps, contribuant à perturber les chaînes d'approvisionnement. Le conflit russo-ukrainien n'a rien arrangé. « La guerre en Ukraine est venue exacerber les tensions préexistantes : ruptures d'approvisionnements, hausse des matières premières, notamment de l'énergie, qui a fait décaler l'inflation dans des proportions historiques. Ces pressions inflationnistes ont évidemment des répercussions sur l'ensemble de l'économie », constate Nicolas Chéron, stratégiste marchés pour Zonebourse.

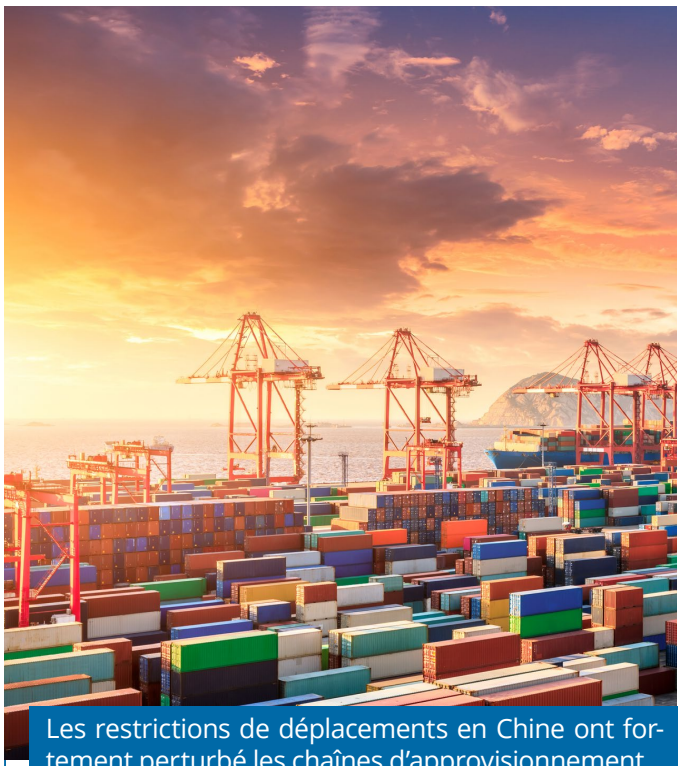
UN TOURNANT DANS LES POLITIQUES MONÉTAIRES

Pour ce dernier, « cette respiration économique et boursière était légitime », après un soutien historique des agents économiques pendant la crise sanitaire, par des politiques monétaires et budgétaires hors normes. « Vouloir stimuler trop vite, trop fort et trop longtemps l'économie a eu des effets retors, en contribuant à générer un niveau d'inflation difficile à maîtriser », considère-t-il. Si elles ont tardé à réagir dès les premiers signes de flambée des prix, les banques centrales ont fini par prendre la mesure du choc, en prenant un virage à 180 degrés : après avoir tout fait pour favoriser la demande jusqu'au début de l'année, la Réserve fédérale et la Banque centrale européenne (BCE) cherchent désormais à la freiner pour juguler l'inflation, notamment via des hausses de taux d'intérêt plus rapides qu'anticipé.

Évolution des indices boursiers au deuxième trimestre 2022

CAC 40	-17,20%
CAC Mid & Small	-16,75%
Eurostoxx 50	-11,47%
MSCI World	-16,60%
S&P 500	-16,45%
Nasdaq	-22,44%

Source : IDMidCaps



Les restrictions de déplacements en Chine ont fortement perturbé les chaînes d'approvisionnement

Mais, pour Nicolas Chéron, la correction à laquelle nous avons assisté sur les actions aurait pu être bien plus conséquente dans un environnement aussi adverse. « Si on m'avait dit en janvier que l'inflation américaine tutoierait 9%, que les prévisions de croissance seraient continuellement révisées à la baisse, que la Chine refermerait son économie et qu'une guerre entraînerait une envolée des prix des marché premières, je vous aurais dit que les cours de Bourse devraient perdre 40%, souligne-t-il. Certaines valeurs technologiques ont chuté davantage mais globalement, on n'y est pas. Le marché est demeuré très résilient, à la faveur des injections de liquidités des banques centrales, qui ont perduré au premier semestre, des flux d'investissement réguliers des investisseurs individuels, voyant dans les actions la meilleure protection contre l'inflation, et des anticipations des opérateurs estimant que les banques centrales finiront bien par changer de pied ».

« Une partie importante des inquiétudes macro-économiques et du changement de politique monétaire des banques centrales est déjà bien intégrée dans les cours, analyse Alexandre Baradez, responsable de l'analyse marchés chez IG France. Le ratio cours sur bénéfices du S&P 500 est passé de 36 au premier trimestre 2021 à 18 ces dernières semaines. Le contexte inflationniste et le risque de récession limitent les possibilités de rebond, de même que le conflit en Ukraine, dont on est parfaitement incapable estimer la durée. Mais en même temps, l'accalmie observée sur les cours des matières premières en juin a produit des effets positifs sur les marchés actions », l'atteinte du pic d'inflation pouvant être interprété comme un signal de modération du resserrement des conditions financières opéré par les banques centrales.

FAIBLE VISIBILITÉ

Cependant, personne n'envisage d'amélioration substantielle de la situation à court terme. La guerre en Ukraine demeure une source d'inquiétude, intrinsèquement, pour les prix des matières premières, pour l'approvisionnement de l'Europe en énergie et celui de nombreux pays du Moyen-Orient en céréales. « C'est une grosse épine dans le pied des investisseurs qui n'aiment pas l'incertitude : le spectre d'une guerre longue ou d'un envenimement des relations est un frein à la tentation de prendre plus de positions sur les actions », estime Nicolas Chéron. Parallèlement, les risques d'une récession ont augmenté de part et d'autre de l'Atlantique : la probabilité d'une contraction du PIB est devenue un scénario crédible pour les économistes et les investisseurs, et même le scénario central pour certains, à l'aune de la baisse du moral des consommateurs et des entreprises. Ce qui ne serait pas en soi une mauvaise chose puisqu'une détérioration de la demande contribuerait à soulager les tensions inflationnistes.

RÉSULTATS TRIMESTRIELS SCRUTÉS À LA LOUPE

Les cours peuvent-ils aller plus bas ? Pour nombre de commentateurs, la prochaine vague de publications de résultats en juillet, au titre du deuxième trimestre, sera décisive. La capacité des sociétés cotées à faire face à l'inflation sera tout autant scrutée que les messages délivrés sur leurs perspectives. « Les entreprises auront connu les ruptures de chaînes d'approvisionnement, une possible baisse de la demande, une hausse des coûts de l'énergie, d'autres matières premières, de la logistique ou encore des salaires : le deuxième trimestre sera riche d'enseignement sur les impacts réels de ces phénomènes sur leur activité et leurs profits », relève Nicolas Chéron. « Nous aurons une vision plus précise sur la façon dont les entreprises ont pu préserver leurs marges en répercutant ces hausses de coûts », corrobore Alexandre Baradez.

« Tous les instituts de prévisions ont révisé à la baisse leurs anticipations de croissance mondiale, la question est de savoir si les sociétés vont à leur tour revoir leurs perspectives à court ou moyen terme, s'interroge Nicolas Chéron. Les mauvaises surprises seront durement sanctionnées, alors que les publications conformes ou légèrement supérieures aux attentes auront tout juste pour effet de rassurer ». D'autant que pour l'heure, les analystes financiers, encore optimistes, n'ont pas encore révisé en baisse leurs estimations de croissance des bénéfices pour 2022 et 2023. Si cela devait se produire, « les valorisations pourraient chercher des multiples plus bas, autour de 15 fois les bénéfices pour le S&P 500 et moins de 10 fois pour le CAC 40 », jauge Alexandre Baradez. « En cas de révision en baisse généralisée des bénéfices à venir, un ajustement assez significatif des multiples est à craindre, auquel cas nous aurions encore environ 20% à perdre », atteste Nicolas Chéron. ■

à la une

INVESTISSEMENT IMMOBILIER
DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR LE PINEL À TAUX PLEIN

Le dispositif d'investissement locatif dans le neuf va évoluer dès l'an prochain, avec une diminution progressive des avantages fiscaux jusqu'à son extinction annoncée pour 2025. En parallèle, il sera toujours possible de profiter des taux de réduction d'impôts actuels en optant pour le Pinel+, plus contraignant. Quelle stratégie privilégier ?

La saison 1 de la loi Pinel touche bientôt à sa fin. En effet, 2022 est la dernière année permettant de bénéficier d'un taux de réduction d'imposition au plus haut. Conformément à l'article 168 de la loi de finances pour 2021, qui a prorogé le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif jusqu'au 31 décembre prochain dans sa forme actuelle, tout contribuable, qui acquiert d'ici cette date un bien neuf ou en Vefa (vente en état futur d'achèvement) dans un immeuble collectif situé dans une zone dite « tendue » (où l'offre immobilière locative est insuffisante, NDLR) et s'engage à le proposer à la location vide (non meublé) comme habitation principale à un tarif préférentiel par rapport au prix du marché, pourra jouir une ultime fois des avantages fiscaux à taux plein qu'offre le Pinel dans sa version actuelle.

TAUX DE RÉDUCTION DÉGRESSIFS DÈS 2023

Ainsi, les taux de réduction fiscale qui s'appliqueront pour un investissement engagé d'ici la fin 2022 restent toujours fixés à 12% du prix d'achat du logement pour un engagement de location à loyers plafonnés sur une durée de six ans, à 18% si le bien est loué pour une période de neuf ans et à 21% pour une location de douze ans. Pour rappel, l'avantage fiscal du Pinel est calculé par l'administration fiscale dans la limite d'un double plafond : il ne faut pas acheter au-delà de 5.500 euros par mètre carré et le coût global de l'opération ne doit pas être supérieur à 300.000 euros par contribuable et par année d'imposition (à raison d'un maximum de deux logements). Il est ainsi possible d'effectuer une défiscalisation allant jusqu'à 63.000 euros sur douze ans. Par ailleurs, la loi Pinel figure parmi les dispositifs fiscaux intégrés au plafonnement des niches fiscales de 10.000 euros par an.

Pinel, Pinel+ : les taux de réduction d'impôt				
Durée d'engagement de location	Pinel			Pinel +
	Investissement réalisé en 2022	Investissement réalisé en 2023	Investissement réalisé en 2024	Investissement réalisé en 2023 et 2024
6 ans	12%	10,5%	9%	12%
9 ans	18%	15%	12%	18%
12 ans	21%	17,5%	14%	21%

La loi de finances pour 2021 a, dans le même temps, instauré une dégressivité des taux de réduction d'impôt jusqu'à l'extinction supposée du Pinel, en 2024. Dès lors, les avantages seront moins intéressants qu'à l'origine. L'année 2023 marquera une première étape. Pour les acquisitions réalisées au cours de l'année prochaine, le taux de réduction proposé à l'investisseur passera à 10,5% pour un engagement locatif de six ans, à 15% pour neuf ans et à 17,5% sur douze ans. Dans le cadre d'un investissement initié entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024, ces taux baisseront une nouvelle fois, pour s'établir respectivement à 9%, 12% et 14%. Après quoi le Pinel devrait s'éteindre en 2025.

EXIGENCES DURCIES POUR LE PINEL+

Mais c'est sans compter la saison 2 de la loi Pinel... Certains logements vont, en effet, pouvoir jouer les prolongations dans l'application des taux de réduction actuels pendant cette période transitoire. Baptisée « Pinel + » (ou « Super Pinel »), la nouvelle mouture cohabitera, en 2023 et 2024, avec le dispositif Pinel classique. Elle prévoit que les contribuables, qui investissent dans l'immobilier locatif via ce dispositif au cours des deux années à venir, profitent encore d'une réduction fiscale de l'ordre 12%, 18% ou 21% selon la durée d'engagement de location.

Reste que le maintien à des niveaux inchangés des taux de réduction est conditionné au respect de critères d'éligibilité plus stricts, fixés dans un décret paru au *Journal Officiel* du 18 mars 2022. En premier lieu, un logement neuf acquis en 2023 dans le cadre d'un Pinel+ devra respecter par anticipation les premiers jalons de la réglementation thermique et environnementale RE 2020, fixés en 2025. Les biens achetés en 2024 devront, en plus, atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Autres critères à respecter : une surface habitable minimale (au moins 28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5) et l'existence d'espaces extérieurs privatifs (terrasse, balcon) - ou à jouissance privative - d'un minimum de 3 m² pour un T1 ou un T2, de 7 m² pour un T4 et de 9 m² pour un T5. Les logements devront aussi disposer systématiquement d'un balcon et d'une double exposition à partir du T3.

Outre les exigences en matière d'environnement et celles tenant à la qualité d'usage, l'avantage fiscal à taux plein sera maintenu en 2023 et 2024 si l'habitation est située dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

SURCOÛT DES CHANTIERS

Une fois dressé ce tableau des évolutions à venir, une interrogation essentielle demeure : faut-il s'empresser d'investir dans le Pinel en 2022, ou est-il préférable d'attendre l'année prochaine et devoir arbitrer entre un Pinel originel avec des réductions d'impôt dégradées et un Pinel+ offrant un avantage fiscal inchangé ? Si l'on s'en tient à la seule question fiscale, la balance semble naturellement pencher en faveur du futur dispositif, puisque le contribuable conservera les taux de réduction actuels les deux prochaines années. À cela peut aussi s'ajouter l'argument environnemental : en faisant le choix du Pinel+, l'investisseur acquiert un logement neuf à la fois moins énergivore (permettant ainsi de réaliser des économies chaque mois sur les charges) et plus cohérent avec le besoin de confort et d'espace de vie. Sauf que l'intention louable d'opter pour un logement neutre d'un point de vue énergétique risque inéluctablement de se confronter au principe de réalité.

En premier lieu à cause du contexte économique post-épidémie de Covid-19. Depuis le déclenchement du conflit russo-ukrainien, fin février, les cours de l'énergie et des matières premières se sont envolés. Dans un contexte de pénurie de matériaux, ces hausses ont généré un surcoût des chantiers de construction et de rénovation. C'est sans compter,

également, sur les exigences de qualité et de performance énergétique et environnementale auxquelles les logements acquis en Pinel+ seront soumis : elles aussi entraîneront un alourdissement des coûts de construction.

RENTABILITÉ RÉDUITE

« Dans un contexte de poussée inflationniste, le budget d'achat de l'investisseur devrait augmenter, les surfaces minimales imposées dans le cadre du nouveau dispositif étant en moyenne supérieures de 10% aux surfaces actuelles », décrypte Renaud Cormier, directeur général du groupe Theseis et président de l'Association française de l'immobilier locatif (Afil). Ce qui devrait, en conséquence, impacter sur l'objectif finale de l'opération. « À surface comparable, le plafonnement des loyers réduira de manière mécanique la rentabilité de l'investissement », argue notre spécialiste en gestion de patrimoine.

Quelle est, alors, la meilleure stratégie à adopter ? Selon Renaud Cormier, le plus judicieux est de profiter de la fenêtre restante pour effectuer une réservation d'un projet Pinel dans sa version actuelle. « Fort des délais liés à la réservation du bien, au financement de l'investissement et à la signature de l'acte notarié, ne tardez-pas ! », conseille-t-il. Dans un contexte de resserrement des conditions d'octroi de crédit, il est essentiel de connaître sa capacité d'investissement. Son ultime recommandation : « Privilégiez les logements T2 (deux pièces) ou T3, qui répondent à l'essentiel des demandes locatives ». ■

Investissement Pinel 2022 : ces plafonds à respecter

Outre le fait que le logement doive se trouver dans une zone de tension immobilière - zone A, A bis ou B1 (pour connaître sa zone, cliquez ici -), le dispositif d'investissement locatif Pinel est conditionné au respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire. Les tableaux ci-dessous fixent les plafonds pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1er janvier dernier.

Plafonds de loyer au mètre carré	
Zone A bis	17,62 euros
Zone A	13,09 euros
Zone B1	10,55 euros

Plafonds de revenus des locataires			
Composition du foyer locataire	**Zone A bis**	**Zone A**	**Zone B1**
Personne seule	39.363 euros	39.363 euros	32.084 euros
Couple	58.831 euros	58.831 euros	42.846 euros
Avec 1 personne à charge	77.120 euros	70.718 euros	51.524 euros
Avec 2 personnes à charge	92.076 euros	84.708 euros	62.202 euros
Avec 3 personnes à charge	109.552 euros	100.279 euros	73.173 euros
Avec 4 personnes à charge	123.275 euros	112.844 euros	82.465 euros
Majoration par personne à charge supplémentaire	+13.734 euros	+12.573 euros	+9.200 euros

Source : BOFiP - Impôts du 19 mai 2022

éclairage

CONSTRUCTION D'UNE PISCINE
À QUELLES OBLIGATIONS ÊTES-VOUS SOUMIS ?

Avant de procéder à la pose d'un bassin dans son jardin, mieux vaut anticiper. En effet, il est primordial de d'avoir en tête les bonnes pratiques entourant l'installation ou la construction d'un tel équipement, mais aussi les frais et la fiscalité associés ?

La piscine a le vent en poupe. La perspective d'étés de plus en plus chauds et les vacances limitées par les confinements successifs instaurés durant la pandémie de Covid-19 ont littéralement boosté le marché. Rien que sur l'année 2021, pas moins de 244.000 nouveaux bassins extérieurs ont été construits en France, selon les chiffres de la Fédération des professionnels de la piscine (FPP). Actuellement, notre pays compterait 3,2 millions de piscines privées. Et ce n'est pas terminé : 80.000 unités devraient sortir de terre en 2022, et 150.000 de plus pour 2023-2024.

DÉCLARATION (OU PAS) À LA MAIRIE

Mais avant même d'envisager un premier plongeon dans votre future piscine, il faut savoir que son installation nécessite de respecter un certain nombre de règles. En premier lieu, il convient de s'assurer de la faisabilité d'un tel projet en vérifiant que le terrain est compatible. Une fois les études réalisées, il vous reste à définir un emplacement précis. « Celui-ci devra tenir compte dispositions réglementaires figurant dans le plan local d'urbanisme (PLU) ou, à défaut, dans le règlement national d'urbanisme (RNU) », conseille Gilles Mouchiroud, vice-président de la FPP. Vous serez notamment tenu de tenir compte d'impératifs liés aux distances avec les limites du terrain voisin ou la voirie, à la hauteur maximale de construction ou encore à l'esthétisme du projet. Il est également indispensable de vérifier que le site choisi n'accueille pas de réseaux enterrés (électricité, gaz, eau ou assainissement collectif).

Vient ensuite l'étape de la déclaration préalable de travaux (DP) auprès de votre municipalité, ensuite suivie d'une déclaration d'intention de commencement de travaux (Dict). La nécessité de se soumettre à une DP varie selon la situation. Cette formalité administrative ne s'impose pas pour les piscines creusées dans le sol de moins de 10 m^2 (sans abri ou avec abri dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre) et les piscines hors sol démontables, sauf si

elles sont situées en zone protégée ou sauvegardée. La déclaration de travaux est, en revanche, obligatoire si vous souhaitez construire un bassin enterré dont la superficie est comprise entre 10 m² et 100 m² (non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol). Le délai d'instruction est généralement d'un mois à partir de la date du dépôt de la demande en mairie ou en ligne. Enfin, un permis de construire est nécessaire pour une piscine enterrée dont la superficie est supérieure à 100 m². Notez que dès lors que la piscine est placée sous un abri, elle est considérée comme un bâtiment.

Dans certains cas, l'abri de piscine doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux

À CHAQUE PISCINE SON BUDGET

Comme tous autres travaux de construction, la réalisation d'une piscine nécessite un investissement important. Le budget varie en fonction de plusieurs paramètres : ses dimensions, les matériaux utilisés, les finitions et les options qui lui sont intégrées. « Pour un bassin 'prêt à plonger' de 8 mètres par 4, le prix oscille entre 25.000 et 28.000 euros. Mais cela grimpe vite si vous optez pour un modèle plus prestigieux », note Gilles Mouchiroud. À cela s'ajoutent les coûts de maintenance (entretien, traitement, chauffage…), sans oublier l'indispensable dispositif de sécurité normalisé.

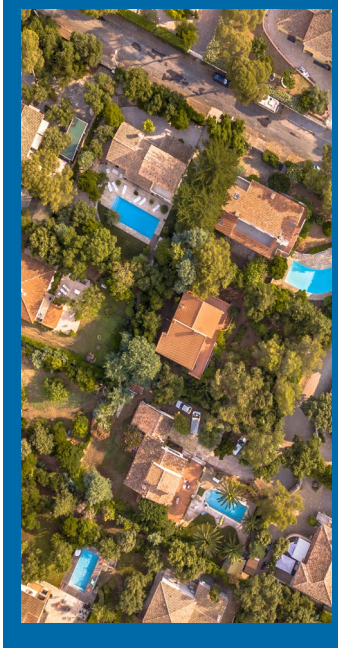
Vu les circonstances actuelles, la facture s'annonce salée pour les projets à venir. La crise mondiale a provoqué une pénurie de matériaux, et les prix, comme les délais, s'envolent. Sans compter la flambée des tarifs de l'énergie. Un conseil pour éviter ces surcoûts : prendre date dès maintenant avec un professionnel pour établir un devis.

DÉCLENCHEUR DE VENTE

Les différents impôts imputables à la présence d'un bassin sont la taxe d'aménagement (si la superficie excède 10 m²), la taxe foncière et la taxe d'habitation.

Ayez aussi en tête qu'une piscine enterrée participe à la plus-value de votre habitation, variable selon la région et l'état de la bâtisse. D'après Meilleurs Agents, elle fait augmenter le prix d'une maison de 12,7% dans une station balnéaire, contre 16% en France en moyenne.

Taxe foncière : les piscines dans le viseur du Fisc



Toute piscine ne pouvant être déplacée sans la démolir doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Centre des impôts foncier dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, à l'aide du formulaire 6704 IL. Cette construction entraînant une hausse de la base imposable, la taxe foncière sera renchérie, à l'issue d'une période d'exonération de deux ans. Et s'il vous prend l'idée de ne pas remplir votre obligation déclarative, sachez que l'administration fiscale dispose de nouveaux moyens pour détecter les bassins non déclarés, à l'aide de l'intelligence artificielle et des photographies aériennes mises à disposition par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN). Après une expérimentation menée en 2021 dans neuf départements (Alpes-Maritimes, Ardèche, Bouches-du-Rhône, Morbihan, Maine-et-Loire, Rhône, Haute-Savoie, Var et Vendée) pour automatiser le processus de détection des piscines non déclarées, le Fisc a décidé de généraliser le processus partout en France cette année. D'après la première phase d'expérimentation, 2% des piscines détectées ne figuraient pas dans les bases fiscales.

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2021 imposables en 2022)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré **16.861 €**	revenu net imposable **15.175 €**	cas général **10.000 €**	investissement Outre-mer **18.000 €**

• Emploi

Smic : 10,85 € (Taux horaire brut au 1er mai 2022)	**Inflation : +5,2%** Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (mai 2022)
RSA : 575,52 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	**Emploi : 7,3%** Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 1er trimestre 2022

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1er février 2022)	
Taux de rémunération : **1%**	Plafond : **22.950 €**
PEL	**PEA**
Taux de rémunération : **1%** (brut hors prime d'épargne) depuis le 1er août 2016	Plafond : **150.000 €** depuis le 1er janvier 2014
Assurance vie : 1,3% (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)	

• Retraite

Âge légal : 62 ans (ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,2841 € (au 01/11/2021)	**IRCANTEC : 0,49241 €** (au 01/01/2022)

• Immobilier

Loyer : 133,93 points (+2,48%) Indice de référence (IRL) 1er trimestre 2022	**Loyer au m² : 16 €** France entière (SeLoger mai 2022)
Prix moyen des logements au m² (juin 2022 baromètre LPI-Seloger)	
dans le neuf : **4.913 €**	dans l'ancien : **3.412 €**
Prix moyen du mètre carré à Paris : **11.286 €** (juin 2022 - baromètre LPI-Seloger)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : **1,65%** (4 juillet 2022 - Empruntis)	

• Taux d'intérêt légal (2ème semestre 2022)

Taux légal des créances des particuliers : **3,15%**	Taux légal des créances des professionnels : **0,77%**

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : **2,60% (moins de 10 ans)** **2,60% (10 à 20 ans)** **2,57% (plus de 20 ans)**	Prêts à taux variable : **2,45%**
Prêts-relais : **2,99%**	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

Montant inférieur à 3.000 € : **21,11%**
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : **9,87%**
Montant supérieur à 6.000 € : **4,93%**

Une famille se crée, se développe et transmet ses valeurs...
Il en va de même pour votre patrimoine.

pea

www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau
Tél.: 05 59 80 19 38
e-mail : conseil@pe-a.fr