



LE BULLETIN DE LA GEST. PAT'.

Un bulletin d'information mensuel par le Cabinet ALX PATRIMOINE



“

Parce qu'être bien conseillé ne devrait pas être un LUXE,

mais la norme.

”

Le Taux Annuel Effectif Global, (TAEG) mais qu'est ce que c'est au juste ?

Le TAEG concerne toutes les formes de crédits. De façon simplifiée, il s'agit de la somme que vous devrez verser en complément du montant emprunté.

Son but ? Faciliter le comparatif des différentes offres bancaires.

En effet, la TAEG comprend:

- les intérêts du prêt,
- les frais de dossier,
- les frais payés ou dus à des intermédiaires, dont l'intervention conditionne l'octroi du prêt (par exemple : un courtier),
- les coûts d'assurance et de garanties obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné, d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte, ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement,
- dans le cas d'un crédit immobilier : le coût de l'évaluation du bien immobilier, hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier.



LES TEXTES
&
RÉFÉRENCES

Article R314-4 et article L314-1 du
code de la consommation

LA LOI DE
FINANCE DE 2024 A
MIS EN PLACE DE
NOUVELLES
DISPOSITIONS QUI
AURONT UN
IMPACT DIRECT SUR
LE PATRIMOINE DE
CHACUN.

Le Taux d'usure dans tout ça ?

Tout d'abord, qu'est ce que le taux d'usure, quel est son utilité ?

Le taux d'usure a pour but de protéger les emprunteurs.

La Banque de France est chargée de le calculer mensuellement.

Ceci dans le but de définir le taux maximal auquel un organisme prêteur peut proposer une offre de crédit sur la base de la situation de l'emprunteur.

Toutes offres qui viendraient à excéder le taux d'usure arrêté par la Banque de France engagerait la responsabilité pénale du prêteur car réputé, usuraire.

LES TEXTES & RÉFÉRENCES

Arrêté du 27 juin 2023 modifiant l'arrêté du 26 janvier 2023 portant adoption des mesures transitoires sur le calcul de l'usure

LE PRÊT AVANCE RÉNOVATION

Le Prêt Avance Rénovation est un prêt hypothécaire destiné aux ménages modestes souhaitant financer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement.

Son remboursement s'effectue in fine, c'est-à-dire en une seule fois, lors de la revente du bien ou au moment de la succession.

Le prêt est garanti grâce à une hypothèque sur le logement couplée à une garantie de l'État couvrant 75 % du montant du crédit.

Ce prêt est accordé pour financer des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement, tels que :

- l'isolation thermique de la toiture, des murs ou portes donnant sur l'extérieur
- des travaux de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire et d'autres travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement
- le remplacement de fenêtres en simple vitrage par des fenêtres en double vitrage.

POUR ALLER PLUS LOIN:

Lisez notre article en [cliquant ICI](#).

ou

Téléchargez notre [article avec ses liens pratiques](#).

NOUS VOUS PROPOSONS D'ABORDER LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR LE GOUVERNEMENT EN MATIÈRE DE FINANCE, EN TROIS "VOLETS" DANS NOS POINTS :

LES ESSENTIELS DE LA LOI DE FINANCE DE 2024.



Transmettre son patrimoine, les nouvelles règles en la matière

LEXIQUE

*L'abattement fiscal est une déduction appliquée à un montant donné. Il vient donc réduire la base d'imposition du contribuable

*Les descendants, que ce soit dans le cadre d'une succession ou non, sont les enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants d'une personne.

*La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte.

*La "Succession" est le nom donné à l'ensemble des biens, des droits et des actions qui appartenaient au défunt à la date de son décès et dont les divers éléments le composant, reviennent, aux personnes appelées à hériter.

L'ESSENTIEL

En complément des dispositions qui permettent la transmission progressive de son patrimoine à ses descendants, à savoir, l'obtention d'un abattement fiscal sur 100 000 euros tous les 15 ans.

La nouvelle Loi de finance de 2024, vient compléter ce dispositif fiscal, en permettant, sous réserve de répondre à plusieurs conditions cumulatives*, la transmission d'une somme d'argent dans la limite de 31 865 euros.

**-Pour les donations de sommes d'argent en pleine propriété.*

-Au profit d'un enfant, petit enfant, arrière petit enfant, d'un neveu en cas de défaut de descendant direct, ou d'un petit neveu par représentation.

-Par un donateur de moins de 80 ans à un donataire de plus de 18 ans.

-Renouvelable tous les 15 ans.

LES CHIFFRES

ABATTEMENTS SUR LES DONATIONS & LES SUCCESSIONS		
Bénéficiaire	Donation	Succession
Conjoint ou pacsé	80.724 €	Exonération
Enfant vivant ou représenté	100.000 €	100.000 €
Petit-enfant	31.865 €	1.594 €
Arrière-petit-enfant	5.310 €	1.594 €
Ascendant en ligne directe	100.000 €	100.000 €
Frère & soeur sans conditions	15.932 €	15.932 €
Frère & soeur sous conditions (CGI 796-0 ter)	15.932 €	Exonération
Neveu & nièce	7.967 €	7.967 €
Héritier handicapé (abattement supplémentaire)	159.325 €	159.325 €
A défaut d'autre abattement	Aucun	1.594 €

L'abattement résiduel disponible au moment de la transmission dépend des donations et dons manuels enregistrés réalisés dans les 15 ans qui précèdent.



LES TEXTES
&
RÉFÉRENCES

Article CGI 790 G

LA FISCALITÉ DES LOCATIONS TOURISTIQUES MODIFIÉE

STOP

La proposition de loi entraîne des modifications au régime fiscal "micro-BIC" appliqué aux locations touristiques, réduisant considérablement les avantages précédemment accordés :

- Pour les meublés de tourisme classés selon un label de qualité de 1 à 5 étoiles, **l'abattement fiscal est réduit à 30%** avec un plafond de revenus locatifs annuels de 30 000 euros, **comparé à l'abattement actuel de 71%** et un plafond de 188 700 euros. Dans les zones rurales et les stations de sport d'hiver, un abattement supplémentaire de 41% est prévu à condition que le chiffre d'affaires n'excède pas 50 000 euros.
- Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement fiscal serait également ramené à 30%, avec un plafond de revenus locatifs annuels de 15 000 euros, contre l'abattement actuel de 50% et un plafond de 77 700 euros.

Pour en savoir plus, sur la location touristique, consultez notre article.

[En cliquant ICI.](#)

LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)



LE PRÊT À TAUX ZÉRO.

Comme nous l'évoquions dans notre dernière Newsletter N°1, le prêt à taux zéro (PTZ) a fait l'objet de dispositions particulières dans le cadre de la nouvelle Loi de finance pour l'année 2024.

Le prêt à taux zéro (PTZ), destiné à financer la première accession à la propriété, qui devait s'éteindre fin 2023, est **prorogé jusqu'au 31 décembre 2027** et est recentré sur les achats d'appartements neufs en zone tendue ou de logements anciens avec travaux en zone détendue. **Il ne financera donc plus les constructions de maisons individuelles.** Une nouvelle grille de revenus est applicable depuis janvier 2024 et ouvre l'accès à cette aide à 29 millions de foyers fiscaux.

L'éco-PTZ, permettant d'effectuer des travaux de rénovation, est prolongé jusqu'en 2028.

Ces modifications doivent faire l'objet de plusieurs décrets.