



# NEWSLETTER

---

N°1 - Printemps 2023

# Sommaire



## Point Patrimonial

<b>Focus sur le contrat de Capitalisation</b>	<b>02</b>
Optimiser sa succession	03
Faciliter la transmission	04
Profiter de l'antériorité fiscale	05
Placer et valoriser sa trésorerie d'entreprise	05
<b>La déclaration des impôts, ça commence !</b>	<b>06</b>
Votre calendrier fiscal 2023	07

## Point Économique

<b>Que s'est-il passé sur le marché bancaire ?</b>	<b>08</b>
Du côté des banques	09
En résumé	12

## Point Spécialiste

<b>Quel avenir pour l'immobilier ?</b>	<b>13</b>
Intervention d'Adrien LHERMITTE	
Directeur Général de Linavest	14

# Épargne, transmission, succession, trésorerie d'entreprise... : Pourquoi utiliser le contrat de capitalisation ?

## *Focus sur le contrat de capitalisation*

**Moins connu et souvent oublié au dépend du contrat d'assurance-vie, le contrat de capitalisation est pourtant un véritable outil de gestion de patrimoine, pouvant répondre à de nombreuses problématiques.**

**Revenus complémentaires, transmission, succession, gestion de trésorerie d'entreprises...**

**On vous explique tout !**

Le contrat de capitalisation a beaucoup de similitude avec le contrat d'assurance vie :

-Offre financière et immobilière ;  
-Fiscalité identique et favorable en cas de retrait pour les personnes physiques (seul le contrat de capitalisation est éligible aux personnes morales), à savoir :

- Seule la partie des gains est taxée
- Abattements annuels de 4600€ (personne seule) ou 9200€ (pour un couple) si le contrat a plus de 8 ans

Cependant, à contrario du contrat d'assurance vie, le contrat de capitalisation entre dans votre actif successoral. Il pourra donc bénéficier à ce titre, des différents abattements légaux fonction des liens de parentés avec les héritiers.

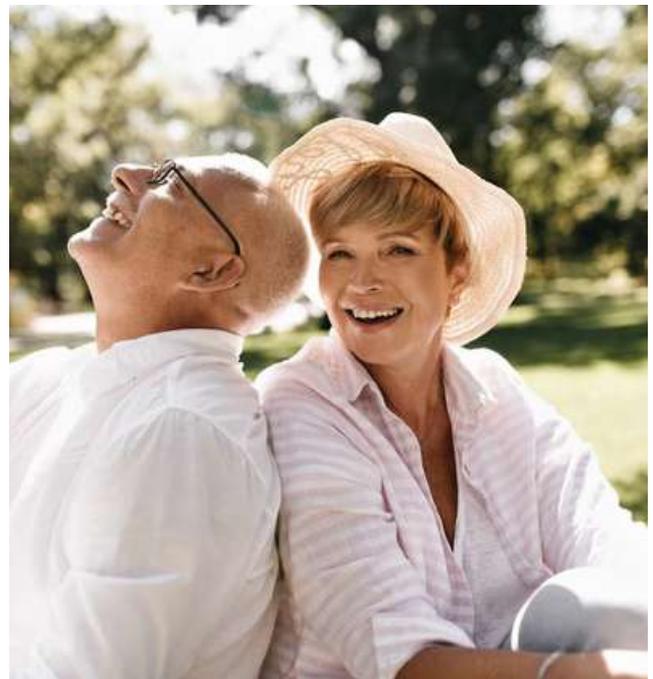
Malgré tout, nous proposons de vous présenter les atouts majeurs du contrat de capitalisation :

## Optimiser sa succession

Comme évoqué en préambule, le contrat de capitalisation entre dans l'actif successoral. L'organisation de la transmission de son patrimoine par ce véhicule peut vite devenir préférable.

En effet, le contrat de capitalisation permet de transmettre simultanément l'enveloppe fiscale ainsi que les placements financiers y étant logés. Pour rappel, le contrat d'assurance-vie, lui, est dénoué au moment du décès. Les bénéficiaires désignés recevront uniquement les liquidités du dit contrat à ce moment bien précis.

Le contrat de capitalisation laisse donc la faculté de pouvoir anticiper et préparer au mieux sa succession.



### Différents avantages apparaissent :

#### Les héritiers auront le choix



- soit de conserver le contrat et d'y effectuer tous les actes de gestions (versements ou arbitrages) leur semblant opportun.
- soit de racheter partiellement ou totalement le contrat

Ainsi, les héritiers ne seront pas contraints de vendre les différents placements à un moment inopportun.

Ils auront la liberté d'adapter les investissements en adéquation avec leur horizon de placement, leur profil de risque mais aussi sur des thématiques préférentielles.

Entrant dans la masse successorale, celui-ci peut-être légué par testament.

Il ouvrira droit, le jour de la succession, aux abattements légaux en vigueur.

*Exemple : 100.000€ entre parent et enfants*

Ces abattements peuvent également être utilisés dans le cadre d'une donation.

#### Le contrat de capitalisation



## Gommer l'impôt sur les plus-values



Pour rappel, l'impôt est calculé uniquement sur les gains et non sur le capital investi.

De manière générale, tant que le souscripteur n'effectue pas de retrait, aucune fiscalité n'est due (à l'exception des prélèvements sociaux sur les rendements annuels des fonds garantis).

Toutefois, une donation (à vos enfants par exemple) vous permettra de purger cette plus-value sur la quote-part de nue-propriété, sans aucune fiscalité. En cas de transmission pour cause de mort, la totalité de la plus-value sera purgée.

Rassurez-vous, tout ça est bien légal ! L'administration fiscale, à travers le bulletin des impôts du 20 décembre 2019, a confirmé que la donation purgeait bel et bien la plus-value (donc échappait aux impôts).

## Faciliter la transmission sans vous démunir totalement

Comment faire ? Utilisons le démembrement :

- Vous gardez l'usufruit, c'est-à-dire la jouissance du contrat
- Vous donnez la nue propriété, c'est-à-dire la valeur de la pleine propriété, diminuée de celle de l'usufruit.



### Quels sont les avantages du démembrement ?

Tout d'abord, il permet de commencer à transmettre tout en percevant des revenus sur les placements effectués (le donateur, donc l'usufruitier). La question du financement de train de vie peut être préservée.

Le démembrement a un effet fiscal également sur cette transmission. Une seule partie de la valeur du contrat sera prise en considération dans le calcul des droits de donations. En effet, il faudra soustraire la valeur de la part de l'usufruit à la valeur de la nue-propriété. Un barème légal, en fonction de l'âge de l'usufruitier, existe.

### A RETENIR :

Au décès du donateur, l'usufruit s'éteint. Le ou les nu(s)-propriétaire(s) récupèrent la pleine propriété sans aucune fiscalité. Plus tôt on donne, plus la fiscalité sera faible !

**Ne soyez pas inquiets, votre conseiller est là pour vous accompagner dans la mise en place du démembrement et ses calculs.**

Atout supplémentaire, le droit de partage (2.5%) n'est pas dû.



## Profiter de l'antériorité fiscale

Comme évoqué, le contrat de capitalisation ne s'éteint pas au décès mais se transmet, tout en conservant le bénéfice de l'antériorité fiscale.

En effet, c'est bien la date de souscription du contrat qui est retenue dans le calcul de la fiscalité.

Dans le cas où le contrat aurait plus de 8 ans, les héritiers pourront bénéficier sans plus attendre d'abattements et taux d'impositions réduits sur les plus-values.

## Placer et valoriser sa trésorerie d'entreprise

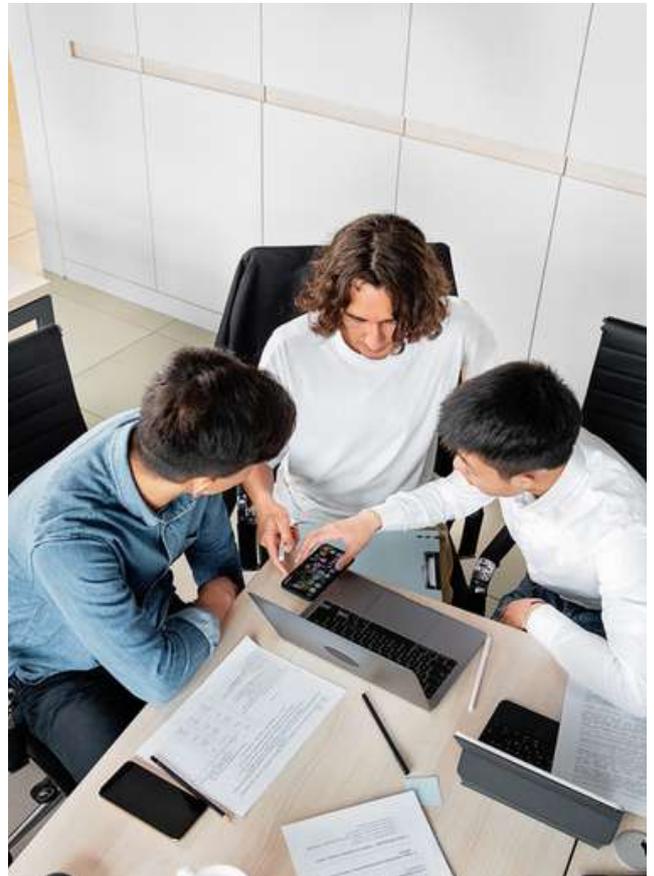
Dernier grand avantage. Une personne morale (sous toutes ses formes) peut valoriser sa trésorerie en la plaçant sur un contrat de capitalisation. Un excellent véhicule pour un placement à moyen/long terme (placement en compte-titres à plus court terme).

La société (personne morale) pourra alors avoir accès à l'univers d'investissement très large que peut proposer un contrat de capitalisation, à savoir : fonds euros (dans certains cas), immobiliers, produits structurés, OPCVM, private equity...

Concernant les sociétés à l'IS, le contrat de capitalisation facilitera la comptabilité.

En effet, même si le contrat détient plusieurs lignes, il ne représentera qu'une seule ligne comptable.

Pour ces mêmes sociétés, les gains sont taxés forfaitairement et annuellement. Le taux est fixé dès l'ouverture du contrat et sera figé durant toute sa durée de vie (105% du Taux Moyen d'emprunt d'Etat au moment de la souscription).



### A RETENIR :

- La valorisation d'une trésorerie,
- L'accès à un univers d'investissement large,
- Une fiscalité privilégiée.

**Gauthier BOTTERO**

Chargé de Développement  
& Conseiller en Gestion de Patrimoine  
*Bottero Patrimoine*



— Point Patrimonial

# La déclaration des impôts, ça commence !

***La déclaration des revenus est disponible.***

Pour l'année 2023, cette campagne a débutée le 13 avril pour les déclarations en ligne via **[impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)**



## VOTRE CALENDRIER FISCAL 2023

**Voici le calendrier fiscal et les dates limites pour réaliser votre déclaration d'impôt 2023 :**

### 13 Avril 2023

Ouverture du service de déclaration des revenus 2022 par internet.

### 22 Mai 2023

Date limite de déclaration 2023 sur les revenus 2022 en version papier.

### 25 Mai 2023

Date limite de déclaration 2023 sur les revenus 2022 par internet pour les départements 01 (Ain) à 19 (Corrèze).

### 1er Juin 2023

Date limite de déclaration 2023 sur les revenus 2022 par internet pour les départements 20 (Corse) à 54 (Meurthe et Moselle).

### 08 Juin 2023

Date limite de déclaration 2023 sur les revenus 2022 par internet pour les départements 55 (Meuse) à 976 (La Réunion).

### Fin Juillet 2023

Réception de l'avis d'imposition qui indique si vous devez payer, ou non, un solde supplémentaire en septembre 2023.

# Que s'est-il passé sur le marché bancaire ?

Article rédigé et réalisé par *Sadri Tamarat*, Gérant des fonds InComon pour **Bottero Patrimoine**.

***Le mois de mars a été particulièrement agité, secoué par l'onde de choc d'une crise bancaire qui a sévi sur les deux rives de l'Atlantique, causant l'effondrement de la SVB (Silicon Valley Bank), de Signature Bank et du Crédit Suisse.***



## Du côté des banques

**La déroute en quelques jours de plusieurs acteurs importants du secteur bancaire a provoqué un certain affolement sur le marché, une vague de contagion étant toujours possible, tandis que tout ralentissement significatif du crédit est annonciateur de récession.**

Étonnamment, la dette souveraine américaine, pourtant l'actif le plus sûr mondialement, a joué un rôle important dans cette crise. La forte remontée des taux a en effet entraîné une baisse de la valeur des obligations souveraines dans lesquelles les banques investissent une partie des dépôts qui leurs sont confiés. Ainsi, il ne s'agit pas d'un problème de solvabilité comme durant la grande crise financière de 2008, mais d'un problème de gestion des moins-values sur des titres achetés trop chers — alors que les taux longs étaient proches de 0% — doublé d'un mauvais contrôle des risques

S'en est suivi une perte de confiance qui a précipité les retraits de dépôts.

### **Faillite de la Silicon Valley Bank**

La faillite de la SVB, banque commerciale de taille moyenne, s'explique aussi par une combinaison de facteurs spécifiques.

52% des dépôts proviennent de start-ups. Nombre d'entre elles, en difficulté depuis l'année dernière, se sont mises à puiser régulièrement dans leurs dépôts au cours des derniers mois.

Dans le même temps et dans un effort pour les retenir, la SVB avait augmenté le taux de rémunération de ses dépôts, car celle offerte sur le marché monétaire devenait beaucoup plus attractive.

Mais la SVB avait trop investi dans des obligations à longue maturité dont le rendement était faible et dont les cours avaient sensiblement baissé. Ce sont les pertes enregistrées sur la vente d'une partie de ces obligations qui l'ont mise en difficulté. Dans un effet domino, la perte de confiance de ses clients s'est rapidement propagée provoquant une vague de retraits de dépôts impressionnante par sa rapidité et qui a pris de cours les autorités financières.

Prenant à son compte une perte de 20 milliards de dollars, la FDIC (Federal Deposit Insurance Corporation) a organisé la reprise des dépôts et des prêts de la SVB par la First Citizen Bank pour un actif de 72 milliards de dollars.

La Fed a par ailleurs mis en place un mécanisme d'urgence pour approvisionner en liquidités les petites banques régionales américaines fragilisées par les retraits massifs de dépôts. Pour l'instant, la garantie des dépôts fixée à 250 000 dollars n'a pas été relevée, ce qui aurait pourtant freiné les transferts de dépôts des petites banques vers les grandes banques jugées plus sûres.

Les banques régionales américaines les plus à risques ont celles dont le montant moyen des dépôts est élevé — et donc non garantis par la FDIC — comme c'était le cas pour la SVB, fragilité structurelle accentuée par une gestion maladroite de l'actif passif. A moins d'étendre la garantie des dépôts, il est probable que les petites banques continuent de pâtir d'un déficit de confiance avec pour corollaire un durcissement des conditions de crédit pour l'ensemble des ménages et des petites entreprises. Avec une part de marché de 60% dans les prêts immobiliers résidentiels et de 45% pour les prêts à la consommation (selon Goldman Sachs), les banques régionales américaines jouent un rôle essentiel dans le financement de l'économie du pays.



### Rassurez-vous !

Les analystes bancaires soulignent que les grandes banques, disposant de beaucoup de dépôts et de plus de liquidités avec a priori une meilleure gestion du risque de duration, sont moins exposées que les petites banques régionales.

Mais surtout, les grandes banques bénéficient d'une garantie implicite que n'ont pas aujourd'hui les petites banques américaines, le régulateur financier américain étant à l'origine d'une distorsion de concurrence déstabilisatrice pour les petits acteurs.

### UBS absorbe le Crédit Suisse

**En Europe**, c'est une banque systémique, **le Crédit Suisse**, qui a succombé en quelques jours (et ce malgré le soutien initial de la Banque Nationale Suisse). Le Crédit Suisse a dû faire face à une accélération de la fuite de ses clients : les dépôts ont littéralement fondu, passant de 400 milliards de francs suisses en août 2022 à moins de 250 milliards début 2023 ! La chute rapide du Crédit Suisse a d'autant plus surpris que la banque semblait bien capitalisée et qu'elle respectait les ratios prudentiels règlementaires. Il se trouve cependant que le Crédit Suisse avait un modèle économique fragile, peu rentable, et était depuis des années aux prises avec des scandales de blanchiment, de corruption, de surveillance abusive d'employés.



L'effondrement du Crédit suisse est la conséquence directe d'une faillite de la direction qui en 15 ans n'a pas su mettre en place des procédures internes suffisamment rigoureuses et redéfinir le modèle économique de la banque helvétique.

La Banque Nationale Suisse a finalement "convaincu" UBS d'acquiescer le Crédit Suisse, jadis valorisé à 100 milliards, pour 3 milliards de francs suisses, faisant ainsi d'UBS un acteur d'une dimension colossale.

**Les banques centrales ont rapidement réagi pour circonscrire cette crise.** Leur marge de manœuvre pour ne pas provoquer de récession se réduit considérablement. Si les derniers chiffres d'inflation baissent progressivement, ils sont toujours trop élevés. Les banques vont être amenées à resserrer leurs conditions de crédits, ce qui in fine aura un effet similaire à une hausse supplémentaire des taux directeurs des banques centrales.

La BCE a néanmoins augmenté ses taux de 50 points de base en accompagnant ce mouvement d'une communication nuancée sur ses mouvements futurs qui dépendront, entre autres, de l'évolution de la crise bancaire. L'inflation s'élevait à 6.9% en glissement annuel en mars dans la zone euro, baissant significativement grâce à sa composante énergie. L'inflation sous-jacente (hors alimentation et énergie) continue, elle, de progresser.

## **Le cours de la Société Générale s'effondre, l'engouement pour le secteur de la technologie**

La panique dans le secteur bancaire a été le principal élément explicatif de l'évolution des marchés ces dernières semaines. L'anticipation d'une récession prochaine et de la fin de la politique de la hausse des taux de la Fed a provoqué un effondrement de l'ensemble des taux souverains et en particulier du 2 ans américain, qui est passé de 5% à 4% en quelques jours.

➔ Les hypothèses implicites des investisseurs sont maintenant franchement en désaccord avec les prévisions des banques centrales. Leur intervention rapide a permis au marché des actions de se reprendre en fin de période, les valeurs du secteur de la technologie bénéficiant d'un engouement renouvelé.

**Sadri TAMARAT**

Co-fondateur CGP Conseils et  
Allocataire d'Actifs



**Gérants des fonds Incomon pour  
Bottero Patrimoine**





## En résumé

Les banques américaines sont loin du scénario de 2008. Pour autant, il ne faut sous-estimer la grande difficulté pour la Fed de revenir sur quinze ans d'une politique monétaire anormalement accommodante. La remontée des taux fait baisser le prix des actifs et les banques en détiennent beaucoup. Mais à ce stade, nous ne discernons pas de problème grave de solvabilité. Il ne s'agit donc pas de titres de crédits qui vont massivement faire défaut comme en 2008 mais d'un problème de liquidité et d'ajustement de la gestion de l'actif et du passif.

La crise bancaire de 2023 est grave mais elle devrait être plus facile à circonscrire que la crise de 2008. Pour résumer la situation, le prix des actions est modéré voire faible pour partie, l'activité est atone mais s'améliore un peu, amorçant une tendance favorable mais fragile.

Enfin, le réajustement des politiques monétaires, probablement en phase finale outre-Atlantique continue de porter en germe de mauvaises surprises en créant un environnement instable. Nous demeurerons ainsi particulièrement attentifs aux indicateurs avancés de l'activité dans un contexte où le risque de récession à un horizon de 12 mois est toujours élevé. Nous continuons de préférer les marchés émergents et les actions européennes aux actions nord-américaines compte-tenu de leur différentiel de valorisation.

La rédaction de cette lettre a été achevée le 1er avril 2023 a été publiée le 3 avril 2023 sur le site CGP-CONSEILS.FR.

### **Avertissement :**

Ce texte est destiné à des professionnels de l'investissement sur les marchés financiers. Il décrit leur perception de la conjoncture économique et financière ainsi que leur opinion sincère et indépendante à un moment donné, en fonction des informations dont nous disposons et de leur appréciation. Si vous êtes un particulier, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller financier. Nous ne prenons pas en compte la situation personnelle de chaque investisseur, ses contraintes et le degré de risque qu'il est prêt à assumer. Les placements sur les marchés financiers peuvent subir une importante perte en capital et sont soumis à de nombreux aléas. L'évolution des cours des actions, des taux d'intérêt et des taux de change ainsi que le déroulement des cycles économiques peuvent modifier grandement les rendements attendus des actifs considérés.

— Point Spécialiste

# Quel avenir pour l'immobilier ?



## La classe d'actif immobilière est chahutée depuis la fin de l'année 2022, je ne vous apprends rien.

**En effet nous avons vécu pendant 10 ans avec des taux d'intérêt en baisse, voire négatifs (?!). Chaque année dans le secteur de l'immobilier, on criait "Au loup !", anticipant une probable remontée des taux qui entrainerait dans son sillage des baisses de valeurs!**

Cette fois, ça y est.. Le loup est arrivé! La meute n'est pas arrivée en même temps dans chaque pays : l'Allemagne et le Royaume Uni ont été les premiers impactés avec des baisses de valeurs dès la fin du mois de septembre 2022, suivi par l'ensemble des pays périphériques à la fin de l'année.

La France, une fois n'est pas coutume, réagit différemment des autres pays, de façon moins brutale. Aucun signal avant la fin de l'année 2022, mais le loup est bien arrivé également, et les valeurs ont commencé à décrocher.

La baisse de valeur n'est pas la même en fonction de la typologie et de la zone géographique dans laquelle se situe votre actif immobilier : le commerce, le bureau, le résidentiel, la santé et la logistique ne sont pas tous logés à la même enseigne.

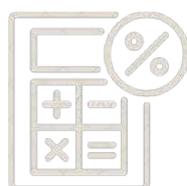
En effet, de nouvelles règles sont entrées en vigueur. Le décret tertiaire, par exemple, vise l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires. La loi climat et résilience, quant à elle, met en œuvre objectifs de zéro artificialisation nette. Ces règles associées aux nouveaux mode de vie tels que le télétravail, l'achat sur internet (la part du marché du e-commerce devrait doubler dans les prochaines années) ou le recours à d'avantage de soins de santé sont à prendre en compte lors d'un investissement immobilier, l'impact sur les valeurs n'est pas la même.



Vous vous demandez peut-être : **Comment augmenter le rendement d'un actif en immobilier ?**

Et bien, il existe 2 solutions : soit on augmente le loyer, soit on baisse la valeur de l'actif en conservant le même loyer.

Vous l'avez compris, la tendance n'est pas à l'augmentation forte des loyers (sauf dans le domaine de la logistique mais pour des sujets de raréfactions du foncier et de l'explosion de la demande). Les loyers augmentent car ils sont pour la plupart indexés à des indices faisant la part belle à l'inflation, mais la vraie augmentation du rendement de l'immobilier se traduit par la baisse de valeur des actifs calculée par les experts évaluateurs externes.



Rien d'anormal, c'est même plutôt rassurant!

Pour calculer le rendement d'un actif immobilier, on se base sur le taux sans risque

*(OAT 10 ans par exemple), auquel on ajoute une prime de risque / d'illiquidité.*

Et oui "l'étalon-or" en immobilier est le taux sans risque, si celui-ci augmente, le rendement des actifs immobiliers suit la tendance.



## Si vous êtes encore là à me lire, c'est le moment de vous rassurer !

### Le loup est arrivé certes, mais il est venu avec des opportunités !

Dans chaque crise (ça y est, le mot est lâché!), il faut faire preuve de recul et saisir les opportunités offertes, la logistique et la santé en sont de parfaits exemples.

Nous le voyons au quotidien : nous avons de plus en plus besoin de logistique, que ce soit celle du dernier kilomètre pour se faire livrer ses prochaines tenues en attendant l'été, celle des data center pour conserver les données numériques sous le respect RGPD (*Règlement Général sur la Protection des Données*) ou encore la logistique au bord des autoroutes avec des "big box" qui vont irriguer l'ensemble des commerces et nourrir la chaîne logistique.

Pour la santé, une des seules typologies immobilières décorrélée de l'activité économique, les chiffres parlent d'eux-mêmes : cette fameuse pyramide des âges qui donne du fil à retordre à nos gouvernements et qui montre le besoin en espace d'accueil pour nos aînés et bientôt pour nous! :)

La recherche dans le domaine de la santé dans les pays riches ne cesse de s'accélérer, les besoins en infrastructures ne cessent de croître et les nouveaux traitements amènent de nouveaux besoins immobiliers.

**Le loup est arrivé, mais n'oubliez pas dans les trois petits cochons, la seule maison qui tient le coup est celle faite de pierres!**



**Adrien LHERMITTE**

Directeur Général - Linavest



### LINAVEST

Créée en 2022, LINAVEST regroupe les expertises immobilières du groupe DLPK.

Elle est en charge de la distribution et du suivi de la SCI Linasens, gérée par Primonial REIM, ainsi que du sourcing d'investissements et club deals immobiliers.

Plus largement, LINAVEST est en mesure d'accompagner l'ensemble des besoins sur la classe d'actif immobilière.



Prochain rendez-vous  
**Automne 2023**



## Contactez - nous

04.92.72.22.26

[contact@bottero-patrimoine.com](mailto:contact@bottero-patrimoine.com)

[BOTTERO-PATRIMOINE.COM](https://www.bottero-patrimoine.com)

**BOTTERO** Patrimoine  
CONSTRUIRE • GÉRER • TRANSMETTRE

**MANOSQUE**

MARSEILLE - PARIS

CARCASSONNE - MONTPELLIER



CONSTRUIRE • GÉRER • TRANSMETTRE

N°1 - Printemps 2023

S.A.S au capital 337 964,19€, enregistrée sous le n° SIREN 392993648 auprès du tribunal de commerce de MANOSQUE. Code NAF : 6622Z, immatriculée au registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance en qualité de Conseiller en Investissements Financiers, Courtier d'assurance/réassurance, Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement sous le numéro ORIAS 07030119 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)). Adhérent de l'association ANACOFI-CIF (92 Rue d'Amsterdam - 75009 Paris), association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les activités d'IAS et d'IOBSP sont contrôlables par l'ACPR. Carte Professionnelle Transactions Immobilières CPI 1310 2018 000 027 933 délivré par la CCI Alpes de Haute Provence. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Assurance RCP auprès de ZURICH INSURANCE PLC 112 avenue de Wagram 75017 Paris n° de police d'assurance 7400026945. N° TVA intracommunautaire FR82392993648.

[MENTIONS LÉGALES](#)

[BOTTERO-PATRIMOINE.COM](http://BOTTERO-PATRIMOINE.COM)

