

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos
projets immobiliers



ÉDITO

Grandes villes : la baisse des
prix se poursuit

TAUX

Quelles perspectives du côté
des taux d'emprunt ?

CONSEILS

Transmettre son patrimoine
immobilier

La baisse des prix se poursuit dans la plupart des grandes villes, selon le dernier baromètre Meilleurs Agents - Les Échos.

Selon Meilleurs Agents, la baisse des prix reste souvent imperceptible pour les acquéreurs potentiels : toutefois, il s'agit bien d'un nouveau cycle, initié avec la remontée brutale des taux d'intérêt. "Les prix vont continuer de s'ajuster à la baisse, et converger vers un nouvel équilibre", précise Thomas LEFEBVRE, son directeur scientifique. Ce nouveau cycle se retrouve dans la plupart des grandes villes, cependant que les zones rurales résistent. L'effet post-Covid persiste pour ces dernières !

A noter, les délais de vente s'allongent dans plusieurs zones géographiques : signe d'un certain attentisme des acheteurs, certains préférant reporter leur projet, anticipant une baisse des prix plus marquée. Au risque de voir leur achat compliqué par la poursuite de la hausse des taux.

LES TAUX



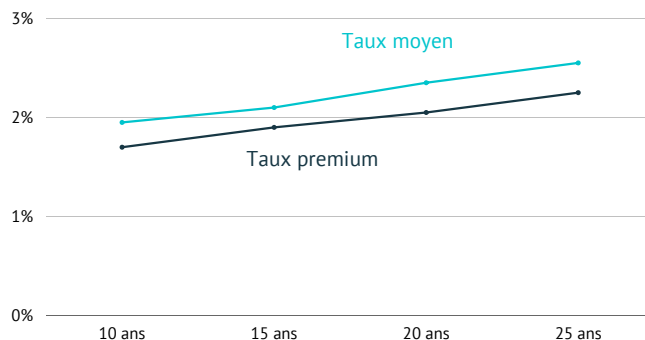
Des taux toujours à la hausse

Constatée depuis plusieurs mois, la hausse des taux se poursuit en cette fin d'année.

La banque centrale européenne BCE a annoncé début novembre une nouvelle hausse de son taux de refinancement à 2% (contre 1,25% en septembre) : ce taux de refinancement correspond au coût que les banques doivent supporter lorsqu'elles empruntent de l'argent à la BCE. Les banques ont recours à cette pratique en cas de pénurie de trésorerie.

Une mauvaise nouvelle pour les emprunteurs, avec en moyenne une répercussion de +0,16% sur les taux des prêts immobiliers pratiqués en novembre.

Les barèmes de décembre suivent cette même tendance, et sur 25 ans (durée la plus longue) plusieurs propositions dépassent désormais les 2,50%. Consultez votre courtier pour bénéficier des meilleures opportunités !



(*) taux hors frais et assurance, selon votre profil, donné à titre indicatif.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

CONSEILS

LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER

La transmission d'un bien immobilier de son vivant est l'option la plus avantageuse pour ses proches, et, plus on s'y prend tôt, plus le poids fiscal de cette transmission est réduit.

Détaillons les différents dispositifs permettant de maîtriser votre succession tout en optimisant la fiscalité de la transmission.

1. La donation :

La donation est le moyen le plus utilisé pour préparer sa succession, elle permet de transférer la propriété de biens (mobiliers, immobiliers, argent) de son vivant, dès lors que le montant ne dépasse pas la part réservée aux héritiers.

Les parents ont ainsi la possibilité de transmettre, chacun, à chacun de leurs enfants une donation de 100.000€ tous les 15 ans en franchise de droits de donation. Il s'agit d'un acte irrévocable.

La donation en démembrement est une solution qui séduit de nombreux parents donateurs. Moins définitive que la donation en pleine propriété, elle consiste à scinder le droit de propriété entre l'usufruit et la nue-propriété. Ainsi, les parents continuent d'occuper leur bien et/ou de percevoir les loyers d'un bien locatif. Cependant, en cas de vente, l'accord des héritiers nus-propriétaires sera nécessaire. Cette solution permet de diminuer les droits de succession, ceux-ci étant indexés sur la nue-propriété et non sur la valeur totale du bien.

2. La SCI :

Solution idéale pour éviter les situations d'indivision (qui implique l'approbation de tous les indivisaires pour la vente d'un bien). Elle se traduit par la transmission de parts sociales, la répartition de la succession est ainsi plus précise entre les héritiers. Elle permet également d'optimiser les donations et de favoriser la gestion des biens immobiliers avec de réels avantages fiscaux et patrimoniaux. La donation de parts peut également porter sur la nue-propriété uniquement, afin de conserver l'usufruit.

Concrètement le patrimoine immobilier est apporté au sein de la SCI, et les parents peuvent ensuite céder progressivement des parts sociales. Gestion et droits des associés sont définis dans les statuts, ce qui permet une grande souplesse et peut éviter certains conflits entre les héritiers. Au décès du donateur les héritiers n'auront pas à payer de droits de succession sur les parts de la SCI.

3. L'assurance-vie :

Si l'assurance-vie n'est pas, à proprement dit, adaptée à la transmission d'un bien immobilier, elle peut toutefois être utile pour permettre aux héritiers de s'acquitter plus facilement des droits de succession, surtout lorsque l'héritage est principalement composé d'immobilier et que les liquidités sont insuffisantes pour couvrir l'impôt dû pour la succession. Elle bénéficie d'ailleurs d'un traitement fiscal favorable.

Dans tous les cas, il peut être intéressant d'anticiper la transmission de son patrimoine via différentes combinaisons en fonction de chaque situation, afin de préserver au mieux les intérêts des futurs héritiers.

Retrouvez chaque mois
MADE IN IMMO,
la lettre d'information proposée par
votre Courtier membre du Label
Made in Courtage

made in
courtage

EASYTAUX 43
30 BOULEVARD MARÉCHAL
FAYOLLE
43000 LE PUY EN VELAY
06 13 41 65 72
CONTACT@EASYTAUX.FR

EASYTAUX 63
CLERMONT-FERRAND
MARIE GIDEL
07 67 98 87 64
MARIE.GIDEL@EASYTAUX.FR

EASYTAUX 07
SAINT AGRÈVE
BORIS COURTIAL
06 67 72 88 75
BORIS.COURTIAL@EASYTAUX.FR

EASYTAUX

SAS au capital de 5 000 € - RCS LE PUY EN VELAY n° 814 664 470

Siège social : 30 BD MARECHAL FAYOLLE 43000 LE PUY-EN-VELAY

Tél. : 06 13 41 65 72

Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 15006750 dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement (www.orias.fr)

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006

<https://www.easytaux.fr>

