

VOTRE ARGENT, ce qui vous attend en 2023

N° 486 TRIMESTRIEL JANVIER-FÉVRIER-MARS 2023

# conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous

MARCHÉ IMMOBILIER



Un pouvoir d'achat en  
baisse au plan national

# SÉCURISEZ *En période de crise* VOTRE PATRIMOINE !

**DOSSIER** FAITES LES BONS CHOIX À 40, 50, 60, 70 ANS

- **IMMOBILIER**  
Hausse des taux,  
comment cibler  
vos investissements
- **ASSURANCE-VIE**  
Exploitez les atouts  
juridiques de votre contrat
- **RETRAITE**  
Profitez de tous les  
avantages fiscaux du PER
- **PLACEMENTS**  
Or, forêt, art :  
investissez autrement



**ENTRETIEN**

**MAUD FONTENOY**

« Nous pouvons encore  
sauver la planète »



**CONTRÔLE FISCAL**  
Comment  
faire face ?



BEL 7,50 € - DOM/S 7,90 € - NCAL/S 1000 XPF - POL/S 1050 XPF

## Ma résolution : anticiper



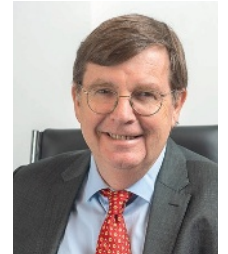
**V**oilà dix ans, le gouvernement Hollande réduisait l'abattement applicable en ligne directe sur les donations et les successions. De 159 325 €, ce seuil baissait à 100 000 €. Depuis, nous n'avons constaté aucune évolution. Les tranches sont restées les mêmes, de sorte que cet impôt sur les successions n'a pas pris en compte l'évolution de l'inflation, du CAC 40 ni des prix de l'immobilier. Dans son programme électoral, le président réélu avait promis d'améliorer la fiscalité sur les donations et les successions. Finalement, il n'y a rien dans la loi de finances pour cette nouvelle année.

Ce manque d'évolution oblige chacun à une réflexion. Combien mes héritiers devront-ils verser au fisc à mon décès ? Comment vont-ils financer cet impôt, et comment anticiper pour faire baisser la facture ? Il ne faut pas attendre d'être septuagénaire pour y réfléchir. Dès 60 ans, les questions se posent.

### Transmettre dès 60 ans

La valeur d'usufruit change tous les 10 ans : à 75 ans, l'usufruit représente 30 % de la propriété ; à 65 ans, il est de 40 %. À partir de 70 ans, les primes versées sur les contrats d'assurance-vie sont beaucoup plus taxées que celles versées avant cet âge. Le début de la soixantaine permet aussi de bénéficier deux fois des abattements. En effet, l'abattement se renouvelant tous les 15 ans, il est possible qu'il s'applique à nouveau au moment du décès. À 60 ans, l'espérance de vie est de l'ordre de 25 ans. Depuis toujours, les notaires ont l'habitude de faire des analyses avec leurs clients, et de leur proposer des solutions économiques et sécurisées.

Comme bonne résolution pour la nouvelle année, je vous invite à prendre rendez-vous avec votre notaire. Et je vous souhaite à tous une excellente année 2023.



*Pierre Lemée*

**Magazine édité par ADNOV**  
SASU au capital de 2421 820 €  
Siège social : Les Logissons,  
13770 Venelles  
**Fondateur**  
Jacques Bernard

**Rédaction**  
3, rue de Stockholm, 75008 Paris.  
Tél. : 06 64 59 28 31  
conseils@notaires.fr

**Directeur de la publication**

Jean-Pierre Adéjès

**Rédacteur en chef**

Pierre Lemée

**Rédactrices en chef adjointes**

Barbara Bénichou

Florence Ganivet

**Création graphique**

Xavier Henry

**Secrétaire de rédaction**

Sophie Ceugniet

**Responsable iconographie**

Lucie Muriel

**Ont collaboré à ce numéro**

Ariane Boone, Olivier Carton, Nathalie Cheysson-Kaplan, Nathalie Coulaud, Thierry Deschanel, Stéphanie Gagnon, Rosine Maiolo, Arthur Nicolas, Henriette Walter. Avec la participation de l'Union notariale financière.

**Conseillers de la rédaction**

Jean-François Pillebout

Olivier Goussard

**Comité éditorial**

Bertrand Basseville, Olivier Boudeville, Héléne Courtonne, Sonia Debladis, Jean-Pierre Kaplan, Fabienne Magnan, Frédéric Petit, Sylviane Plantelin, Judith Régnier, Frédéric Violeau.

**Manager publicité**

Marie-Laure Clavel, Tél. : 06 33 75 47 06  
marie-laure.clavel@adnov.fr

**Responsable des ventes**

Sophie Michel, Tél. : 06 87 28 17 46  
sophie.michel@adnov.fr

**Service abonnement**

Tél. : 01 70 92 81 42 ou  
conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr

**Commission paritaire (CPPAP)**

0225 T 86077

**ISSN**

0296-8835

Dépôt légal : 10 juin 2010

Reproduction interdite

**Imprimeries SIEP**

ZA les Marchais,

77590 Bois-le-Roi

Certains exemplaires

destinés à nos abonnés

comprennent *La lettre*  
aux personnes publiques.



**Crédits photos**

Couverture leader © iStock - p 3 portrait © Olivier CARTON - illustration © Shutterstock - p 5 gauche : haut gauche M. Fontenoy © Maud\_Fontenoy - p 6-7-8 Photo groupe et baleine © Riccardo Tinelli, portrait © Maud\_Fontenoy - p 10 photos haut et bas © Shutterstock - p 12 photo bas © Shutterstock - p 14 photos © Shutterstock - p 16-17 Photos gauche bas et droite haut © Shutterstock - p 18 Leader et photo droite haute © Shutterstock - p 19 photo gauche © Shutterstock, portrait © DR - p 23 illustration © Shutterstock - p 24 illustration © Shutterstock - p 26 illustration © Shutterstock - p 29 photos © Shutterstock - p 30 portrait Benoit Renault © Serge Ayala - p 31 photo © Shutterstock - p 32 illustration © Shutterstock - p 33, photo haut © Shutterstock - p 34 haut gauche © Shutterstock - p 36 haut gauche photos © Shutterstock - p 38 - Haut droite portrait © Shutterstock - p 40 41 Gauche, droite © Shutterstock - p 43 illustration © Shutterstock - p 44 45, bas et haut © Shutterstock - p 46 Haut gauche portrait © Maël Bernier - p 47 illustration © Shutterstock - p 48 Haut gauche © Shutterstock - p 50-51 Photos © Shutterstock - p 52-53 Photos © Shutterstock - p 54-55 Photos © Shutterstock - p 59 Photos tableau © Shutterstock - p 62 toutes les photos © immobilier.notaires.fr - p 64-65 Photos © Shutterstock - p 66-67 Photos © Shutterstock - p 68 portrait © Olivier CARTON, bas droite © Shutterstock - p 70-71 portrait Daniel Maghen © romuald meigneux, toutes les photos des lots et des enchères © romuald meigneux - p 72 portrait © Alain Huberty, affiche ENKIBAL © ENKIBAL, planche TARDI © TARDI, affiche Angoulême dessin © RIAD\_SATTOUF - p 73 toutes les photos © DR - p 74 - Toutes les couvertures © DR - p 75 toutes les photos © Shutterstock - p 76 77 Betterave, pompes, moteur © collective du Bioéthanol

## Spécial lois de finances

**IMPÔT, TAXES, AIDES...**

## Quoi de neuf pour votre argent en 2023 ?

Cumul emploi-retraite, crédit d'impôt pour les gardes d'enfants, installation de bornes de recharge électrique... Découvrez les coups de pouce à venir pour votre budget.



P. 23

■ **Éditorial** P. 3  
Par Maître Pierre Lemée

■ **Interview** ▶ P. 6  
« Nous pouvons encore sauver la planète, il n'est pas trop tard ! »  
Entretien avec Maud Fontenoy, navigatrice et présidente de la Maud Fontenoy Foundation.



## ACTUS

- **Immobilier** P. 10
- **Famille** P. 12
- **Argent** P. 14
- **Affaires courantes** P. 16
- **Courrier des lecteurs** P. 18
- **La clé des mots** P. 20

## MAGAZINE

- **J'épargne** P. 50  
Placement, investir dans les bouteilles de vin : bonne idée ?
- **Alléger son budget** P. 52  
Pouvoir d'achat, 3 pistes pour payer moins d'impôts
- **Système D** P. 54  
Marché de l'occasion, le vade-mecum du vendeur averti

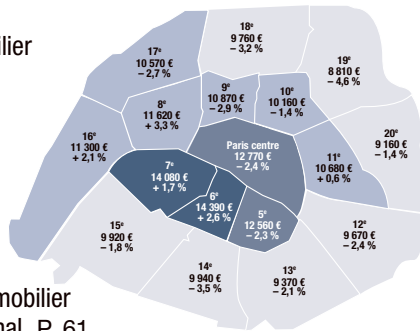
## PLACE DE L'IMMOBILIER

### ■ Prix dans l'ancien :

- Le marché de l'immobilier se rééquilibre en Île-de-France P. 57

- Niveau et évolution des prix dans les plus grandes villes ou agglomérations de France P. 60

- Un pouvoir d'achat immobilier en baisse au plan national P. 61



■ **Investissement de saison** P. 62  
5 logements en Savoie à moins de 150 000 €

■ **Vie de locataire** P. 64  
À qui incombent les mises aux normes ?

■ **Vie de propriétaire** P. 66  
Servitudes : les droits de chacun en 8 questions-réponses

■ **Astuce notaire** P. 68  
Contrôle fiscal : comment faire face ?  
Entretien avec Pierre Lemée, notaire

## LOISIRS

- **Marché de l'art** BD : du gain sur la planche ? P. 70
- **Livres** P. 74
- **Vie numérique** Lexique numérique : les mots-clés P. 75
- **Auto écolo** Superéthanol E85, roulez écolo à prix cassé P. 76

## DOSSIER SPÉCIAL

### SÉCURISEZ VOTRE PATRIMOINE

# MALGRÉ LE CONTEXTE, N'ATTENDEZ PAS POUR INVESTIR !

P. 28



- **« C'est dans l'équilibre que se trouve la vérité »** P. 30  
Entretien avec Benoit Renaud, président de l'Union notariale financière (Unofi)
- **Économie et patrimoine, les chiffres clés** P. 32
- **40 ans, emprunter pour investir** P. 33
- **50 ans, rentabiliser ses avoirs** P. 34
- **60 ans, profiter de son patrimoine** P. 36
- **70 ans, transmettre ses biens** P. 38
- **Les trois atouts du contrat d'assurance-vie** P. 40
- **Complétez votre retraite avec le PER** P. 42
- **Or, forêt, art : les 3 placements auxquels on ne pense pas** P. 44
- **Emprunteurs : à quoi vous attendre pour 2023 ?** P. 46  
Entretien avec Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com
- **Comment faire face aux loyers impayés ?** P. 48

## FICHES PRATIQUES

P. 78

- **Organisation internationale**  
Le Fonds monétaire international (FMI)  
L'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE)  
La Banque centrale européenne (BCE)  
La Banque mondiale
- **Famille**  
Nom de famille : attribution et changement  
L'accès aux origines
- **Immobilier**  
Le pacte de préférence  
Le droit de suite et l'hypothèque  
L'information sur la pollution des sols  
La réception du logement vendu sur plan